

PARAGRAAF 7 – GRONDBELEID

Inleiding

In de paragraaf grondbeleid is beschreven op welke wijze de gemeente zijn ruimtelijke doelstelling wil bereiken en gaan we in op de actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie en onderbouwing van de eventuele geraamde winstneming. De paragraaf gaat daarnaast in op de trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op het te voeren grondbeleid.

Trends en ontwikkelingen

VPB

Vanaf 1-1-2016 is de gemeente voor alle bedrijfsactiviteiten VPB plichtig. Dat betekent kort samengevat dat de gemeente voor alle activiteiten, die beschouwd kunnen worden als een commerciële activiteit en waarover - boekhoudkundig - winst wordt gemaakt, verplicht is vennootschapsbelasting te betalen. De vennootschapsbelasting is 20% tot 25%. Doordat de grondexploitaties over meerdere jaren lopen, kan het zijn dat een verliesgevende grondexploitatie, in een financieel goed jaar toch vennootschapsbelasting moet betalen.

BBV

De commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) heeft vanuit de VPB invoering de regels aangepast van het BBV om deze zo beter op elkaar te laten aansluiten. Ook is hierbij gekeken naar de aansluiting bij de regelgeving vanuit de Wro.

Economie

De economie trekt verder aan wat is terug te zien in toenemende verkopen van de woningen en een stijging in het aantal verleende omgevingsvergunningen. De woningprijzen stijgen en de omloopsnelheid neemt toe. De vergrijzing, decentralisatie en de veranderende regelgeving en gescheiden financiering van wonen en zorg heeft grote gevolgen voor de ruimtelijke ordening.

Algemeen

Het grondbeleid is in hoofdlijnen onderverdeeld in actief en passief of ook wel facilitair grondbeleid. Bij actief grondbeleid verwerft en verkoopt de gemeente zelf de grond. Doel van actief grondbeleid is onder andere het vergroten van de grip en invloed op de ruimtelijke ontwikkeling als ook de inkomsten uit grondverkoop. Schaduwzijde is het risico op vertraging en dalende opbrengsten. Bij passief grondbeleid is er sprake van ontwikkelingsprojecten vanuit de markt (marktinitiatieven), die de gemeente faciliteert. Als een ontwikkeling in het beleid past, wordt medewerking verleend aan een functiewijziging van een gebied. Daartoe zorgt de gemeente dat haar beleid en kostenverhaal op orde is. De gemeente heeft in deze projecten in principe geen of slechts een geringe grondpositie. Zowel binnen het actieve als facilitaire grondbeleid zijn diverse vormen van samenwerking met marktpartijen mogelijk.

Grondbeleid

Visie en de wijze waarop het grondbeleid uitgevoerd wordt

We voeren vanaf 2008 een passief of ook wel facilitair grondbeleid. Dit betekent dat we niet actief gronden verwerven met het doel deze gronden te ontwikkelen. Tot 2008 voerden wij een actief grondbeleid, wat ons met het instorten van de vastgoedmarkt een grote uitdaging gaf. Door een actievere rol in de ontwikkeling van projecten te kiezen, hebben we de financiële gevolgen weten te beperken.

De gemeente Albrandswaard is een regie organisatie die het initiatief zoveel als mogelijk bij de markt legt. Daarnaast heeft de gemeente Albrandswaard actueel beleid en verordeningen om vanuit een faciliterende rol te kunnen sturen. Zo heeft de gemeente Albrandswaard een nota kostenverhaal vastgesteld waarmee niet alleen de gemeentelijke proceskosten kunnen worden verhaald, maar ook fondsbijdragen kunnen worden gevraagd om gewenste, moeizame of gerelateerde bovenplanse ontwikkelingen te financieren. Op deze wijze hoeft de gemeente geen grond te bezitten om te sturen, maar kan de gemeente de desbetreffende fondsen beschikbaar stellen om onrendabele investeringen/ extra voorzieningen binnen projecten te dekken.

Bij incidentele gevallen kan op een actieve grondpolitiek teruggegrepen worden wanneer dit de enige wijze is waarop de beoogde ruimtelijke doelstellingen te realiseren zijn.

Actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie

Zoals in het Meerjaren Perspectief Ontwikkelprojecten (MPO) aangegeven verwachten wij dat de volgende grondexploitaties voor een totaal bedrag van € 1.877.521 verliesgevend op eindwaarde worden:

- Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat (2018)
- Spui (2019)
- Binnenland (2018)

Wij verwachten dat de volgende grondexploitaties voor een totaal bedrag van € 302.497 winstgevend op eindwaarde worden:

- Polder Albrandswaard (2018)
- Overhoeken III (2019)

We monitoren en verantwoorden de ruimtelijke ontwikkelingen in het MPO. In tegenstelling tot andere gemeenten staan in het MPO niet alleen de grondexploitaties, maar ook de marktinitiatieven, de fondsen en de reserve ontwikkelprojecten aangegeven. Het MPO geeft daardoor goed inzicht in de status van de ontwikkelingen en de hoogte van de fondsen om te kunnen besluiten of ontwikkelingen wel of niet financieel ondersteund dienen te worden. Wij streven er naar dit uit te bouwen met een op de toekomst gericht perspectief.

Spelregels Reserve Ontwikkelingsprojecten worden geëvalueerd

In 2012 hebben we de keuze gemaakt om voor het grondbedrijf afzonderlijke reserves te vormen en deze vast te leggen in het document Spelregels Reserve Ontwikkelingsprojecten. Hierin is ook aangegeven dat we deze na 4 jaar zullen evalueren. Dat moment is nu aangebroken.

Daarnaast is er een bijzondere opdracht binnen ons college werkprogramma uitgezet om alle reserves (en voorzieningen) door te lichten. Hiermee kan de noodzaak en/of de juiste hoogte van reserves worden bepaald. De beleidsuitgangspunten zijn onlangs vastgelegd in de Nota Reserves en voorzieningen 2016-2019.

Nota grondbeleid

De nota grondbeleid is inmiddels gedateerd. In 2017 wordt bezien of een nieuwe nota grondbeleid opgesteld moet worden in het kader van het vernieuwde BBV en de ingevoerde VPB, of dat volstaan kan worden met deze paragraaf grondbeleid.