

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.

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.

Trends en ontwikkelingen

VPB

Vanaf 1 januari 2016 is de VPB ingevoerd dit betekent dat de gemeente voor alle bedrijfsactiviteiten VPB plichtig is. Kort samengevat houdt dit in 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 fiscale jaarwinstbepaling vindt plaats op basis van de fiscale waarderingsgrondslagen (marktwaarde bij de openingsbalans) en vervolgens door middel van de fiscale vermogensvergelijking, zijnde de vermogensmutatie tussen begin en het einde van het jaar. Voor langjarige projecten zoals bij grondexploitaties zal gedurende de looptijd op basis van goed koopmansgebruik de jaarwinst moeten worden bepaald. De vennootschapsbelasting is voor het jaar 2018 op 20% gesteld. Doordat de grondexploitaties over meerdere jaren lopen, kan het zijn dat een verliesgevende grondexploitatie (op eindresultaat), toch vennootschapsbelasting moet betalen als in een financieel goed jaar de opbrengsten groter zijn dan de kosten!

BBV

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

Economische en demografische ontwikkelingen

De economie trekt verder aan en dit is terug te zien in toenemende verkopen van de woningen en bedrijfskavels 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.

Grondbeleid

De gemeente Albrandswaard voert sinds 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 werd een actiefgrondbeleid gevoerd. Door een actievere rol in de ontwikkeling van projecten te kiezen, hebben we met het instorten van de vastgoedmarkt de financiële gevolgen weten te beperken.

De gemeente Albrandswaard is een regie organisatie die het initiatief zoveel als mogelijk bij de samenleving (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 de ruimtelijke 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 Ontwikkelpojecten (MPO 2017) aangegeven verwachten wij dat de volgende grondexploitaties voor een totaal bedrag van € 2.541.000 verliesgevend op eindwaarde worden:

- Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat (2019)
- Spui (2019)
- Portland (2019)

Wij verwachten dat de volgende grondexploitaties voor een totaal bedrag van € 481.000 winstgevend op eindwaarde worden:

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

We monitoren en verantwoorden de ruimtelijke ontwikkelingen in het Meerjaren Perspectief Ontwikkelpojecten (MPO). In tegenstelling tot voorgaande jaren mogen de marktinitiatieven door gewijzigde verslagleggingsregels niet meer in het MPO worden opgenomen. De marktinitiatieven zijn overgeheveld naar de materiele vaste activa en worden via de regulieren P&C cyclus gemonitord. Het MPO geeft goed inzicht in de status van de ontwikkelingen en de hoogte van de reserves om te kunnen besluiten of ontwikkelingen wel of niet financieel ondersteund dienen te worden. Het streven is om zo helder en transparant mogelijk de financiële informatie te rapporteren. In 2012 heeft de gemeente Albrandswaard de keuze gemaakt om voor het grondbedrijf afzonderlijke reserves te vormen en deze vast te leggen in het document Spelregels Reserve Ontwikkelpojecten.

Nota grondbeleid

De nota Grondbeleid is inmiddels gedateerd. Voor 2018 is de verwachting dat er met een nieuwe nota Grondbeleid wordt gewerkt.