

## 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. De gemeente Albrandswaard voert sinds jaren een passief (faciliterend) grondbeleid. Dat uitgangspunt is leidend in de Nota Grondbeleid 2018 -2022 die in februari 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld.

### Algemeen

Het grondbeleid vindt zijn oorsprong in februari 2018 met het vaststellen van de Nota Grondbeleid 2018 -2022. De Nota Grondbeleid vormt het beleidskader waarmee richting wordt gegeven aan de ontwikkeling van gronden in de gemeente Albrandswaard. 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 faciliterend (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. De gemeente Albrandswaard voert in feite faciliterend grondbeleid uit en alleen als de marktpartijen de ontwikkelingen niet oppakken dan kan de gemeente een actieve rol nemen.

### 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 2016 in het voorjaar van 2018 ingediend. Voor het boekjaar 2017 wordt de aangifte eind 2018 gedaan. Voor boekjaar 2016 is de Vpb last nihil en de verwachting is dat voor boekjaar de Vpb last ook nihil is. De doorkijk van de Vpb last vanaf 2018 e.v. wordt thans berekend. De resultaten hiervan worden najaar 2018 verwacht. 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.

### *Winstneming*

Per 1 januari 2017 zijn de BBV regels inzake winstnemingen uit Bouwgrond in Exploitatie (BIE) aangepast. Dit betekent dat bij grondexploitaties die een positief saldo op einddatum hebben nagegaan moet worden of er winstnemingen moeten plaatsvinden. Hiervoor is er een berekeningsmethodiek Percentage of Completion (POC) opgesteld waarbij de voortgang van de kosten en opbrengsten tegen nog te maken kosten en opbrengsten worden afgezet. Op basis hiervan wordt de hoogte van de winstneming vastgesteld. De gemeente is overigens verplicht het berekende bedrag in desbetreffende grondexploitatie administratief te verwerken. Hiervan kan wel worden afgeweken mits het goed gemotiveerd wordt.

Voor alle positieve BIE's is nagegaan of er sprake is van een winstneming. Uit de berekening blijkt dat uit project Polder Albrandswaard en Binnenland een winstuitname dient te geschieden. Gezien de omvangrijke risico's die nog aan deze projecten hangen is besloten om af te zien van de winstnemingen. De omvang van de te nemen winsten vallen in het niet bij de risico bedragen.

### *Economische en demografische ontwikkelingen*

De economie trekt verder aan en dit is terug te zien in toenemende verkopen van de woningen en bedrijfspavels 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 nota grondbeleid vormt het beleidskader waarmee richting gegeven wordt aan de ontwikkeling van gronden in de gemeente Albrandswaard. De nota geeft ook inzicht in de manier waarop de gemeente haar grondbeleid voert en zorgt daarnaast voor eenduidige kaders. Door middel van deze nota geeft de raad sturing aan het grondbeleid van onze gemeente.

Door de economische ontwikkelingen wordt sterker dan voorheen terughoudend opgetreden bij het voeren van actief grondbeleid die voor gronden die nog niet in eigendom zijn van de gemeente. Dit betekent dat gemeente Albrandswaard niet actief gronden verwerft met het doel deze gronden te ontwikkelen. Tot 2008 werd nog 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 Ontwikkelprojecten (MPO 2018) aangegeven verwachten wij dat de volgende grondexploitaties voor een totaalbedrag van € 2.715.000 verliesgevend op eindwaarde worden:

- Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat (2020)
- Spui (2020)
- Portland (2020)

Wij verwachten dat de volgende grondexploitaties voor een totaalbedrag van € 538.000 winstgevend op eindwaarde worden:

- Polder Albrandswaard (2020)
- Binnenland (2020)
- Overhoeken III (2019)

We monitoren en verantwoorden de ruimtelijke ontwikkelingen in het Meerjaren Perspectief Ontwikkelprojecten (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 Ontwikkelingsprojecten.

### **Risico paragraaf**

Risicobeleid en risicomanagement strekken zich ook uit tot het grondbeleid. In grondexploitaties doen zich vele risico's voor. In het proces van de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties heeft het risicomanagement een vaste plaats gekregen. Iedere herziening of nieuwe grondexploitatie bevat een risicoanalyse, waarbij volgens een vast format per risico de mogelijke financiële consequenties worden aangegeven. Hierbij wordt ook aangegeven of er in het weerstandsvermogen een reservering moet worden gemaakt en/of er beheersmaatregelen kunnen worden getroffen. Alle risico's bij elkaar vormen de basis voor het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit van het grondbedrijf. Deze risicoanalyses én het bepalen van de weerstandscapaciteit worden geactualiseerd bij het opstellen van de jaarrekening en de begroting.

### **Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten**

In de Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten (Hoofdrapportage MPO) wordt de financiële stand van zaken van gemeente Albrandswaard gepresenteerd. Dit geeft een terugblik op het jaar voorgaande jaar (2017) en financiële toelichting op de lopende ruimtelijke ontwikkelingsprojecten in onze gemeente. Daarnaast is aangegeven wat we in 2018 mogen verwachten. Dit is tijdens het vaststellen van de begroting van 2019 de meest recente versie van het MPO.