

Paragraaf 7: Grondbeleid

Beleid

Uitgangspunt vormt de in 2015 vastgestelde [Nota Grondbeleid](#). Het uitgangspunt is hierbij dat de gemeente, uitgezonderd de ontwikkeling van eigen gronden, een faciliterende rol inneemt. Indien de gemeentelijke regie zeer gewenst is, kan de gemeente een actieve rol innemen en gebruik maken van een budget voor strategische verwerving.

Strategische verwerving

Jaarlijks wordt bij de vaststelling van de begroting door de raad een raamkrediet (€ 1,0 miljoen) voor strategische verwerving van gronden beschikbaar gesteld, bedoeld om slagvaardig te kunnen handelen. Dit budget kan slechts worden aangewend voor reguliere verwervingen, waarvoor reeds een exploitatieopzet door de gemeenteraad is vastgesteld of voor anticiperende verwervingen die passen binnen door de gemeenteraad vastgestelde kaders, zoals structuurvisie of masterplan.

Particuliere Plannen

Uiteraard kent deze gemeente ook particuliere plannen. Het betreft hierbij veelal binnenstedelijke herontwikkelingsgebieden. Op basis van ruimtelijke

uitgangspunten is de gemeente veelal bereid om een overeenkomst te sluiten over de herontwikkeling van een dergelijke locatie. Daarbij is het uitgangspunt dat de kosten gedragen worden door de ontwikkelende partij. De gemeente heeft de mogelijkheid om te kiezen voor de meest optimale vorm van kostenverhaal voor gerealiseerde openbare voorzieningen, bijvoorbeeld via het exploitatieplan.

Grondprijzen

Bij het vaststellen van de kadernota 2020 zijn de grondprijzen met € 10 verhoogd. Daarmee gelden voor 2020 de volgende grondprijzen (excl BTW).

	<i>Hoekwoning/Rijen:</i>	<i>2¹kapwon.:</i>	<i>Vrij:</i>
:: Goor	€ 210	€ 215	€ 235
:: Hengevelde	€ 210	€ 215	€ 235
:: Diepenheim	€ 210	€ 215	€ 235
:: Bentelo	€ 210	€ 215	€ 235
:: Markelo	€ 225	€ 230	€ 250
:: Delden	€ 235	€ 240	€ 260

Tevens is er de mogelijkheid om de kavels middels erfpacht af te nemen.

Voor reststroken wordt een vaste grondprijs gehanteerd van € 75 (exclusief overdrachtsbelasting):

Bij grondprijzen voor bedrijventerreinen wordt vooralsnog uitgegaan van de grondprijzen van Zenkeldamshoek. Op Zenkeldamshoek wordt een bandbreedte gehanteerd van:

- € 100 tot € 130 per m².

Weerstandsvermogen (zie ook paragraaf 2)

Het noodzakelijk weerstandsvermogen voor het opvangen van risico's binnen de grondexploitaties is binnen de reserve grondexploitatie ruim afgedekt. De ratio tussen het aanwezige weerstandsvermogen en het noodzakelijk weerstandsvermogen is (door de vaststelling van de perspectiefnota grondexploitaties in oktober 2019) 1,4 en bevindt zich daarmee binnen de daarvoor geformuleerde marge van 1,0 tot 1,4. In de programmabegroting 2020 wordt als dekkingsmaatregel de reserve grondexploitatie afgeroomd met € 400.000. Dan resteert nog een reserve van € 1,75 miljoen. Hierdoor daalt de weerstandsratio naar 1,3. Vanuit het risicoprofiel is aangegeven dat voor de gronden in exploitatie alle risico's door de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties actueel zijn en benoemd in de vastgestelde grondexploitaties. Voor de gronden niet

in exploitatie moeten de risico's apart beoordeeld worden vanuit de benoemde systematiek. Dit gebeurt elk jaar in de jaarrekening en in de perspectiefnota grondexploitaties. Daarbij wordt het benodigde weerstandsvermogen berekend en afgezet tegen de omvang van de reserve grondexploitatie. Het (gedeeltelijk) in exploitatie nemen van de nieuwe wijk de Esch III in Markelo past op dit moment in de Woonagenda en het dynamisch woningbouwprogramma. Ten aanzien van het complex de Esch III heeft de gemeente gezien de in deze documenten verwoorde beleidsdoelstellingen het stellige voornemen om dit te gaan ontwikkelen. Het betreffen gronden die verworven zijn voor gemeentelijke gebiedsontwikkeling (woningbouw), maar waarvoor nog geen grondexploitatie door de gemeenteraad is vastgesteld. Vanuit de nieuwe notitie BBV van juli 2019 over grondexploitaties kan het complex de Esch III gewaardeerd blijven tegen de actuele boekwaarde. Het voornemen is om plan de Esch III vanaf 2020 in exploitatie te nemen na vaststelling van het bestemmingsplan.

Winstneming grondexploitaties

Gerealiseerde winsten worden toegevoegd aan de reserve grondexploitatie. Indien voor een plan geen sluitende begroting is, wordt ten laste van de reserve grondexploitatie een voorziening getroffen ter grootte van het exploitatietekort. Daarnaast kan er vanuit het realisatiebeginsel ook onder voorwaarden tussentijds winst worden genomen indien er sprake is van gerealiseerd en voldoende zekerheid. Resultaten van winstgevendende complexen worden dan genomen op basis van “percentage of completion” waarbij het percentage van de gemaakte kosten wordt vermenigvuldigd met het percentage van de gerealiseerde opbrengst (stel 60 % realisatie kosten en 50% realisatie opbrengst = 30% winstneming van de winstverwachting).

Bij de jaarlijkse vaststelling van de Perspectiefnota wordt een noodzakelijke omvang bepaald van de reserve grondexploitatie en vindt zo nodig uitkering naar de algemene dienst plaats. In principe is uitkering aan de orde als de weerstandsratio boven de 1,4 uitkomt.

Zie voor een gedetailleerd overzicht van de financiële stand van zaken, de verwachtingen en de in ontwikkeling zijnde complexen de Perspectiefnota grondexploitaties 2019. In het bijlagenboek bij de begroting 2020 is ook een samenvattend overzicht opgenomen met de stand van zaken van alle

grondexploitaties.

Invoering Vennootschapsbelasting 2016

Vanaf 1 januari 2016 is de invoering van de vennootschapsbelasting voor overheidsbedrijven een belangrijke wijziging die veel gevolgen heeft voor met name de opzet van en administratie rond grondexploitaties.

Inmiddels hebben we voor het jaar 2016 voor het eerst aangifte gedaan. Voor deze aangifte is een openingsbalans opgesteld en een jaarwinstberekeningssystematiek uitgewerkt in lijn met de vaststellingsovereenkomst gemeentelijke grondbedrijven (VSO). In de meerjarenbegroting gingen we vanuit de eerdere berekeningssystematiek uit van een bedrag van € 40.000 per jaar. Op basis van de VSO-berekening wordt nu uitgegaan van een bedrag van € 10.600 voor de gemeentelijke grondexploitaties en € 12.200 voor Ontwikkelingsmaatschappij Zenkeldamshoek. Overigens is er nog bijzonder veel onzeker over de uitvoering van de vennootschapsbelastingplicht door gemeentelijke grondbedrijven en zal jurisprudentie op een aantal punten nog duidelijkheid moeten scheppen.

BBV- verslaggeving regels rondom grondexploitaties

Voor een goede uitvoering van deze nieuwe belastingplicht heeft de commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) in maart 2016 een Notitie Grondexploitaties opgesteld. In deze Notitie Grondexploitaties zijn richtlijnen gegeven over de afbakening van grondexploitaties en aan de grondexploitaties toe te rekenen kosten. Vanaf juli 2019 is een nieuwe Notitie Grondexploitaties van de commissie BBV van toepassing.