

Nota Grondbeleid 2018



2018.00751

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Grondbeleid	4
3. Het speelveld (kaders)	7
4. Ontwikkelingen	10
5. Beleidsuitgangspunten	11
6. Rolverdeling	14
7. Bijzondere onderwerpen	15

Bijlage 1 Notitie herziening Grondexploitatie nieuwe opzet

Bijlage 2 Uitwerking winstneming

Vastgesteld in de raadsvergadering van 13 maart 2018.

1. Inleiding

1.1 Waarom een nieuwe nota?

De huidige nota dateert van 2011. Er is in de tussentijd veel gebeurd. De crisis ligt achter ons, de markt is veranderd en er is nieuwe regelgeving. Een herziening is noodzakelijk. Deze nieuwe nota sluit aan op de huidige economische situatie en regelgeving.

1.2 Geen doel maar middel

Grondbeleid is geen doel op zich, maar een middel. Een middel om het gemeentelijke, ruimtelijk beleid op een zo doeltreffend en doelmatig mogelijke wijze te realiseren.



1.3 Beleid op hoofdlijnen

Kapelle heeft met deze nota het toekomstig beleid voor het te voeren grondbeleid op hoofdlijnen vastgelegd. Er is geregeld wat er geregeld moet worden.

1.4 Transparant inzicht in Gemeentelijk beleid.

Met het vaststellen van deze nota wil de gemeente Kapelle op een transparante wijze inzicht bieden aan externe partijen. Inzicht in het beleid, in de gewenste rol en in de spelregels voor de realisatie en de uitvoering van ruimtelijke plannen (externe werking). Het wordt daarbij ook gebruikt als algemeen toetsingskader.

2. Grondbeleid

2.1 Verschillende rollen

Grondbeleid is het samenhangende geheel van handelingen over grondtransacties en de grondontwikkeling. Het wordt vaak gebruikt als actief sturingsinstrument om (publieke) doelstellingen te realiseren op allerlei beleidsterreinen als wonen, infrastructuur, werkgelegenheid en milieu.

Door middel van haar beleid kan de gemeente Kapelle dus invloed uitoefenen op de wijze waarop de grond wordt gebruikt.

2.2 Vormen van grondbeleid

Er zijn verschillende vormen. Actief en faciliterend (of passief) grondbeleid zijn de belangrijkste.

Actief grondbeleid

- Bij actief grondbeleid worden gronden ontwikkeld, die eigendom zijn of worden van de gemeente.
- De gemeente voert zelf de werkzaamheden uit om de grond geschikt te maken voor bouw en wijzigt (eventueel) het bestemmingsplan.
- Deze gronden worden vervolgens als bouwrijpe en woonrijpe grond verkocht of in erfpacht uitgegeven aan één of meerdere partijen.
- Bij verkoop en erfpacht zorgt de koper voor de bebouwing.
- De nieuw ontstane openbare ruimte wordt in beheer genomen (structurele beheer en onderhoud) door de gemeente.

- Het positieve verschil tussen de aankooprij van de gronden, de kosten van het bouw- en woonrijp maken en de uitgiftepreizen van de percelen komt geheel ten goede aan de gemeente.

Voor- en nadelen actief grondbeleid

- + De gemeente kan optimaal sturen in locatieontwikkelingen, op gemeentelijke doelstellingen en op de kwaliteit en fasering van plantontwikkeling;
- + De gemeente behoudt het initiatief en kan haar partners kiezen bij de ontwikkeling(en), binnen de wettelijke mogelijkheden;
- + De gemeente kan zelf bepalen welke bestemmingen wanneer gerealiseerd moeten worden en heeft de regie volledig in handen. De gemeente kan dus sturend optreden ten aanzien van het gewenste gebruik, de bebouwing van de grond en de kwaliteit van de omgeving;
- + De kosten opgenomen in de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening kunnen maximaal via de gronduitgifte worden verhaald;
- + Winst is voor de gemeente.

- De uitvoering van de grondexploitatie en de daaraan verbonden (financiële) risico's komen voor rekening van de gemeente;
- Financiële risico's als renteverliezen als gevolg van marktontwikkeling, dure verwerving, etc. komen voor rekening van de gemeente;
- Wijzigingen in maatschappelijke en economische omstandigheden, de conjunctuur en regelgeving beïnvloeden de uitgiftemogelijkheden;
- Verlies is voor de gemeente.

Uitgangspunt bij verwerving is om minnelijk te verwerven. Minnelijke grondverwerving betekent dat de gemeente Kapelle ernaar streeft om op vrijwillige basis een koopovereenkomst met de eigenaar te

sluiten. De gemeente kan strategische locaties verwerven waarmee de sturingsmogelijkheden voor het in gang zetten van gewenste ontwikkelingen worden vergroot. Om de strategische aankopen mogelijk te maken kan ook het gemeentelijk voorkeursrecht op basis van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten worden ingezet.

Door middel van de gronduitgifte houdt de gemeente regie en controle op de manier waarop het gemeentelijk beleid wordt uitgevoerd. Bij gebiedsontwikkeling wordt na de verwerving en het bouwrijp maken van de grond, deze grond uitgegeven, ingericht en bebouwd; dit alles in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsdoelstellingen. De door de gemeente geïnvesteerde kosten worden met de grondverkoop gecompenseerd.

Faciliterend grondbeleid

Bij deze vorm van grondbeleid maakt de gemeente het mogelijk dat private partijen een gebied ontwikkelen. De aankoop en het produceren en uitgeven van bouwgrond wordt overgelaten aan private partijen, bijvoorbeeld een ontwikkelaar. De gemeente beperkt zich hierbij voornamelijk tot haar wettelijke publieke taak, zoals het maken van een bestemmingsplan, het voeren van een inspraakprocedure en het eventueel opstellen van een exploitatieplan. De gemeente probeert de ruimtelijk gewenste situatie te realiseren, zonder daarbij de beschikking over de grond te hebben. De gemeente schept randvoorwaarden waarbinnen de marktpartij de gewenste ontwikkeling kan uitvoeren.

Voor- en nadelen faciliterend grondbeleid

- + Het financiële risico voor de gemeente is beperkt omdat de externe marktpartijen de risicodragende partijen zijn;
- + Optimaal kostenverhaal mogelijk;
- + De gemeente beperkt zich tot het scheppen van de randvoorwaarden;
- + Kan minder belasting betekenen voor de ambtelijke organisatie;

- + Geen voorinvesteringen voor de gemeente, met uitzondering van de kosten in het kader van een bestemmingswijziging.
- De gemeente is afhankelijk van zakelijke partners en heeft minder zeggenschap in de ontwikkeling;
- De sturingsmogelijkheden zijn beperkter. De gemeente kan niet of veel minder sturen op het programma, de te leveren kwaliteiten en de fasering;
- De gemeente heeft ook minder invloed op de planning en timing van gewenste locatieontwikkelingen. Hierdoor heeft de gemeente geen zekerheid of de gewenste ruimtelijke ontwikkeling door de markt wordt opgepakt;
- De gemeente kan geen winst op de grondexploitatie maken.

2.3 Publiek Private Samenwerking

Dit is een samenwerking van partijen waarbij de voor- en nadelen worden gedeeld. Het initiatief voor PPS kan zowel bij de gemeente als bij de planontwikkelaar liggen. Indien het initiatief bij de gemeente ligt, geeft de gemeente een deel van de sturing uit handen, maar verplaatst ook een deel van het risico. Indien het initiatief bij een planontwikkelaar ligt, trekt de gemeente sturing naar zich toe.

2.4 Situatie in Kapelle

De gemeente beschikt over grondposities voor woningbouw in de drie kernen Wemeldinge, Kapelle en Schore. Deze posities zijn voldoende om het woningbouwprogramma voor de komende tien jaren te kunnen realiseren.

Ook voor bedrijfsgrond beschikt de gemeente over voldoende grondposities. Hiermee kan in de komende jaren worden voorzien in kavels bedrijfsgrond.

In de huidige nota Grondbeleid is verwoord dat de gemeente voor de uitbreiding van woonkernen en bedrijventerreinen een actief groenbeleid voert en dat de gemeente bij de uitvoering van een bestemmingsplan een faciliterende rol in het grondbeleid kan vervullen.

De uitgifte van bouwgrond geschiedt door verkoop of de uitgifte in erfpacht. Bij verkoop gelden de door het college van burgemeester en wethouders op 9 november 2012 vastgestelde "Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Kapelle 2007". Voor de uitgifte in erfpacht gelden de door het college van burgemeester en wethouders op 12 mei 2015 vastgestelde "Algemene erfpachtbepalingen (woning)bouw gemeente Kapelle 2015". Deze erfpachtbepalingen zijn in 2016 ook van toepassing verklaard voor de uitgifte van bedrijfskavels. De laatst bedoelde erfpachtbepalingen worden in de eerste kwartaal van 2018 toegespitst op bedrijfsbebouwing.

Het grondprijnsbeleid voor woningbouwgrond waaronder sociale huurwoningen, en bedrijventerreinen, is op hoofdlijnen opgenomen in deze nota. De grondprijzen worden jaarlijks geactualiseerd en worden opgenomen in een jaarlijkse door het college vast te stellen Grondprijzenbrief. Voor de nadere uitwerking van het onderdeel Grondprijzen wordt verwezen naar hoofdstuk 7.



3. Het speelveld (kaders)

3.1 Wettelijke kaders

Europese regelgeving

Bij de uitvoering van het gehele gemeentelijk grondbeleid moet rekening worden gehouden met Europese wet- en regelgeving en jurisprudentie. De belangrijkste onderwerpen hierbij zijn staatssteun en aanbesteding.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro)

De Wro biedt gemeenten meer mogelijkheden om een sterkere regierol in te nemen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Ook wanneer de gemeente minder of geen grondpositie heeft. Zo is het voor gemeenten mogelijk om via exploitatieplannen specifieke locatie-eisen te stellen en kunnen in bestemmingsplannen percentages voor (sociale) woningbouw vermeld worden. Voorts voorziet de Wro in een wettelijke basis voor gemeentelijk kostenverhaal via afdeling 6.4 Wro.

Markt en Overheid

Overheden concurreren regelmatig met bedrijven. Om concurrentievervalsing te voorkomen, moeten overheden zich aan gedragsregels houden. Deze staan in de Wet Markt en Overheid, die onderdeel is van de Mededingingswet.

Wet op de vennootschapsbelasting 1969

Vanaf 1 januari 2016 zijn gemeenten, provincies en waterschappen belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Het achterliggende doel van deze vernieuwing is het scheppen van een gelijk speelveld tussen overheidsondernemingen en private ondernemingen.

3.2 Financiële kaders

Besluit Begroting en Verantwoording

De commissie BBV heeft in 2016 een notitie Grondexploitaties uitgebracht. Hierin staan specifieke regels voor Grondexploitaties. De belangrijkste regels zijn:

- Het startpunt van een BIE (Bouwgrond in Exploitatie) is een raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex incl. een grondexploitatiebegroting
- De looptijd mag maximaal 10 jaar bedragen. Gemotiveerd afwijken mag door autorisatie van de raad en verantwoord in begroting en jaarstukken.
- Jaarlijks zal een herziening van de grondexploitatiebegroting moeten plaatsvinden. Een actualisatie van het grondexploitatiecomplex en de grondexploitatiebegroting met planinhoudelijke wijzigingen en / of autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen, moet opnieuw door de raad worden vastgesteld.
- Voor de kostentoekening moet aangesloten worden bij de kostensoortenlijst in het Besluit Ruimtelijke Ordening (artikel 6.2.4)
- Toekomstige bovenwijkse voorzieningen moeten tot het moment dat de betreffende grond feitelijk in exploitatie wordt genomen, worden geactiveerd onder de materiele vaste activa en hierop moet worden afgeschreven tot het moment van het openen van de grondexploitatie
- Het vormen van een voorziening voor bovenwijkse voorzieningen binnen de grondexploitatie is vanaf 1 januari 2016 niet meer toegestaan.
- Het activeren van onderzoekskosten als R&D kosten is slechts onder voorwaarden toegestaan (kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst BRO, maximum termijn van 5 jaar en er moet een concreet raads- of collegebesluit ter instemming van de ontwikkeling.
- De rententoekening moet gebaseerd zijn op de daadwerkelijke te betalen rente over het vreemd vermogen
- Niet is toegestaan om rente over het eigen vermogen toe te rekenen aan BIE.

- De disconteringsvoet voor het treffen van een verliesvoorziening voor negatieve grondexploitaties wordt gelijk gesteld aan het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone
- Het treffen van een afboeking of een voorziening gebeurt bij een geprognosticeerd verlies direct ter grootte van dit volledige verlies.

Winstneming

De notitie BBV bevat spelregels voor winstneming. De wijze waarop gemeenten moeten omgaan met winstneming worden dwingend voorgeschreven. Hiervoor moet de zogenaamde 'percentage of completion methode' worden toegepast. Deze methode is in een afzonderlijke bijlage uitgewerkt. Daarbij zijn twee willekeurige voorbeelden opgenomen.

Ook voor het faciliterend grondbeleid heeft de commissie een notitie uitgebracht. Hierin staan specifieke verslaggevingsregels op het moment dat derden de ontwikkeling voor rekening nemen.

Verder is er in mei 2017 een notitie erfpacht verschenen van de commissie. Deze notitie bevat specifieke verslaggevingsregels voor de verwerking van erfpacht, zowel voor eeuwigdurende erfpacht (via jaarlijkse canon) als de afkoop van erfpacht in 1 keer.

Verordening 212 (financiële verordening)

De nieuwe financiële verordening wordt in 2018 ter besluitvorming voorgelegd aan uw raad. Het ligt in het voornemen ten aanzien van het grondbeleid de volgende bepaling op te nemen:

Het college biedt de raad ten minste eens in de vier jaar een nota grondbeleid aan. De raad stelt de nota vast. In de nota wordt in ieder geval aandacht besteed aan:

- *Ruimtelijke beleidskaders (woningbouw en bedrijventerreinen);*
- *Vormen en instrumenten van grondbeleid;*
- *Kostenverhaal;*

- *Grondprijzen;*
- *Weerstandsvermogen en risicobeheersing;*
- *Winst- en verliesnemingen;*
- *Rollen raad en college;*
- *Informatievoorziening.*

Bij het opstellen van deze nota wordt geanticipeerd op deze bepaling.

3.3 Ruimtelijke kaders

Ruimtelijk beleid

De gemeente heeft verschillende uitgangspunten en doelstellingen vastgesteld voor de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Kapelle. Dit doet de gemeente onder andere met de structuurvisie. De structuurvisie, die in 2013 is vastgesteld, geeft de langjarige visie weer op de ruimtelijke doelstellingen. Ruimtelijke initiatieven worden getoetst aan de structuurvisie en moeten daar binnen passen.

Woningbouw

De Woonvisie gemeente Kapelle 2017 biedt de beleidskaders waarbinnen de gemeente de ontwikkeling van de woningvoorraad stuurt en afspraken maakt over woningbouwplannen met ontwikkelaars en de corporatie. De Woonvisie gaat uit van een uitbreidingsbehoefte van 250 tot 300 woningen in de periode 2016 – 2026. Het woningbouwprogramma voorziet in voldoende ruimte om deze woningen te realiseren.

Samenwerking De Bevelanden

De gemeente Kapelle maakt onderdeel uit van de woningmarktregio De Bevelanden die onder andere woningmarkt afspraken maakt. Deze woningmarkt afspraken zijn vastgelegd in de Agenda Wonen in De Bevelanden 2025. Voor de gemeente Kapelle is het woningbouwprogramma opgenomen dat voorziet in een toename van de woningvoorraad van 395 woningen in de periode 2015 – 2025.

Woningbouwprogramma

Het merendeel van de lopende woningbouwplannen worden de komende jaren afgerond. Twee belangrijke ontwikkelingen staan in de startblokken; Zuidhoek 3 in Kapelle en de Koningin Maximahofin Wemeldinge. Voor beide plannen is reeds besloten onder welk regiem de ontwikkeling dient plaats te vinden. Daarnaast zijn een aantal inbreidingslocaties in Kapelle en een wijzigingsgebied in Schore beschikbaar voor invulling. Deze bouwplannen voorzien voor het overgrote deel in de geplande woningbouw tot 2026. Op dit moment is het, gelet op de huishoudensprognose tot 2026, niet nodig om nieuwe plannen te maken of gronden te verwerven voor een nieuw bouwplan.

Bedrijventerreinen

De gemeente Kapelle beschikt over twee bedrijventerreinen; te weten Smokkelhoek en Choorhoek. Van het bedrijventerrein Smokkelhoek is nog 12 ha bouwgrond beschikbaar, van Choorhoek nog 3.5 ha. Op 23 mei 2017 is door het college de nieuwe bedrijventerreinprogrammering vastgesteld. Deze is gebaseerd op het regionale programma dat is afgestemd op het aangepaste Omgevingsplan van de Provincie Zeeland. De voorraad is de komende jaren voldoende.



stedenbouwkundig plan Zuidhoek 3

4. Ontwikkelingen

Een aantal ontwikkelingen gaan het grondbeleid en de uiteindelijke beleidsuitgangspunten beïnvloeden. Hieronder worden de belangrijkste ontwikkelingen geschetst.

4.1 Nieuwe Omgevingswet

De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving. 'Ruimte voor ontwikkeling, waarborgen voor kwaliteit' is het motto. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijke regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming. De invoering is in het recente regeerakkoord gepland voor 2021. De nieuwe wet zal vooral invloed hebben op de manier waarop de gemeente omgaat met initiatieven. Deze moeten worden beoordeeld vanuit een ja – mits houding en niet vanuit een nee – tenzij houding. Dit is geheel in lijn met de dienstverleningsvisie van de gemeente Kapelle.

4.2 Er is voldoende voorraad in Kapelle

Bij de paragraaf over de ruimtelijke kaders voor woningbouw en bedrijventerreinen is aangegeven dat er de komende periode – zeker als we kijken naar de scope van deze nota (4 jaar) - voldoende grond is om aan de vraag te voldoen. Uitbreiding is, bovenop de lopende uitbreidingsplannen (o.a. Zuidhoek en Smokkelhoek), de komende jaren niet meer nodig.

Het kan zijn dat met de houding 'ja – mits' uit de Omgevingswet de werking kan worden verleend aan een particulier initiatief, met name bij inbreidingslocaties.



4.3 Grondprijzen

Grondprijnsbeleid is een middel om (ruimtelijke) doelen te kunnen realiseren. Het beleid ten aanzien van de grondprijzen wordt vastgesteld door de raad. De raad geeft aan wat de methode is voor de prijsbepaling. Het college stelt de grondprijzen vast volgens de vastgestelde methode. De methode van het bepalen van grondprijzen is verdere uitgewerkt in hoofdstuk 7.4

Op dit moment hebben wij voor onze exploitaties de prijzen vastliggen in vierkante meter prijzen. Mede ingegeven door de Omgevingswet is er een toenemende behoefte aan flexibiliteit bij het hanteren van grondprijzen in een aantal vooraf bepaalde situaties.

5. Beleidsuitgangspunten

Vanuit de wettelijke kaders, ruimtelijk beleid en ontwikkelingen worden de volgende beleidsuitgangspunten gehanteerd:

Onderwerp	Beleidsuitgangspunt Kapelle
Erfpacht	Bij erfpacht wordt de erfpachter niet de eigenaar van de grond. Tegen betaling mag de grond worden gebruikt. Deze vorm van uitgifte wordt toegepast in het belang van de ruimtelijke doelstellingen. Voor de uitgifte worden de Algemene Erfpachtbepalingen 2015 gehanteerd. De bepalingen worden in het eerste kwartaal 2018 verbreed naar bedrijfslocaties.
Grondprijsbeleid en grondprijzen	Verkoop van bouwgrond vindt plaats tegen marktconforme prijzen. Voor elk afzonderlijk exploitatieplan worden de bouwgrondprijzen per m ² bepaald. Voor de kavels voor de projectmatig ontwikkelde woningen kan een gemiddeld tarief worden vastgesteld. Op basis hiervan kan het college per locatie en woningtype het definitief tarief bepalen. Jaarlijks wordt een grondprijzenbrief opgesteld. Zie de verdere uitwerking in hoofdstuk 7.
Particuliere exploitatie (kostenverhaal)	Wanneer de gemeente geen of niet alle gronden in bezit heeft waarop een ontwikkeling is voorzien, is de gemeente op grond van de Wro verplicht de kosten op de initiatiefnemer(s) te verhalen. De kostensoorten in artikel 6.2.4 Bro is vormt uitgangspunt, tenzij partijen hierover vooraf afspraken hebben gemaakt in een anterieure overeenkomst. De gemeente vraagt van initiatiefnemers die een locatieontwikkeling realiseren een bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit. Maatwerk – bijvoorbeeld bij initiatieven met groot maatschappelijk belang – blijft hierbij mogelijk. De gemeente verhaalt de kosten aan tegemoetkoming in planschade bij locatieontwikkeling op de initiatiefnemers. De spelregels hiervoor zijn vastgelegd in de “Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Kapelle”. Zie de verdere uitwerking in hoofdstuk 7.
Informatievoorziening	Naast de wettelijke plicht tot informatieverstrekking (actieve informatieplicht), houdt het college de raad op hoofdlijnen op de hoogte van initiatieven. Hiervoor wordt aansluiting gezocht bij de reguliere planning en control cyclus van Kapelle. Zie de verdere uitwerking in hoofdstuk 7.
Jaarlijkse herziening grondexploitaties	Jaarlijks zal een herziening van de grondexploitatiebegroting moeten plaatsvinden. Als er in de exploitatie sprake is van planinhoudelijke wijzigingen of autonome wijzigingen met materiele financiële gevolgen, dan wordt de herziening vastgesteld door de raad. De herziening wordt opgesteld met peildatum 1 januari. Hiervoor wordt het model gehanteerd in bijlage 1.

Onderwerp	Beleidsuitgangspunt Kapelle
Onteigening	Dit instrument wordt ingezet als realisatie van de gewenste bestemming vanuit publiek belang noodzakelijk is. Het wordt ingezet als “stok achter de deur” en wordt uitsluitend toegepast als minnelijke verwerving niet tot stand kan komen.
Openbare voorzieningen	Bij verkoop van bouwrijpe ¹ grond wordt een (marktconforme) grondprijs gehanteerd. De kosten van aanleg van openbare voorzieningen worden hierin verdisconteerd. Het kan voorkomen dat de initiatiefnemer bij particuliere exploitatie zijn oorspronkelijke plan substantieel wijzigt. Indien dit leidt tot aanpassingen van openbare voorzieningen, worden de extra kosten verhaald op de initiatiefnemer. Hiermee wordt in het kostenverhaal rekening gehouden.
Risicomanagement	<p>Kapelle voert een risicomanagement door:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De uitgangspunten van de exploitatie continue te monitoren en zo nodig bij te stellen, zonder dat de kwaliteit of kwantiteit wordt aangetast. Bij afwijking is nieuw bestuurlijk draagvlak nodig; • De onderdelen van de planontwikkeling realistisch in te schatten; • Activiteiten in het planontwikkelingsproces te toetsen aan de financiële kaders; • Belangrijke afwijkingen, bijstellingen en voortgang te rapporteren via tussentijdse rapportages • Voldoende weerstandscapaciteit organiseren om de risico's te kunnen opvangen. <p>Op het moment dat de gemeente zelf ontwikkelt, moet de risicoanalyse aantonen dat het risico binnen grenzen blijft. Het risico is te groot als:</p> <p>De verwervingskosten en overige productiekosten dermate hoog zijn dat een sluitende exploitatie niet mogelijk is;</p>

¹ De definitie van “bouwrijp maken” is de te verrichten werkzaamheden in, aan, of in de directe nabijheid van de bouwkavels, welke nodig zijn en dienstig zijn om met de bouwwerkzaamheden een aanvang te kunnen nemen. Onder bouwrijp maken wordt verstaan het geschikt maken van de bouwkavels voor de beoogde bestemming. De volgende activiteiten maken deel uit van het bouwrijp maken: - het uitvoeren van grondwerk; - het aanbrengen en verwijderen van voorbelasting; - het verwijderen van bouw belemmerende obstakels en de boven- en ondergrond (behoudens de aanwezige houten palen), mede op basis van de belemmeringenwet Privaatrecht; - het verwijderen of verleggen van bouw belemmerende ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen); - het graven en dempen van watergangen; - het verzorgen van een ontsluiting(en) van het Plangebied voor bouwverkeer; - het aanleggen van bouwwegen; - het (doen) aanleggen van een deel van de nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas, riolering en water) exclusief de opstalaansluitingen.

Onderwerp	Beleidsuitgangspunt Kapelle
	<ul style="list-style-type: none"> a. De grondexploitatie niet meer sluitend is als gedurende de looptijd van het project de grondprijzen substantieel dalen, b. De grondexploitatie niet meer sluitend is als in de fasering een uitstel plaats vindt van twee jaar c. Een rentestijging die niet kan worden opgevangen. d. De bepalingen onder b, c en d zijn niet van toepassing als de financiële gevolgen van deze risico's binnen de exploitatie kunnen worden opgevangen.
Strategische verwerving	Het college kan strategisch verwerven, indien de gemeenteraad daarvoor een budget beschikbaar heeft gesteld. Binnen dit budget kan het college, zonder voorafgaande instemming van de raad, overgaan tot grondaankoop. De aankoop moet passen in de bestaande ruimtelijke kaders zoals beschreven in hoofdstuk 3.
Verslaglegging	Bij de financiële verslaglegging worden de spelregels op het gebied van het BBV gehanteerd.
Wet voorkeursrecht gemeenten	De gemeente kan dit instrument gericht inzetten om, anticiperend op nieuwe ontwikkelingen, strategische of anticiperende verwervingen te kunnen verrichten.
Winstneming	<p>Voor winstneming geldt de percentage of completion methode: voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd kan tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst worden genomen. Hiervoor moet het resultaat op de grondexploitatie wel op betrouwbare wijze kunnen worden ingeschat. Dit is mogelijk wanneer het waarschijnlijk is dat de economische voordelen die aan het project zijn verbonden naar de gemeente zullen toevloeien. Indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan, bestaat er voldoende zekerheid en moet de winst worden genomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én 2. De grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én 3. De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd).
Gemeentelijke strategie bij grondbeleid	Kapelle kiest per locatie voor een passende strategie. Voor mogelijke initiatieven van derden die kunnen bijdragen aan het bereiken van de gemeentelijke doelen, geldt het faciliterend grondbeleid.

6. Rolverdeling

6.1 Raad en college

De raad stelt de kaders vast waarbinnen het college uitvoering geeft aan de verwezenlijking van de gestelde doelen. De uitvoering van het beleid vindt plaats door het college. Op basis van bestuurlijk goedgekeurde plannen/exploitaties of projectdocumenten worden de overeengekomen activiteiten uitgevoerd. De rolverdeling binnen de gemeente tussen het college en de raad is hieronder weergegeven.

	Raad	College
Grondbeleid	Stelt vast	Bereid beleid voor en voert dit uit
Verwerving	Vaststelling budgetten grondexploitaties Aanwijzen WVG Bepalen budget voor strategisch verwerven.	Voert uit
Verkoop grond	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vaststellen voorwaarden ▪ Kredietverlening en budgetrecht 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verkopen ▪ Informeren raad over resultaat
Kostenverhaal	Vaststellen exploitatieplan	Sluiten en uitvoeren overeenkomsten
Grondexploitatie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Openen, vaststellen en sluiten grondexploitatiecomplex en bijbehorende grondexploitatiebegroting ▪ Vaststellen actualisaties, mits noodzakelijk. ▪ Tussentijdse winstneming/ resultaatbestemming 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Opstellen exploitatieopzet incl grondprijzen en actualisatie ▪ Rapporteren bij tussentijdse wijzigingen ▪ Opstellen grondprijzenbrief
Sturing en verantwoording	Vaststellen begroting, jaarstukken. Kennis nemen van	Vorbereiden van deze stukken

7. Bijzondere onderwerpen

7.1 Risicomanagement

Met de grondexploitaties is over het algemeen veel geld gemoed. De risico's kunnen daardoor groot zijn. Veel gemeenten zijn in de periode van de crisis in zwaar weer gekomen. Goed en actief risicomanagement is daarom van groot belang. De notitie grondexploitaties van de commissie BBV heeft mede daarom een aantal regels verscherpt. Zo is de maximum periode van bouwgrond in exploitatie begrensd tot 10 jaar. Ook het toepassen van het realisatiebeginsel bij het nemen van winst spoort gemeenten aan om een nog actiever rol te vervullen bij de grondexploitaties.

7.2 Reservevorming

- De raad heeft in 2012 de Nota Reserves en Voorzieningen vastgesteld. Er zijn twee reserves die destijds in het leven zijn geroepen voor het grondbeleid. Reserve bouwgrondexploitatie woningbouw (€ 740.000)
- Reserve bouwgrondexploitatie bedrijventerreinen (€ 740.000)

Gebleken is dat de Reserve Volkshuisvesting eveneens raakvlakken heeft met het grondbeleid. Deze reserve heeft een saldo van € 817.000.

Bij de begrotingsbehandeling 2014 is besloten het plafond van de reserves bouwgrondexploitatie te verlagen van € 1 miljoen naar € 0,75 miljoen elk. Hieraan ligt geen onderbouwing ten grondslag.

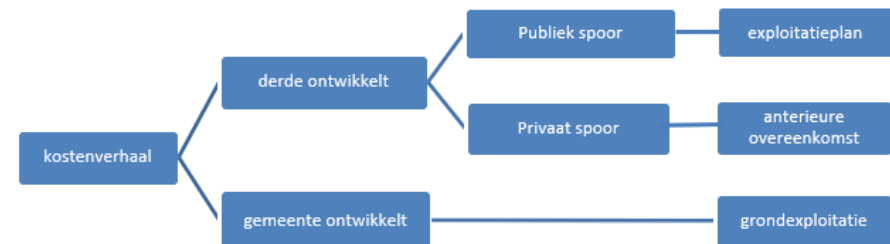
De reserves hebben zowel een spaarfunctie als een bufferfunctie. Het sparen is bedoeld voor infrastructurele werken verband houdend met woningbouw. en voor de revitalisering (bedrijventerreinen). Met de invoering van vennootschapsbelasting per 1-1-2016 worden ook de verplichtingen voor vennootschapsbelasting ten laste gebracht van de reserves.

De voeding vindt plaats vanuit positieve resultaten in de plannen, tenzij anders is bepaald.

We zien dat het zwaartepunt de komende decennia voor woningbouw wat gaat verschuiven van uitbreiding naar herontwikkeling (op beperkte schaal). Wat betreft de bedrijventerreinen staan we voor de noodzaak van revitalisering. Daarmee komen we meer en meer te staan voor ontwikkelingen waaraan een hoger prijskaartje hangt.

Voorop staat dat we dergelijke ontwikkelingen moeten vertalen naar een investeringsprogrammering die langer reikt dan de periode van de meerjarenraming (vier jaar). De financiële positie stemmen we hierop af. Dat betekent dat de reservevorming ten aanzien van het grondbeleid uiterlijk eind 2018 wordt heroverwogen.

7.3 Kostenverhaal



Wanneer de gemeente geen of niet alle gronden in bezit heeft waarop een ontwikkeling is voorzien, is de gemeente op grond van de Wro verplicht de kosten op de initiatiefnemer(s) te verhalen.

Kostensoortenlijst

In artikel 6.2.4 Bro is een kostensoortenlijst opgenomen. Op deze lijst staan alle kostensoorten die de gemeente in het exploitatieplan mag opnemen en op de private partijen moet verhalen, tenzij partijen hierover vooraf afspraken hebben gemaakt in een anterieure overeenkomst. Het gaat om alle kosten die normaal tot de grondexploitatie gerekend worden en die direct of indirect profijt opleveren voor de betreffende locatieontwikkeling, zoals kosten van bouw- en woonrijp maken, de kosten van aanleg van groenvoorzieningen, planschade, etc.

Bijdrage ruimtelijke kwaliteit

Naast de kosten die genoemd zijn in de kostensoortenlijst van het Bro, mogen gemeenten op grond van de Wro ook bijdragen vragen voor kosten aan ruimtelijke ontwikkelingen, ook als deze buiten het plangebied liggen. Voorwaarde voor het afspreken van zo'n bijdrage is dat hieraan een structuurvisie ten grondslag ligt. In de structuurvisie gemeente Kapelle 2012 - 2030 is omschreven waaraan de bijdragen ruimtelijke kwaliteit worden besteed.

De gemeente vraagt van initiatiefnemers die een locatieontwikkeling realiseren een bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit.

Bijdrage

a.) De bijdrage ruimtelijke kwaliteit bedraagt € 8,- per m² bestemd terrein dat door de nieuwe bestemming een hogere economische waarde krijgt dan het onder de oude bestemming heeft. Het bestemde terrein omvat voor deze initiatieven:

1. Het met de bestemming Wonen aangeduide vlak van een woonperceel tot een maximum van 1000 m².
2. Het met de bestemming Bedrijf aangeduide vlak van een bedrijfsperceel.
3. Indien het bestemde terrein als vermeld onder 1. en 2. al een woon- of bedrijvenbestemming heeft, maar zonder bouwmogelijkheden, dan wordt de bijdrage alleen gerekend voor het nieuwe bouwvlak inclusief de bouwmogelijkheid van aan- of bijgebouwen.
4. Voor andere private initiatieven wordt het bestemd terrein bepaald in de lijn van het bepaalde onder 1. tot en met 3.

b.) De bijdrage ruimtelijke kwaliteit bedraagt € 2,50 per m² bestemd terrein dat door de nieuwe bestemming een hogere economische waarde krijgt dan het onder de oude bestemming heeft. Het bestemde terrein omvat voor deze initiatieven:

Een agrarisch bouwvlak: voor een agrarische bedrijfswoning wordt fictief een bouwvlak van 1000 m² aangehouden. Voor de oppervlakte van de bedrijfsloods(en) wordt de oppervlakte van de planologische bouwmogelijkheid minus de oppervlakte van een eventuele bedrijfswoning, minimaal 1000 m², aangehouden.

Het college kan het bedrag van de bijdrage periodiek herzien.

Maatwerk

Bovengenoemde bijdrage ruimtelijke kwaliteit wordt gevraagd, tenzij op basis van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit mogelijk toe te rekenen kosten een hogere bijdrage van € 8,-- per m² kan worden gevraagd. Bij projecten met een groot maatschappelijk belang kan er voor

het college reden zijn om geen of een lagere bijdrage te vragen. Hiervoor moet bij bouwprojecten uit de te overleggen exploitatieberekening blijken dat het project verliesgevend is.

Kosten van planschade

Het is mogelijk dat een ruimtelijke ontwikkeling planschade oplevert. Planschade is het nadeel voor een burger van een nieuwe planologische maatregel. De Wro biedt de gemeente de mogelijkheid planschadekosten te verhalen op de initiatiefnemer die met zijn project de planschade veroorzaakt. De afspraken kunnen worden opgenomen in een exploitatieovereenkomst, het exploitatieplan of in een aparte planschadeverhaalsovereenkomst. De gemeente heeft de procedureregels met betrekking tot planschadeverzoeken vastgelegd in de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Kapelle".

De gemeente verhaalt de kosten aan tegemoetkoming in planschade bij locatieontwikkeling op de initiatiefnemers.

7.4 Grondprijzenbeleid

Woningbouw

Als uitgangspunt voor het exploiteren van een bestemmingsplan geldt dat dit bestemmingsplan minimaal kostendekkend moet zijn. Slechts bij wijze van uitzondering kan een verlies geaccepteerd worden als dat plan uit maatschappelijke overwegingen zeer gewenst is.

De gemeente Kapelle neemt als uitgangspunt dat verkoop van bouwgrond plaatsvindt tegen marktconforme prijzen. Hierbij wordt de grondprijs bepaald door wat men op de vrije markt bereid is daarvoor te betalen. De bouwgrondprijzen in de regio worden hiervoor dan ook nauwlettend gevolgd.

Voor bouw kavels voor vrijstaande woningen wordt gewerkt met een tarief voor een normale ligging en een tarief voor een gunstige ligging. Omdat planvorming in de geest van de nieuwe Omgevingswet meer flexibiliteit vraagt, is bij het opstellen van het ruimtelijk plan en de exploitatieberekening nog niet duidelijk waar welk type woning is bedacht. Het is daarom, met name voor de kavels voor de projectmatig ontwikkelde woningen, gewenst een gemiddeld tarief vast te stellen. Op basis hiervan kan het college per locatie en woningtype het definitief tarief bepalen.

Jaarlijks, bij het actualiseren van de notitie grondexploitaties, wordt per plan bekeken of de gehanteerde gronduitgifteprijzen nog marktconform zijn. Eventueel worden de grondprijzen door het college van burgemeester en wethouders aangepast.

Ook wordt jaarlijks voor de periode van 1 januari tot en met 31 december de grondprijzenbrief geactualiseerd. In deze brief worden per exploitatieplan de grondprijzen omschreven alsmede de nog uit te geven bouw kavels voor vrijstaande woningbouw.

Bedrijventerreinen

Voor de gronduitgifte van bedrijventerreinen hebben de Bevelandse gemeenten een Regionaal Bedrijventerreinprogramma opgesteld.

Ook voor de bedrijventerreinen worden de grondprijzen jaarlijks getoetst op marktconformiteit en opgenomen in een jaarlijkse grondprijzenbrief.

7.5 Informatievoorziening

Uw raad stelt de kaders en controleert. Daarvoor is informatie nodig. Op dit moment krijgt uw raad op verschillende momenten per jaar informatie over de voortgang van de plannen en het geld. Dat gebeurt bij de begroting en jaarstukken en, als daar aanleiding voor is, bij de bestuursrapportages.

Er is geen aanleiding om in deze documenten wijzigingen aan te brengen.

Naast deze informatie ontvangt uw raad jaarlijks de Nota Herziening Grondexploitaties. Met dit document wordt de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties voorgelegd aan uw raad. In deze nota wordt voorgesteld een aantal wijzigingen door te voeren, te weten:

- Een dashboard zodat in één oogopslag kan worden gezien hoe het staat met het plan, niet alleen wat betreft financiële informatie, maar

ook planning, afwijkingen van oorspronkelijke doelstellingen en risico's;

- Beter toegankelijke cijferbijlagen.












Een voorbeeld van de nieuwe opzet van deze herziening treft u aan in bijlage 1.


Bijlage 1 Notitie herziening Grondexploitatie Nieuwe opzet

1. Inleiding


- Doel van de notitie
- Grondslag notitie
- Leeswijzer

2. Samenvattend dashboard

Plan	Tijd	Geld	Risico	Bijzonderheden en/of afwijkingen in ruimtelijke doelstellingen ja / nee
Plan A			Laag	Nee
Plan B			Laag	Nee
Plan C			Laag	Ja
Plan D			Laag	Ja
Plan E				Nee

 Binnen oorspronkelijke kaderstelling, geen bijsturing noodzakelijk.

 Niet binnen oorspronkelijke kaderstelling, bijsturing noodzakelijk. Toelichting bij het betreffende plan

 Risico hoog: aangeven maatregelen om het risico te beperken. Toelichten bij plan

Als er zich bijzonderheden en/of afwijkingen voordoen in de ruimtelijke doelstellingen, dan toelichten bij betreffende plan.

3. Voortgang lopende plannen

PLAN A

Plangebied en gegevens

Algemene Gegevens Plan	
Looptijd	
Grondvoorraad per 1-1	
Boekwaarde per 1-1	
Verwacht resultaat bij afsluiting	
Verwacht jaar van afsluiting	

Dashboard voortgang plan

Plan	Tijd	Geld	Risico	Bijzonderheden en/of afwijkingen in ruimtelijke doelstellingen
Plan A			Laag	

Bijzonderheden en toelichtingen

- Toelichten bij afwijkingen (zie boven)
- Bijvoorbeeld verplichtingen die nog niet zijn meegenomen in de cijfers
- Algemene toelichtingen

Risico's

- Wat zijn de belangrijkste risico's die de doelstellingen in het plan kunnen bedreigen en welke maatregelen worden er getroffen?

4. Risico en risicoafdekking

Risico's vanuit de plannen

Plan	Maximaal gevolg	Kans	Risico
Omvang risico plan A			
Omvang risico plan B			
Omvang risico plan C			
Omvang risico plan D			
Omvang risico plan E			
Totaal risico grondexploitaties			

Beschikbare reserves

Plan	Saldo	Verplichtingen	Gecorrigeerd saldo
Reserve A			
Reserve B			
Reserve C			
Totaal reserves			

Conclusies

Plan	Gecorrigeerd saldo
Totaal risico's	
Totaal reserves	
Surplus / tekort	

- Acties (bij tekort / surplus)

Bijlage 2 Uitwerking winstneming

Het voorzichtigheidsbeginsel leidt ertoe dat realisatie van winst moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Dit betekent echter niet dat pas winst moet worden genomen bij het afsluiten van het grondexploitatiecomplex. Voor winstneming geldt de percentage of completion methode: voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd moet tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst worden genomen. Hiervoor moet het resultaat op de grondexploitatie wel op betrouwbare wijze kunnen worden ingeschat. Dit is mogelijk wanneer het waarschijnlijk is dat de economische voordelen die aan het project zijn verbonden naar de gemeente zullen toevloeien. Indien aan de volgende voorwaarden is voldaan, bestaat er voldoende zekerheid om winst te kunnen nemen:

- a. Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
- b. De grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én
- c. De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd).

Volgens het realisatiebeginsel **moet** in die gevallen de winst ook worden genomen

De notitie schetst echter een aantal – herkenbare - complicaties die het nemen van tussentijdse winst bemoeilijken:

- Toekomstige kosten en opbrengsten zijn vaak moeilijk in te schatten door conjunctuurgevoeligheid van het meerjarige vervaardigingsproces
- Tijdens het meerjarige proces ontstaan vaak nieuwe inzichten die nopen tot een andere uitvoering of treden er onvoorziene zaken op
- De aangelegde infrastructuur, zoals wegen riolering, is meestal aan het gehele plan dienstbaar en is lastig te splitsen.

Ter voorkoming van discussies achteraf is een aantal voorbeelden opgenomen van de wijze waarop winst wordt genomen. De handelwijze die daarin is beschreven vormt daarmee het uitgangspunt voor de komende jaren. Er heeft afstemming plaatsgevonden met de accountant.

Er zijn twee voorbeelden opgenomen die de werkwijze illustreren.

Voorbeeld A	Baten	Lasten	Verwacht resultaat
Raming	€ 3.600	€ 3.300	€ 300
Nog te realiseren	€ 1.100	€ 800	
Onzekerheid (hogere lasten en lagere opbrengsten)	€ 100	€ 50	
Raming inclusief onzekerheid	€ 3.500	€ 3.350	€ 150
Gerealiseerd	€ 2.500	€ 2.600	
In percentage	71%	78%	55%
Winstneming			€ 83

Voorbeeld B	Baten	Lasten	Verwacht resultaat
Raming	€ 4.800	€ 3.900	€ 900
Nog te realiseren	€ 3.900	€ 1.000	
Onzekerheid (hogere lasten en lagere opbrengsten)	€ 500	€ 50	
Raming inclusief onzekerheid	€ 4.300	€ 3.950	€ 350
Gerealiseerd	€ 900	€ 3.000	
In percentage	21%	76%	16%
Winstneming			€ 56

Deze opstelling wordt jaarlijks voor elke relevante exploitatie opgesteld. Aan de hand van deze opstelling wordt het resultaat bepaald. De uitdaging bij de winstbepaling zit hem niet zozeer in de rekensom maar in de inschatting van de onzekerheden en daarmee het verwachte resultaat. Dit is de expertise van de projectleiding en vraagt om een goede onderbouwing. Aspecten als de nog resterende looptijd van de exploitatie, onzekere omstandigheden, mogelijke kostenstijgingen e.d. bepalen de mate van onzekerheid.

In lijn van het advies van onze accountant wordt de onderbouwing van de onzekerheid goed vastgelegd en gearhiveerd.