

Paragraaf: Grondbeleid

Wat speelt er?

Verminderen woningbouwplannen

In 2015 is de Regionale Woonagenda voor de periode 2015-2025 vastgesteld. Het aantal nieuw toe te voegen woningen is met 10% verder verlaagd van 635 naar 570 in de periode 2010-2025.

In de periode 2016 tot 2025 is nog slechts ruimte voor 195 nieuwe woningen. Dit heeft ook gevolgen voor gemeentelijke plannen.

Het accent voor ruimtelijke ontwikkeling zal meer en meer verschuiven van nieuwbouw naar herstructurering en transformatie van bestaand vastgoed.

Regionaal programma bedrijventerreinen

In overleg met gemeenten Winterswijk, Aalten en Oost Gelre streven we naar een gezamenlijke visie op verantwoorde ontwikkeling van bestaande plannen. In 2016 actualiseren we het Regionaal Programma Bedrijventerreinen. Dit programma geeft zicht op de vraag naar en het aanbod van bedrijventerreinen.

Veranderende regelgeving

De administratieve voorschriften voor begroting en verantwoording zijn in 2016 gewijzigd. Daarnaast geldt vanaf 2016 voor economische activiteiten van de gemeente de vennootschapsbelasting. Over winsten van het grondbedrijf moeten we belasting betalen. Deze regels hebben invloed op de wijze van rapporteren.

Missie

In de Nota grondbeleid (vastgesteld eind 2007) is de volgende missie verwoord:

‘Het voeren van een actief grondbeleid waar dit mogelijk en gewenst is’

Het te voeren grondbeleid moet bijdragen aan de doelstellingen op andere beleidsterreinen, zoals de programmalijnen Werkgelegenheid, Wonen en Leefomgeving. Om de doelen te halen kan de gemeente zelf gronden aankopen, deze bouw- en woonrijp maken en kavels voor woningbouw of bedrijven verkopen. Het accent is de laatste jaren verschoven van het actief zelf ontwikkelen naar het begeleiden van initiatieven van particuliere ontwikkelaars. Daarbij houdt de gemeente de regie - via af te sluiten anterieure overeenkomsten - op de inrichting van de openbare ruimte.

Wat gaan we ervoor doen?

■ *We stellen voor iedere kern structuurvisies wonen op.*

Om te kunnen voldoen aan de regionale afspraken om minder woningen toe te voegen analyseren we alle woningbouwplannen. Daarvoor gebruiken we het stoplichtmodel. Op basis van volkshuisvestelijke en ruimtelijke argumenten maken we keuzes tussen plannen.

We zoeken daarbij een balans tussen woningbouw door particuliere ontwikkelaars, woningbouwcorporaties en uitgifte van kavels door onze gemeente. De beleidsuitgangspunten en de kaders uit een structuurvisie vertalen we in bestemmingsplannen. Voor gemeentelijke woningbouwplannen kan dit betekenen dat we voor ingenomen grondposities een alternatieve invulling moeten zoeken. Dit kan leiden tot verliezen. Met particuliere ontwikkelaars en woningcorporaties maken we afspraken over het terugdringen van het aantal te bouwen woningen. Het project Kernenfoto en de lokale ontwikkelagenda's dragen bij aan de beeldvorming over locaties die kansen bieden of extra aandacht vragen.

■ *We verhalen kosten voor bouwplannen van derden zoveel mogelijk*

De wetgever geeft ons de mogelijkheid om de kosten die wij maken om bouw mogelijk te maken te verhalen op de ontwikkelaar. Het gaat dan bijvoorbeeld om de kosten van planvorming, het aanleggen van infrastructuur en investeringen in de openbare ruimte. Wij zetten in op een zo optimaal mogelijk kostenverhaal bij ontwikkelaars. De afspraken over kostenverhaal leggen we voor het wijzigen van het bestemmingsplan vast in overeenkomsten.

■ *We geven beter inzicht in de financiële resultaten van lopende grondexploitaties*

De economische crisis en de demografische ontwikkelingen maken duidelijk dat de bewaking van de grondexploitaties van groot belang is. Via de voorjaarsnota actualiseren we gemeentelijke exploitatiebegrotingen. Via de jaarrekening leggen we verantwoording af over het afgelopen jaar. We nemen maatregelen om de rapportage van de resultaten verder te verbeteren. We baseren ons daarbij op de adviezen van de commissie Besluit Begroting en Verantwoording [BBV].

■ *We geven optimaal uitvoering aan fiscale wetwijzigingen per 1 januari 2016*

Per 1 januari 2016 geldt nieuwe fiscale wetgeving voor gemeenten. Over de positieve resultaten van economische activiteiten moeten we winstbelasting betalen. Dat geldt onder andere voor de grondexploitatie. De financiële effecten zijn tijdens het opstellen van deze begroting nog niet exact bekend, mede omdat over de interpretatie van regels en de vertaling naar praktische uitvoering nog steeds een aantal onduidelijkheden bestaan. Wel is duidelijk dat we minder rentekosten aan de exploitaties toe mogen rekenen. Voor de grondexploitaties levert dit een voordeel op maar voor de algemene dienst pakt dit nadelig uit. Onze inzet is er op gericht de nadelige effecten van de winstbelasting waar mogelijk te beperken.

Wat zijn de kosten?

■ *Verwachte resultaten grondexploitaties*

In de begroting voor het jaar 2017 is het onderdeel grondexploitatie zogenaamd kostenneutraal opgenomen: per saldo wordt geen verlies of winst verwacht. Een verklaring daarvoor is dat de uitgaven en inkomsten tijdens de looptijd worden gemuteerd op de boekwaarde. Winsten worden pas verantwoord als het resultaat werkelijk is gerealiseerd, verliezen worden genomen zodra deze voorzienbaar zijn.

Totaal verwachten we voor alle lopende grondexploitaties in 2017 circa € 525.000,- uitgaven en € 1.100.000,- opbrengsten. Volgens de huidige plannings worden in 2017 geen complexen volledig afgerond. Dit betekent dat in dat jaar naar verwachting nog geen winsten kunnen worden verantwoord.

De daadwerkelijke uitgaven en opbrengsten zijn sterk afhankelijk van de keuzes die in het kader van de demografische ontwikkelingen worden gemaakt. Ook landelijke maatregelen om de

woningmarkt en de bouwsector te stimuleren zullen bepalend zijn voor het tempo waarin plannen kunnen worden gerealiseerd.

■ *Risico's grondexploitaties*

De algemene reserve grondexploitaties moet eventuele toekomstige tegenvallers op kunnen vangen. Het is daarom belangrijk om een goede inschatting te maken van deze eventuele tegenvallers. De hoogte van de reserve grondexploitaties moet daarop afgestemd worden. De gemeente werkt met een methode van risicomanagement om de kans op toekomstige tegenvallers en meevallers zo goed mogelijk te berekenen en in geld uit te drukken. In de analyse hanteren we scenario's waarbij gerekend wordt met verschillende marktrisico's en project-specifieke risico's. De marktrisico's omvatten kostenstijgingen, daling van gronduitgiftepreizen en vertraging van het uitgiftetempo.

De financiële effecten van de demografische ontwikkelingen op de grondexploitatie zijn globaal becijferd. De werkelijke uitkomsten zijn afhankelijk van de te maken keuzes binnen het woningbouwprogramma, de onderhandelingen met particuliere ontwikkelaars en de regionale afspraken over de verdeling van de financiële gevolgen. De omvang van het risico wordt vooral bepaald door de hoogte van de (plan)schadeclaims voor plannen van particuliere ontwikkelaars.

■ *Reserve grondexploitatie in relatie tot becijferde risico's*

De algemene reserve bouwgrondexploitatie bedraagt op 1 januari 2016 € 1.700.000,-. Het berekende risico ligt – afhankelijk van het scenario - in de bandbreedte van € 2.700.000,- tot ruim € 3.200.000,-. Ook als in de beoordeling 50% van de verwachte toekomstige positieve resultaten wordt meegenomen is het weerstandsvermogen matig.

■ *Voorziening afwaardering bouwgrondexploitaties*

Bij de jaarrekening 2010 is een voorziening van € 5.000.000,- gevormd om een gedeelte van onze bouwgrondexploitaties af te waarderen. Met kosten voor herinrichting van de openbare ruimte of schadeloosstelling van particuliere ontwikkelaars is daarbij nog geen rekening gehouden. Ondertussen zijn een beperkt aantal complexen afgewaardeerd. De voorziening is medio 2016 nog ruim € 2.075.000,- groot.