

PARAGRAAF GRONDBELEID

Inleiding

In deze paragraaf wordt het terrein van de grondexploitatie beschreven. Concreet wordt er op hoofdlijnen ingegaan op de exploitaties, de nog niet in exploitatie genomen gronden, de risico's en de afweging per locatie tussen actief grondbeleid, publiek - private samenwerking of kostenverhaal. De gevolgen van de economische crisis zijn merkbaar binnen het grondbedrijf. Dit uit zich met name in een stagnatie van de te verkopen percelen. Binnen onze gemeente is er sprake van actieve grondpolitiek t.a.v. het project De Nieuwe Bierkaai. Het verwachte exploitatietekort is financieel gedekt, dit betekent echter niet dat er geen financiële risico's meer zijn. Dit is afhankelijk van de aankoop- en verkoopresultaten, looptijd, archeologische werkzaamheden, etc.

Wetgeving

De ruimtelijke plannen die bepalen hoe Nederland er in de toekomst uit zal zien, vinden hun basis in de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Voor de gemeente zijn de belangrijkste planningsinstrumenten, de structuurvisie en het bestemmingsplan. Al deze plannen voldoen aan de wettelijke vereisten en zijn digitaal beschikbaar. De Grondexploitatiewet maakt onderdeel uit van de Wro. Hierin zijn de instrumenten aangereikt om afspraken te maken over de verdeling van de kosten van algemene voorzieningen, nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte en de mogelijkheid om eisen te stellen bij het bouwrijp maken van een locatie. De wet gaat er vanuit dat gemeenten eerst proberen een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten met particuliere eigenaren. Als dat niet lukt, kunnen gemeenten met een exploitatieplan kosten verhalen. Om de kosten te verhalen op projectontwikkelaars en andere particuliere grondeigenaren maakt de gemeente gebruik van de anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst wordt gesloten in de beginfase van een project, voordat een exploitatieplan is vastgesteld. Bij de anterieure overeenkomst hebben alle partijen veel onderhandelingsruimte. Er mogen afspraken worden gemaakt over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen als groen, recreatiegebieden, waterberging en infrastructuur.

Gemeentelijk Beleid

De laatste jaren heeft de gemeente meer een passief dan een actief grondbeleid gevoerd. De grote risico's bij actief grondbeleid (bij de huidige stagnatie op de woningmarkt is dat met name renteverlies bij uitstel van bouwprojecten) en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening hebben de gemeente richting passief grondbeleid gedreven, waarbij marktpartijen zoals projectontwikkelaars de grond verwerven en daarmee het bouwrecht. De gemeente is dan aan de zijlijn aanwezig en stelt randvoorwaarden aan het project door middel van anterieure overeenkomsten.

De woningmarkt verandert continu mede door demografische ontwikkelingen. De op 15 mei 2012 vastgestelde grondgebied dekkende structuurvisie geeft inhoudelijk de ruimtelijke ontwikkelrichtingen aan voor onze gemeente. Daaraan gekoppeld is op dezelfde datum de Nota Grondbeleid vastgesteld. Deze Nota Grondbeleid is eind 2015 herzien.

In de Nota Grondbeleid is beleid geformuleerd op de belangrijkste aspecten van grondbeleid. In de nota zijn de verschillende vormen van grondbeleid, een afwegingskader en het beschikbare instrumentarium toegelicht. Daarnaast wordt ingegaan op de financiële aspecten van grondbeleid. Grondexploitaties kunnen immers aanzienlijke financiële gevolgen en risico's met zich meebrengen. Aan de orde komen de exploitatieopzet, risicobeheersing, het nemen van winst en verlies, reserves en voorzieningen en het weerstandsvermogen. Uitgangspunt bij de financiële aspecten van grondbeleid is dat de aanbevelingen van de Commissie BBV (notitie grondexploitaties 2016) worden gevolgd. In het hoofdstuk organisatie is de rolverdeling tussen de gemeenteraad en het college geschetst. Daarbij is ook aangegeven op welke wijze verantwoording over het grondbeleid plaatsvindt.

Vanwege de benodigde gemeentelijke regie is in het project De Nieuwe Bierkaai gekozen voor een actieve grondpolitiek. Het verwachte exploitatietekort is financieel gedekt, dit betekent echter niet dat er geen financiële risico's meer zijn. Dit is afhankelijk van aankoop- en verkoopresultaten, looptijd, archeologische werkzaamheden, etc. Ook op de locaties Zoutedijk II te Kloosterzande, Junora te Nieuw-Namen en Clinge-West is gekozen voor een actieve grondpolitiek.

Teneinde risico's te vermijden en optimaal gebruik te maken van vaardigheden van marktpartijen is voor onder andere de locaties Wittebrug, Oversprong II, en Hogeweg V gekozen voor passief grondbeleid. Er zijn (anterieure) samenwerkingsovereenkomsten afgesloten met de ontwikkelende partijen.

Op locaties waar wij zelf geen of slechts een beperkte grondpositie hebben, zoals Graauw-west, Kloosterzande-Oost, Vermeerplein of Rabobank St. Jansteen wordt, ter beperking van financiële risico's, altijd gekozen voor passief grondbeleid en medewerking door middel van een samenwerkingsovereenkomst. Ook in het projectgebied van De Statie, is om die reden zoveel als mogelijk gekozen voor een passief grondbeleid.

De gebiedsontwikkeling Perkpolder was de enige publiek-private samenwerking. In 2013 zijn de marktpartijen uitgetreden, waarna de Provincie Zeeland en de gemeente Hulst de enige aandeelhouders zijn. De

onderhandelingen met marktpartijen hebben een eerste concrete overeenkomst opgeleverd. De partners in deze is Hulst aan Zee B.V. Verder heeft de samenwerking met Rijkswaterstaat geleid tot een aanbesteding, om de benodigde civieltechnische werken te realiseren. Momenteel wordt gewerkt aan de totstandkoming van een overeenkomst voor de ontwikkeling van het gehele gebied.

Voor onroerend goed waar toekomstige ontwikkeling ongewenst en niet te verwachten is en waarbij geen strategische redenen zijn om de eigendom te behouden, is het uitgangspunt dat de gemeente inzet op verkopen, onder de voorwaarde van zekerstelling dat geen ongewenst gebruik zal gaan plaatsvinden. Ook voor onroerend goed met functies die niet tot de kerntaken van de gemeente behoren, geldt dat de gemeente inzet op verkoop. De Nota Grondbeleid vormt daarmee het startpunt van de verkoop van onroerend goed, waarvoor de gemeente geen belang heeft om de eigendom te behouden. Verkoop levert eenmalige baten op. Daarnaast komen het beheer en onderhoud en de ureninzet voor verhuur e.d. te vervallen.

Verenigingsbelasting

Binnen de gemeentelijke begroting is de grondexploitatie bij uitstek een activiteit waarop de verenigingsbelasting van toepassing is. Het onderzoek hierna is in een afrondende fase. Nog in 2016 wordt getracht hierover afstemming te hebben met de belastingdienst.

Financiële positie grondbedrijf

Plan in Exploitatie bedragen *€ 1,--	Verwachte einddatum	Boekwaarde 1-1-2016	Verwacht resultaat	Te verkopen m ²	Aantal percelen	Te realiseren opbrengst
		- = negatieve balanswaarde	+ = voordelig			
Zoutedijk fase 2	2027	€ 609.100	€ 1.147.000	17.614	28	€ 2.289.820
De Nieuwe Bierkaai	2020	€ 6.140.500	€ -	Plm. 10.000		€ 8.492.000
Graauw west (expl. Ovk)			€ -	-	-	-
Hogeweg V	2021	€ 2.166.700	€ -	130.000		€ 2.166.700
Hoek en Bosch	2018	€ 641.200	€ -	15.675	2	€ 799.425
Junora	2018	€ 202.800	€ -	1.396	3	€ 223.360
totaal		€ 9.760.300	€ 1.147.000	164.685	33	€ 13.971.305

Toelichting

Hieronder wordt kort ingegaan op ontwikkelingen en stand van zaken t.a.v. grondexploitaties.

De Nieuwe Bierkaai

De grondexploitatie van De Nieuwe Bierkaai is herzien in de raadsvergadering van 14 juli 2016. (zie hiervoor de jaarrekening 2015).

Graauw West

Afhankelijk van verkoop (voor rekening en risico van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen wordt het dan benodigde trottoir aangelegd).

Hogeweg V

Na onderhandelingen is aan de oorspronkelijke exploitatieovereenkomst een "allonge/vaststellings-overeenkomst" gesloten. Kern hiervan is dat een gedeelte van de totale oppervlakte c.a. 13 ha pas over 10 jaar wordt afgenomen door Heijmans. Voor de tussenliggende tijd ontvangt de gemeente een vergoeding in de rentekosten. Op 1 maart 2011 is de akte gepasseerd voor de overdracht van ca. 17 ha.

Hoek en Bosch

Er resteert nog één perceel. Deze is gereserveerd voor de verplaatsing van het landbouwmechanisatiebedrijf Weemaes-Kindt.

Junora, Nieuw Namen

De ontwikkeling op de locatie Junora (Veerstraat-Tijbaertstraat in Nieuw-Namen) is ter hand genomen. Op basis van de overlegde grondexploitatieberekening wordt verwacht dat dit in 2017 gerealiseerd is. Recentelijk is de grondprijs gewijzigd van deze exploitatie.

Weerstandsvermogen

Een algemeen uitgangspunt is dat de gemeente een passend financieel weerstandsvermogen opbouwt voor de risico's van grondexploitatie, zoals voor fluctuaties in de ramingen als gevolg van de jaarlijkse actualisaties.

Een aantal risico's zijn te onderkennen :

- doorlooptijd
- verwervingsrisico's;
- archeologie kosten;
- infrastructurele kosten;
- bodemsanering;
- subsidierisico's;
- fiscale gevolgen (b.v. invoering vennootschapsbelasting in 2016).