

Algemeen

Grondbeleid vormt geen einddoel van beleid, maar is een instrument ten behoeve van andere gemeentelijke beleidsvelden, zoals ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, economische ontwikkeling, werkgelegenheid en milieu. De laatste jaren spelen ook doelstellingen op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie steeds meer een rol in het grondbeleid. In de op 25 maart 2021 door de gemeenteraad vastgestelde actualisatie van het grondbeleid zijn alle recente ontwikkelingen meegenomen. Daarnaast biedt deze nieuwe nota op een transparante wijze inzicht aan interne en 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).

Grondexploitatiecomplexen

De belangrijkste complexen die in 2022 in exploitatie genomen zullen zijn

Complexen in exploitatie	Totaal geïnvesteerd	Totaal verkocht	(Tussentijdse) verlies/winstneming	Boekwaarde 1-9-2021	Nog te investeren	% van tot.geïnvesteerd	Nog te verkopen	% van totaal te verkopen	Resultaat op netto contante waarde	Verwacht resultaat pos. (= -)/ neg. (= +)
<i>Buiten de Veste</i>	6.716	10.143	117	-3.311	16.099	71%	13.603	57%	-709	-814
<i>De Pinas (voorheen Oostgroeneweg)</i>	6.162	4.583	-1.103	476	677	10%	1.161	20%	-7	-8
<i>Reinierpolder I (uitbreiding)</i>	2.638	2.362	62	339	1.886	42%	2.381	50%	-133	-156
<i>Centrumplan Welberg</i>	946	636		309	941	50%	883	58%	354	368
Totaal	16.461	17.724	-924	-2.186	19.604		18.027		-495	-610

Algemeen

De commissie BBV (Besluit, begroting en verantwoording) heeft de afbakening, definiëring en verslagleggingsregels rondom grondexploitaties nader onder de loep genomen en zijn in ons beleid opgenomen.

De afbakening is ook onvermijdelijk in het kader van de vennootschapsplicht voor gemeenten (vpb). De vpb-heffing moet worden bepaald op basis van de fiscale grondslag. Over de bepaling van deze fiscale grondslag is nog niet op alle gebied de benodigde duidelijkheid om een gedegen inschatting te kunnen maken van deze vpb-plicht, maar verwacht wordt dat deze van beperkte omvang zal zijn. Een belastingverplichting is om die reden niet opgenomen.

De commissie heeft een aantal voorstellen uitgewerkt die leiden tot wijzigingen in het BBV en de uitwerking hiervan. De wijzigingen leiden tot meer transparantie, eenduidigheid en een vermindering van de administratieve lasten. Een van de wijzigingen met betrekking tot de grondexploitatie is, dat de rente die wordt toegerekend aan grondexploitaties moet worden gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen. Geen rente mag worden toegerekend indien de gemeente geen externe financiering heeft en ook niet de intentie heeft deze aan te trekken, hetgeen bij de gemeente Steenberghe het geval is. Hierdoor komen de resultaten van de diverse exploitaties gunstiger uit. Vanaf de begroting 2016 heeft de voorgenomen maatregel een nadelig gevolg, omdat de rente over de nadelige boekwaarden niet meer als rentebaten opgenomen kunnen worden.

Het is vanaf 2016 niet meer toegestaan om toevoegingen te doen aan een voorziening voor bovenwijkse voorzieningen. Bestaande voorzieningen per ultimo 2015 mogen worden gehandhaafd