

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 2023 in exploitatie genomen zullen zijn

Complexen in exploitatie	Totaal geïnves- teerd	Totaal verkocht	(Tussen- tijdse) verlies/ winstne- ming	Boek- waarde 1-9-2022	Nog te investe- ren	% van tot.geïn- vesteerd	Nog te verkopen	% van totaal te ver- kopen	Resultaat op netto contante waarde	Verwacht resultaat pos. (= -)/ neg. (= +)
<i>Buiten de Veste</i>	7.195	12.286	117	-4.975	17.327	71%	13.156	52%	-714	-804
<i>De Pinas (voorheen Oostgroeneweg)</i>	6.297	5.179	-1.103	15	998	14%	1.111	18%	-90	-98
<i>Reinierpolder I (uitbreiding)</i>	2.727	4.519	170	-1.622	1.908	41%	511	10%	-212	-225
<i>Centrumplan Welberg</i>	1.270	1.175	-	95	641	34%	335	22%	385	401
Totaal	17.488	23.159	-816	-6.486	20.874		15.114		-631	-726

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. Vanaf 2022 is er binnen gemeente Steenbergse wel sprake van externe financiering, omdat er een langdurige lening is aangetrokken voor toekomstige investeringen. Omdat de grondexploitaties bij de jaarrekening conform de financiële verordening worden geactualiseerd, heeft bij de huidige grondexploitaties, behoudens de uitbreiding van de Pinas, vooralsnog geen rentetoerekening plaatsgevonden. Vanwege de lage rente is het effect ook minimaal. Hiermee zal in de eerstkomende actualisatie