

Uitvoeringsnota grondbeleid

(INTERNE RICHTLIJN)

Gemeente Steenbergen

januari **2021**

Projectnummer R. 154080 - 1598 - 02

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	2
2	Grondexploitatie en informatievoorziening	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Grondexploitaties.....	3
2.2.1	Grondexploitaties.....	4
2.2.2	Vaststellen grondexploitaties	4
2.2.3	Herziening grondexploitaties.....	5
2.2.4	Afsluiting grondexploitatie	5
2.2.5	P&C-cyclus gemeente Steenbergen	5
2.3	Vorbereidingskrediet actief grondbeleid	6
3	Risico's, weerstandsvermogen en winst - en verliesneming	8
3.1	Risico's	8
3.1.1	Voorzienbare risico's	8
3.1.2	Onvoorzienbare risico's	8
3.1.3	Markt gerelateerde risico's.....	8
3.2	Weerstandsvermogen.....	9
3.2.1	De benodigde weerstandscapaciteit	9
3.2.2	Meerjaren Perspectief Grondexploitaties	9
3.3	Winst- en verliesneming.....	10
3.3.1	Winstneming.....	10
3.3.2	Verliesneming.....	11
4	Waardering van gronden.....	12
4.1	Categorieën (bouw)gronden	12
4.1.1	Bouwgrond in exploitatie.....	12
4.1.2	Post 'Strategische gronden'	12
4.1.3	Voorraad gronden (Ruilgronden)	12
4.2	Waardering van gronden	12
4.2.1	Bouwgrond in exploitatie.....	13
4.2.2	Waardering Strategische gronden	13
4.2.3	Overige gronden' / Ruilgronden	14
5	Facilitair grondbeleid	15
5.1	Verhaalbare kosten.....	15
5.2	Nog te verhalen kosten	15
5.3	Nog te verrekenen kosten	15

1 Inleiding

Op basis van de nota Grondbeleid 2020 is deze Uitvoeringsnota Grondbeleid opgesteld. Deze uitvoeringsnota geeft de uitgangspunten aan bij het voeren van een actief grondbeleid, waarbij de gemeente een grondexploitatie voert en/of (strategische) (grond)eigendommen heeft. Ook geeft deze nota de regels van verslaglegging weer ten aanzien van faciliterend grondbeleid. Dit hangt samen met het feit dat vanaf 2016 projecten inzake de kosten van het faciliterende grondbeleid moeten worden onderscheiden van de projecten inzake het actieve grondbeleid c.q. de eigen gemeentelijke grondexploitaties. Dit betekent dat eventuele gemengde projecten moeten worden opgesplitst in daadwerkelijke eigen bouwgrondexploitaties en faciliterende projecten.

Onderhavige uitvoeringsnota Grondbeleid is met name bedoeld voor intern gebruik binnen de gemeentelijke organisatie van de gemeente Steenbergen.

De uitvoeringsnota Grondbeleid zal om de twee jaar worden geëvalueerd en indien nodig, worden geactualiseerd. Indien er wezenlijke aanpassingen noodzakelijk zijn, zal deze uitvoeringsnota opnieuw ter vaststelling aan het college van B&W worden voorgelegd.

2 Grondexploitatie en informatievoorziening

2.1 Inleiding

Door regels voor besluitvorming en informatievoorziening omtrent de grondexploitaties vast te leggen wordt een uniforme werkwijze bevorderd. Deze regels geven duidelijkheid over de verantwoordelijkheden tussen de gemeenteraad en het college van B&W binnen het duale stelsel. De gemeenteraad is verantwoordelijk voor de financiële kaders (het zogenaamde budgetrecht). Het college van B&W is verantwoordelijk voor de uitvoering van de grondexploitaties binnen de vastgestelde (financiële) kaders. Het naar eigen inzicht inrichten van de financiële organisatie is hier onderdeel van.

Om dit onderwerp in de juiste context te plaatsen is het proces van een ruimtelijke ontwikkeling verdeeld in zes fasen:

Tabel 1 Proces ruimtelijke ontwikkeling vs grondexploitatie

<i>Fase planproces</i>	<i>Financieel 'product'</i>	<i>Bevoegd bestuursorgaan</i>
1.	Vorbereidingskrediet	Gemeenteraad
2. Initiatief	Globale financiële verkenning	College B&W
3. Definitie	Haalbaarheidsstudie (Normatieve grex) (normatief en op basis van kengetallen).	Gemeenteraad
4. Ontwerp	Grondexploitatie (op basis van stedenbouwkundig ontwerp)	College B&W
5. Vorbereidingsfase	Grondexploitatie (op basis van gedetailleerd stedenbouwkundig plan)	Gemeenteraad
6. Uitvoering	Jaarlijkse herziening grondexploitatie	Gemeenteraad
	Afzonderlijke herziening (paragraaf 2.2.4)	College B&W
7. Beheer	Afsluiten grondexploitatie (afsluiten grondexploitatiecomplex)	Gemeenteraad

2.2 Grondexploitaties

De activiteiten bij (her)ontwikkeling van gronden dienen financieel geadmistreerd te worden. Dit gebeurt in zogenaamde 'financiële complexen'. Een financieel complex wordt aan het eind van de definitiefase, de aanloop naar een ontwikkeling, geopend en weer gesloten als de

betreffende ontwikkeling is gerealiseerd (uitvoeringsfase) en overgegaan wordt naar de beheerfase. De gemeenteraad is het bevoegd orgaan voor het openen en sluiten van een financieel complex.

2.2.1 Grondexploitaties

Voor elk complex waar sprake is van feitelijke activiteiten wordt een meerjarige berekening gemaakt van de te verwachten lasten en baten: de grondexploitatie. In de grondexploitatie worden alle componenten meegenomen. Aan de opbrengstenkant zijn dat onder andere:

- grondverkopen;
- huuropbrengsten;
- subsidies.

Aan de kostenkant zijn dat onder andere de kosten van:

- verwerving;
- onderzoeken en bodemsanering;
- bouw- en woonrijp maken;
- planontwikkelingskosten;
- kosten voorbereiding en toezicht;
- bovenwijkse voorzieningen.

De grondexploitaties worden opgesteld met toepassing van de zogenaamde 'Dynamische Eindwaarde Methode'. Bij toepassing van deze methode wordt rekening gehouden met rente en prijsstijgingen gedurende de looptijd van het project.

Tenslotte wordt bij de grondexploitatie een paragraaf opgesteld waarin risico's die op het betreffende project van toepassing kunnen zijn worden benoemd en gekwantificeerd (zie ook hoofdstuk 3).

2.2.2 Vaststellen grondexploitaties

In tabel 1 zijn de (project)fasen van een ruimtelijke ontwikkeling weergegeven. Binnen deze fasen zijn de twee (logische) momenten om een financiële verkenning dan wel grondexploitatie voor te leggen aan de gemeenteraad:

▪ Definitiefase (fase 2)

Het financieel product van de definitiefase is een haalbaarheidsstudie. Dit is een 'globale' grondexploitatie waarbij het ruimtegebruik op basis van normen en kengetallen wordt bepaald. Het voordeel hiervan is dat nog geen uitgewerkt stedenbouwkundig plan beschikbaar hoeft te zijn. Het resultaat van de haalbaarheidsstudie is kaderstellend voor de verdere planuitwerking. Dit is tevens het moment om een financieel complex te openen waarop kosten en opbrengsten kunnen worden verantwoord. Bij verliesgevende grondexploitaties moet tevens worden aangegeven hoe het tekort wordt gedekt.

▪ Voorbereidingsfase (fase 4)

Na afronding van de ontwerpfasen wordt in de voorbereidingsfase de gedetailleerde grondexploitatie opgesteld. Deze grondexploitatie is de financiële vertaling van het definitieve uitgewerkt stedenbouwkundig ontwerp. Afwijkingen van de haalbaarheidsstudie uit de definitiefase

worden verantwoord bij het voorleggen van de definitieve grondexploitatie aan de gemeenteraad.

Met het vaststellen van de financiële verkenningen of grondexploitaties op genoemde momenten stelt de gemeenteraad de financiële kaders vast voor de verdere uitwerking van de betreffende ontwikkeling.

2.2.3 Herziening grondexploitaties

Reguliere herzieningen

Elke grondexploitatie dient een keer per jaar te worden herzien. Dit is noodzakelijk omdat grondexploitaties gekenmerkt worden door doorgaans lange looptijden en voortschrijdende planinzichten en wijzigingen. Daarbij wordt de boekwaarde geactualiseerd en worden de lopende verplichtingen opgenomen, de ramingen worden vergeleken met de werkelijk gemaakte kosten en opbrengsten uit het voorgaande jaar, prijspeil van de grondexploitatie wordt aangepast en eventuele inhoudelijke wijzigingen worden doorgevoerd. Daarnaast worden de volgende punten in de rapportage beschreven:

- vastgestelde uitgangspunten per exploitatie;
- inhoudelijke afwijkingen;
- financiële afwijkingen;
- stand van zaken van het werk / project;
- bijstellen risico's.

De jaarlijkse herziening van de grondexploitaties wordt ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad bij de jaarrekening. Na vaststelling vormt de herziene grondexploitatie het financiële kader voor de verdere uitvoering van het project.

2.2.4 Afsluiting grondexploitatie

Indien de activiteiten die in het kader van de grondexploitatie dienen te worden gerealiseerd grotendeels zijn afgerond, kan de grondexploitatie door de gemeenteraad worden afgesloten.

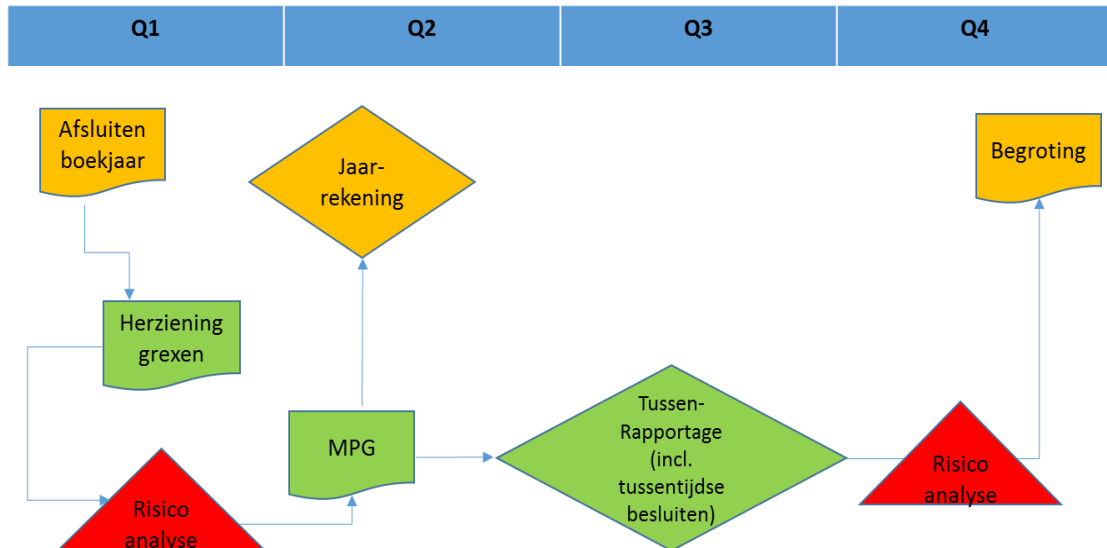
Afsluiting van een grondexploitatie gaat altijd via de gemeenteraad. Wanneer wordt gekozen om de grondexploitatie af te sluiten, dient er wel een voorziening te worden getroffen voor het betreffende project voor het restant van de te maken kosten.

2.2.5 P&C-cyclus gemeente Steenbergen

In februari van elk jaar worden de boeken van het voorgaande jaar afgesloten. Vanaf dat moment kunnen de boekwaarden worden verwerkt in de grondexploitaties. Tegelijkertijd worden dan actuele inzichten verwerkt. In principe kunnen de geactualiseerde grondexploitaties begin april gereed zijn en worden samengevoegd tot een nieuw Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG, zie ook: paragraaf 3.2.2. pag. 9). Het MPG wordt in beginsel ter vaststelling aangeboden bij de jaarrekening, in plaats van elke actualisatie van een grondexploitatie afzonderlijk. Na vaststelling vormt de herziene grondexploitatie, zoals opgenomen in het MPG, het financiële

kader voor de verdere uitvoering van het project en als input voor de paragraaf Grondbeleid in de jaarrekening en begroting. Onderstaande afbeelding 1 geeft de begrotingscyclus van de gemeente Steenbergen weer.

Afbeelding 1 P&C-cyclus gemeente Steenbergen



2.3 Voorbereidingskrediet actief grondbeleid

Voor een ontwikkeling daadwerkelijk tot stand komt en er een grondexploitatie kan worden vastgesteld worden er (voorbereidings)kosten gemaakt. Deze kosten moeten, conform de BBV, aansluiten bij de kostensoortenlijst Wro/Bro, zoals onderzoeken, bestemmingsplankosten, apparaatskosten. Deze kosten kunnen tot die tijd niet geactiveerd worden.

Op de volgende momenten in het planvormingstraject dienen (voorbereidings)kredieten te worden aangevraagd:

1. Bij de start van de initiatieffase zal een eerste voorbereidingskrediet moeten worden aangevraagd bij de raad voor de uit te voeren voorbereidende werkzaamheden, het zogenaamde onderzoekskrediet. De kosten (passend binnen de kostensoortenlijst Wro/Bro) mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan. Aan het eind van deze 5 jaar zal het betreffende project hebben geleid tot een vastgestelde grondexploitatie en worden de kosten overgeboekt naar de grondexploitatie.
2. Bij het vaststellen van de normatieve grondexploitatie aan het eind van de definitiefase van een project door de gemeenteraad, wordt een voorbereidingskrediet aangevraagd bij de gemeenteraad voor verdere planontwikkeling en eventueel overige noodzakelijkerwijs te maken

kosten (bijvoorbeeld verwerving, onderzoekskosten). Met de vaststelling van de normatieve grondexploitatie wordt een financieel complex geopend waarop de kosten en eventuele opbrengsten kunnen worden verantwoord. Het krediet wordt gedekt uit de normatieve grondexploitatie.

3. Met het vaststellen van de definitieve grondexploitatie, afronding van de voorbereidingsfase, kan het volledige uitvoeringskrediet worden aangevraagd bij de gemeenteraad.

Bij de vaste jaarlijkse herziening of tussentijdse herziening wordt het krediet indien nodig aangepast.

3 Risico's, weerstandsvermogen en winst - en verliesneming

In het geval dat er bij ruimtelijke plannen wordt gekozen voor actief grondbeleid heeft dit tot gevolg dat veel grote investeringen worden gedaan die gebonden zijn aan risico's. Deze risico's kunnen leiden tot imagoschade, financiële schade en het niet behalen van de beoogde doelstelling.

In dit hoofdstuk wordt de werkwijze (beleid) van de gemeente Steenbergen geformuleerd ten aanzien van risico's bij grondexploitaties, het daarmee samenhangende weerstandsvermogen en verlies- en winstneming weergegeven.

Dit hoofdstuk is aanvullend op de nota 'Nota Weerstandsvermogen en risicobeheersing', actualisatie 2017.

3.1 Risico's

Om de risico's te beheersen en bijsturen mogelijk te maken is inzicht in risico's noodzakelijk. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen voorzienbare en onvoorzienbare risico's.

3.1.1 Voorzienbare risico's

De jaarlijkse herzieningen van de grondexploitaties vormen een onderdeel van de risicobeheersing. Daarbij wordt per complex inzicht in de projectspecifieke risico's gegeven. Deze exploitatierisico's worden zoveel mogelijk gekwantificeerd en afgedekt binnen de betreffende grondexploitatie.

3.1.2 Onvoorzienbare risico's

Voor onvoorzienbare risico's binnen de grondexploitatie wordt enerzijds in de grondexploitatie een post 'onvoorzien' opgenomen. Deze post voorziet in het afdekken van het eventueel hoger uitvallen van de ramingen voor het bouw- en woonrijp maken.

3.1.3 Markt gerelateerde risico's

Er zijn onvoorzienbare risico's die samenhangen met de zogenaamde marktrisico's, zoals renterisico's, verwervingsrisico's, afzetrisico's en dergelijke. Voor deze risico's dient een dekking buiten het financiële complex en de grondexploitatie te bestaan. Deze dekking is het zogenaamde weerstandsvermogen waarover de gemeente dient te beschikken.

3.2 Weerstandsvermogen

Het weerstandsvermogen van de grondexploitaties kan als volgt worden omschreven:

“De relatie tussen de weerstandscapaciteit en alle risico’s waarvoor geen maatregelen zijn getroffen, die van materiële betekenis kunnen zijn voor de financiële positie van de gemeente in relatie tot de grondexploitaties”.

Het weerstandsvermogen geeft daarmee de mate aan waarin de gemeente in staat is middelen vrij te maken om substantiële tegenvallers op te vangen, zonder dat het beleid behoeft te worden aangepast. Een algemene norm voor het weerstandsvermogen van gemeenten is er niet. In de toelichting op artikel 11 van het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) staat dat het aan de gemeenten zelf is een beleidslijn te formuleren over het in de organisatie noodzakelijk geachte weerstandsvermogen.

Binnen de gemeente Steenbergen is de Algemene reserve als incidenteel weerstandsvermogen aangemerkt.

3.2.1 De benodigde weerstandscapaciteit

Om de onvoorzienbare financiële risico’s van grondexploitaties af te dekken heeft de gemeente Steenbergen een bepaalde weerstandscapaciteit nodig. Deze benodigde weerstandscapaciteit maakt onderdeel uit van de Algemene reserve.

3.2.2 Meerjaren Perspectief Grondexploitaties

Om de risico’s te beheersen zal de gemeente Steenbergen jaarlijks een Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) opstellen. Het doel van dit MPG is om op gemeenteniveau inzicht te geven in het actuele en verwachte financiële resultaat van alle ruimtelijke ontwikkelingen. De MPG geeft inzicht in de ‘actieve’ grondexploitaties ofwel ‘bouwgrond in exploitatie’ (BIE).

Het MPG is een samenvattend document van alle ruimtelijke ontwikkelingsprojecten binnen de gemeente waar sprake is van het exploiteren van grond. Doelen van dit document zijn:

1. Een MPG levert inzicht en overzicht. In het MPG worden alle plannen op dezelfde wijze inzichtelijk gemaakt.
2. Een MPG kan zorgen voor efficiëntie in besluitvorming, doordat op één moment alle exploitaties kunnen worden geactualiseerd en vastgesteld.
3. Een MPG is een sturingsinstrument. Op basis van de som van de projecten (programmatisch en financieel) kunnen keuzen worden gemaakt over prioriteiten om beter aan te sluiten op beleidsdoelstellingen en financiële mogelijkheden.

Met dit instrument is de gemeente Steenbergen in staat belangrijke afwegingen te maken op basis van de meerjarenverwachting ten aanzien van de verwachte financiële resultaten op de projecten. Het MPG biedt

inzicht in eventueel beschikbare financiële ruimte dan wel het af te dekken tekort op de grondexploitatiebegrotingen door middel van het treffen van een te benoemen *voorziening*.

In het MPG zal jaarlijks het verwachte meerjarenverloop van de Algemene reserve in relatie tot de grondexploitaties worden weergegeven. Vast onderdeel van de MPG is een overzicht van de risico's. Het vaststellen van de MPG is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

In afbeelding 1 (pag. 6) is inzichtelijk gemaakt hoe de jaarlijkse herzieningen van de grondexploitaties en de MPG zich verhouden ten opzichte van de jaarlijkse planning & control-cyclus.

3.3 Winst- en verliesneming

3.3.1 Winstneming

Winst nemen op grondexploitaties wordt binnen de gemeente Steenbergen beheerst door het voorzichtigheidsbeginsel. Winstneming kan in ieder geval plaatsvinden als er zekerheid is over de nog te ontvangen inkomsten en als de inkomsten groter zijn dan de nog resterende uitgaven.

Tussentijdse winstneming houdt in dat voordat de ontwikkeling helemaal klaar is, er al geld uit de grondexploitatie naar de Algemene reserve geboekt wordt. In het kader van het realisatiebeginsel moet tussentijdse winstneming worden toegepast bij grondexploitaties met een lange looptijd, met te onderscheiden deelprojecten, waar een substantiële winst verwacht wordt.

POC-methode

Voor winstneming geldt de '*percentage of completion*' methode (POC): voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd moet tussentijds, naar rato van de voortgang van de grondexploitatie, winst op basis van de eindwaarde worden genomen. Dit gebeurt alleen onder specifieke voorwaarden:

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 genomen).

Maatgevend is de realisatie tot en met het lopende jaar ten opzichte van het totaal van de kosten en opbrengsten van de grondexploitatie. In formule:

$\% \text{ kostenrealisatie} \times \% \text{ opbrengstrealisatie} = \% \text{ POC}$
--

Hierbij dient op het resultaat voldoende rekening gehouden worden met projectspecifieke risico's die samenhangen met zowel de kosten als de opbrengsten. Het resultaat wordt gecorrigeerd met de gekwantificeerde

risico's. De tussentijdse winstneming wordt berekend door het POC-% te vermenigvuldigen met dit gecorrigeerde resultaat.

Tenslotte wordt de winstneming voor het betreffende boekjaar nog gecorrigeerd met de winstneming van voorgaande jaren.

Tot winstneming moet op voordracht van het college van B&W expliciet worden besloten door de gemeenteraad. Het college van B&W dient bij een suggestie van winstneming het risico van de exploitatie te beschrijven.

3.3.2 Verliesneming

Verliezen worden genomen op het moment dat deze uit de jaarlijks op te stellen herziening van de grondexploitatie blijken. Hiertoe wordt direct een verliesvoorziening getroffen, waarbij de grootte van de voorziening is gelijk aan het te verwachten negatieve resultaat van de grondexploitatie per 1 januari van het betreffende boekjaar op eindwaarde. Het voorziene verlies wordt op dat moment onttrokken aan de Algemene reserve Grondexploitatie. De getroffen voorzieningen dienen jaarlijks, indien de herziene grondexploitaties daar aanleiding voor geven, te worden bijgesteld.

De voorziening wordt gewaardeerd tegen de **nominale waarde**¹ van dit verlies.

¹ artikel 63 lid 7 BBV: betreft een keuze. Waardering tegen contante waarde is ook mogelijk.

4 Waardering van gronden

Gronden die eigendom zijn van de gemeente dienen op de balans te worden verantwoord. De commissie BBV heeft de afbakening, definiëring en verslaggevingsregels rondom grondexploitaties met ingang van 1 januari 2019 verduidelijkt dan wel aangepast ten opzichte van de notitie grondexploitatie 2016². Voornaamste reden voor deze aangepaste notitie is het nader bewerkstelligen van transparantie, vergelijkbaarheid en een eenduidig begrippenkader binnen de grondexploitaties. Zo is de kostensoortenlijst uit de Wro/Bro het uitgangspunt voor de grondexploitatie ten behoeve van de waardering van de gronden.

4.1 Categorieën (bouw)gronden

Ingevolge de BBV kunnen binnen het 'gemeentelijk grondbedrijf' de volgende categorieën (bouw)gronden worden onderscheiden:

1. Bouwgrond in exploitatie (BIE)
2. Strategische gronden³
3. Overige gronden (Ruilgronden)

4.1.1 *Bouwgrond in exploitatie*

De BIE zijn gronden waarbij gestart is met de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling. Door de gemeenteraad is voor het betreffende project een grondexploitatie vastgesteld.

4.1.2 *Post 'Strategische gronden'*

De 'strategische gronden' vallen op de balans onder de materiele vaste activa (MVA) en zijn doorgaans anticiperend en/of strategisch aangekocht. Voor deze gronden bestaat wellicht een voornemen om ze in de toekomst in te zetten realisering van bepaalde ruimtelijke beleidsdoeleinden, maar zitten nog niet in een (her)ontwikkelingsproces.

4.1.3 *Vorraad gronden (Ruilgronden)*

Ruilgronden zijn niet aangekocht om ingezet te worden voor het realiseren van een ruimtelijke ontwikkeling. Deze gronden worden doorgaans ingezet als 'ruilgrond' voor gronden waarop wel een ruimtelijke ontwikkeling is voorzien. Deze gronden zijn doorgaans al langere tijd in eigendom van de gemeente.

4.2 Waardering van gronden

Voor het waarderen van de gronden dient, ingevolge de BBV, onderscheid te worden gemaakt tussen de verkrijgings- en vervaardigingsprijs.

² Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019), commissie BBV, 2019.

³ vml. 'Niet In Exploitatie Genomen Gronden'

Verkrijgingsprijs

Indien er nog geen reëel voornemen bestaat gronden te ontwikkelen dienen deze gronden te worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Onder de verkrijgingsprijs wordt in gevolge de BBV verstaan de aankoopprijs en bijkomende verwervingskosten. Onder laatstgenoemde kosten kan worden verstaan de transactiekosten, taxatiekosten, schadeloosstellingen, overdrachtsbelasting en dergelijke.

Vervaardigingsprijs

Onder de vervaardigingsprijs vallen naast de verkrijgingsprijs van de gronden ook de overige kosten die rechtstreeks zijn toe te rekenen aan de vervaardiging inclusief indirecte kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor bodemonderzoek, plankosten, kosten voor tijdelijk beheer, rente en dergelijke. Uitgangspunt is om bij het toerekenen van de kosten aansluiting te zoeken bij de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening.

Verder gelden als uitgangspunten dat op grond niet wordt afgeschreven en dat ten aanzien van de waardering de boekwaarde niet hoger mag zijn dan de marktwaarde. Indien de marktwaarde lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (= boekwaarde) zal afwaardering plaatsvinden naar deze marktwaarde.

Binnen de grondvoorraad van de gemeente Steenbergen wordt conform de BBV onderscheid gemaakt naar de hiervoor beschreven soorten gronden; 'Strategische gronden'⁴, 'Bouwgrond in exploitatie' (BIE) en 'Ruilgronden'.

4.2.1 *Bouwgrond in exploitatie*

Voor de BIE geldt dat er een grondexploitatie is vastgesteld en in uitvoering is genomen. Ingevolge de BBV worden deze gronden op de balans verantwoord onder 'onderhanden werken'. De BIE worden gewaardeerd per grondexploitatie en tegen de vervaardigingsprijs. Jaarlijks worden de grondexploitaties herzien en vastgesteld door de gemeenteraad.

4.2.2 *Waardering Strategische gronden*

De strategische gronden worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of de (duurzaam) lagere marktwaarde op basis van de huidige bestemming.

'Warme grond'

Indien noodzakelijk worden strategische gronden, waarop in de nabije toekomst woningbouw⁵ is voorzien, gewaardeerd tegen de toekomstige bestemming; de zgn. 'warme gronden'⁶. Reden hiervoor is om (tijdelijke) afwaardering van deze gronden, naar de waarde van huidige bestemming, te voorkomen. Deze wijze van waarden kan gevolgen hebben voor de vennootschapsbelasting (Vpb), aangezien deze gronden dan vanaf verwerving gerekend worden tot de Vpb-onderneming.

⁴ vml. 'Niet In Exploitatie Genomen Gronden'

⁵ Zie voorwaarden waarden 'warme gronden'; mag alleen gaan om woningbouw

⁶ Wijziging / aanvulling t.o.v. de notitie Grondexploitaties 2016

Het waarden van 'warme gronden' tegen toekomstige bestemming is toegestaan onder de volgende cumulatieve voorwaarden⁷:

- *de gronden moeten deel uitmaken van een door de gemeenteraad vastgestelde visie of masterplan voor (een) concrete en binnen afzienbare tijd te starten grondexploitatie(s), waarin de gebiedsontwikkeling van totaalplan naar deelgrondexploitaties is vastgelegd;*
- *de gebiedsontwikkeling mag niet zodanig conflicteren met de uitkomst van de inventarisatie van bedreigingen die de ontwikkeling in de weg kunnen staan, bijvoorbeeld op het gebied van milieu of bereikbaarheid;*
- *de visie / het masterplan mag niet strijdig zijn met beleid van de provincie en/of rijk;*
- *er is een betrokkenheid bij de gebiedsontwikkeling van provincie of rijksoverheid;*
- *het mag alleen gaan om gebiedsontwikkeling voor de bouw van woningen en niet voor bedrijfsterreinen;*
- *periodiek (minimaal eens in de 2 jaar) worden de gronden getaxeerd tegen de waarde volgens de toekomstige woningbouwbestemming, met inachtneming van de inherente onzekerheden van de ontwikkelmogelijkheden.*

De marktwaarde van de 'Strategische gronden' wordt door de gemeente Steenbergen in eerste instantie naar huidige bestemming gewaardeerd. Voor zover de boekwaarde van de gronden hoger is dan de marktwaarde dient het boekwaardeoverschot te worden afgewaardeerd ten laste van de Algemene reserve.

4.2.3 Overige gronden / Ruilgronden

Gronden die worden aangehouden om te worden verkocht worden verantwoord onder de voorraad handelsgoederen (artikel 38 onderdeel c BBV) en worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, dan wel lagere marktwaarde.

⁷ Zie paragraaf 4.2, pagina 30 van de notitie BBV

5 Facilitair grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid heeft de gemeente zelf geen grond in eigendom en voert niet zelf de grondexploitatie. Dit gebeurt door een private initiatiefnemer. De kosten die de gemeente maakt, om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, worden in dat geval, conform de Wro, verhaald op de private initiatiefnemers. De gemeente heeft dan een vordering op een derde partij. Deze vordering zal plaatsvinden via een anterieure overeenkomst of, indien er geen overeenkomst tot stand komt, via het exploitatieplan.

De verschillende vorderingen worden met de inwerkingtreding van de notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019) verzameld op de balanspost 'overige nog te ontvangen bedragen'. Binnen deze balanspost worden de verschillende vorderingen in de toelichting op de balans gespecificeerd als zijnde 'verhaalbare kosten, 'nog te verhalen kosten' of 'nog te verrekenen kosten'.

5.1 Verhaalbare kosten

In deze situatie is er sprake van een gesloten anterieure overeenkomst met een particuliere initiatiefnemer. Bij het ontbreken van een anterieure overeenkomst is er een exploitatieplan opgesteld op basis waarvan een posterieure overeenkomst kan worden gesloten. Wanneer een anterieure of posterieure overeenkomst over kostenverhaal is gesloten, kwalificeren de hiermee samenhangende gerealiseerde verhaalbare kosten (direct) als een vordering.

5.2 Nog te verhalen kosten

Als de gemeente vooraf kosten maken, terwijl met een private initiatiefnemer geen anterieure overeenkomst is gesloten, dan moet het kostenverhaal worden gebaseerd op een exploitatieplan. De kosten kunnen dan pas worden verrekend bij het sluiten van een posterieure overeenkomst of bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Zolang een van deze situaties zich niet voor doet is er nog geen sprake van een feitelijke vordering.

5.3 Nog te verrekenen kosten

Wanneer voor een gewenste ontwikkeling nog geen (anterieure) overeenkomst over het kostenverhaal is gesloten of nog geen exploitatieplan is opgesteld, kunnen er al wel voorbereidende kosten worden gemaakt door de gemeente. Deze voorbereidingskosten zijn, zoals hiervoor aangegeven, verhaalbaar op basis van het Bro op het moment dat wel een anterieure overeenkomst wordt gesloten of het exploitatieplan wordt vastgesteld. Zolang hier (nog) geen sprake van is is het onzeker of deze voorbereidingskosten kunnen worden verhaald.

Deze kosten kunnen, ingevolge de commissie BBV, alleen onder strikte voorwaarden worden verantwoord als 'nog te verrekenen kosten'. Deze voorwaarden gelijk aan de voorwaarden voor het activeren van voorbereidingskosten voor (mogelijk) toekomstige gemeentelijke grondexploitaties in de situatie dat nog geen grondexploitatie door de gemeenteraad is vastgesteld.

