

Paragraaf Grondbeleid 2023

De gemeenteraad van Maassluis,

Gelezen het voorstel tot vaststellen Meerjarenprogramma Gebiedsontwikkeling (MPG) 2023 d.d. 26 juli 2022,

besluit de 'Paragraaf Grondbeleid 2023' vast te stellen.

Inhoud

De paragraaf grondbeleid heeft tot doel te informeren over het beleid rondom de ontwikkeling van grond binnen de gemeente. Met grondbeleid wordt bedoeld de beleidsafweging aangaande de grondproductie en de keuze in het daarbij horende wettelijke en gemeentelijke instrumentarium. Er wordt ingegaan op het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen van de programma's die elders in de programmabegroting zijn opgenomen. Daarnaast wordt ingegaan op het grondbeleid dat de gemeente voert, een actuele prognose van de totale grondexploitaties (zie hoofdstuk 2) en de beleidsuitgangspunten die de gemeente hanteert voor de hiermee samenhangende reserves en voorzieningen. Daarbij wil de gemeente transparant zijn over haar handelen en de juiste instrumenten bieden voor de realisatie van de ruimtelijke programma's die al zijn vastgesteld.

Richtinggevend kader: Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV)

De paragraaf betreffende het grondbeleid bevat op basis van artikel 16 van het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) ten minste:

- a) een visie op het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen van de programma's die zijn opgenomen in de begroting;
- b) een aanduiding van de wijze waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert;
- c) een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie;
- d) een onderbouwing van de geraamde winstneming;
- e) de beleidsuitgangspunten omtrent de reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's van de grondzaken.

De notitie Grondexploitaties 2019 meldt over deze paragraaf:

De presentatie van de te verwachten resultaten in de paragraaf grondbeleid dient te gebeuren tegen nominale waarde. Wanneer bij de berekening van de voorziening voor de verliesgevende grondexploitaties een andere waarderingsgrondslag wordt gehanteerd (de contante waarde), dan moet het effect hiervan op de te verwachten resultaten voor zowel de negatieve als de positieve grondexploitaties worden toegelicht in de paragraaf grondbeleid.

Visie grondbeleid

De kernopdracht is het streven naar een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat, wat een belangrijke vestigingsfactor is voor zowel bedrijven als huishoudens. Daarbij gaan wij uit van een duurzame, kwalitatieve en beheerste groei van de stad.

Het door de gemeente gehanteerde grondbeleid is ten opzichte van het MPG 2022 beperkt gewijzigd, vanwege de aanzienlijke opgaven is er een verschuiving naar een actiever beleid. De gemeente voert over het algemeen een grondbeleid op de grens van faciliterend en passief, waarbij de werkwijze direct aansluit op de Wro en het Bro. Wanneer de gemeente zelf eigendom heeft voert zij over het algemeen een actief grondbeleid, zodat zij meer sturing heeft om de ambities en taken van de gemeente te realiseren. Het is niet uitgesloten dat de gemeente in specifieke gevallen actief gronden verwerft in het geval dit noodzakelijk is om maatschappelijke doelstellingen te realiseren.

Voor wat betreft het faciliterend-passief grondbeleid wil de gemeente initiatiefnemers faciliteren indien de plannen passen binnen een goede ruimtelijke ordening zoals vastgelegd in de Structuurvisie, andere beleidsdocumenten en indien alle gemeentelijke kosten kunnen worden verhaald. Deze afspraken zullen bij voorkeur worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, zodat een exploitatieplan overbodig is.

Uitvoering van het grondbeleid

Bij de vaststelling van de Structuurvisie 2012-2025 heeft de gemeente grotendeels haar ruimtelijke ambities per locatie beschreven. Voor de gronden die de gemeente Maassluis reeds in bezit heeft, is

de intentie om deze actief gereed te maken voor uitgifte. Het gaat hierbij om onder andere de locaties Spechtstraat, Station West e.o en het Voorzieningsveld in de Burgemeesterswijk.

De begrippen actief, passief en faciliterend grondbeleid worden hieronder toegelicht om meer inzicht te krijgen in de mogelijkheden die er zijn.

Actief grondbeleid

De gemeente draagt zelf zorg voor de verwerving van de gronden, maakt zelf de bouwterreinen bouwrijp, geeft de bouwrijpe gronden zelf uit en maakt deze na realisatie van de opstallen woonrijp. De regie en de risico's van de planrealisatie berusten hierbij volledig bij de gemeente. Daar tegenover staat de mogelijkheid om de eventuele exploitatiewinst volledig ten goede te laten komen aan de gemeenschap.

Actief grondbeleid kan interessant zijn om publieke doelen (sneller) te bereiken, om strategische locaties in de stad actief te realiseren, om grip te hebben op de uitvoering en om maximaal kostenverhaal toe te kunnen passen.

Bij actief grondbeleid kan de gemeente gebruikmaken van het volgende instrumentarium:

- actieve, anticiperende en strategische verwervingen;
- wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg);
- onteigening.

Faciliterend grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid streeft de gemeente naar realisatie van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, maar verworft daarbij geen grond, of doet dat slechts in beperkte mate. De gemeente heeft een faciliterende of meer stimulerende rol. Voor de planrealisatie wordt een vorm van samenwerking (middels overeenkomsten) tussen de gemeente en de (particuliere) initiatiefnemer gezocht. Zowel de invloed op de planrealisatie, de kennis, de winstmogelijkheid alsmede de risico's kunnen meer of minder gezamenlijk worden gedragen. De gemeente heeft belang bij het zoveel mogelijk behouden van de regie. Door een overeenkomst aan te gaan kan worden gestuurd op de ontwikkeling. De gemeente zal de door haar gemaakte kosten in rekening brengen via het daarvoor beschikbare kostenverhaal-instrumentarium waaronder de anterieure overeenkomst of het exploitatieplan.

Bij faciliterend grondbeleid worden de activiteiten als zelfstandige overheidsmatige taak niet in de VpB beschouwingen betrokken. Alleen indien het faciliterend grondbeleid binnen dezelfde organisatorische eenheid van het (actieve) grondbedrijf wordt uitgevoerd en hiermee onlosmakelijk is verbonden, zullen de hiermee gemaakte kosten en opbrengsten in de fiscale winstbepaling van het grondbedrijf worden betrokken. De grondexploitatie van Het Balkon is aangemerkt als faciliterend.

Passief

Bij passief grondbeleid neemt de gemeente geen initiatief tot het uitvoeren van ruimtelijke plannen. Dit wordt volledig overgelaten aan marktpartijen. De gemeente beperkt zich tot haar publieke taak (bestemmingsplannen, vergunningen e.d.) en geeft kaders en eisen aan de particuliere initiatiefnemer, die het initiatief heeft tot het produceren van bouwgrond. De planrealisatie geschiedt voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Actuele prognose Netto Contante Waarde, boekwaarde en winstname

De (grond)exploitaties worden jaarlijks geactualiseerd en voorgelegd aan de gemeenteraad via het Meerjaren Programma Gebiedsontwikkeling (MPG). Dit document wordt voorafgaand de behandeling van de Programmabegroting 2023 (inclusief financieel meerjarenperspectief) aan de gemeenteraad aangeboden. Eventueel kan ook tussentijds een (grond)exploitatie geactualiseerd of herzien worden via een bestuursrapportage of een afzonderlijk raadsvoorstel.

Hoofdstuk 2 bevat de stand van zaken van de projecten met een grondexploitatie. De uitgebreide financiële verschillenanalyse en de kredieten voor 2022 en 2023 zijn opgenomen in de geheime financiële bijlage 3.

Waardering van grondexploitaties (Netto Contante Waarde)

De gemeente Maassluis waardeert de grondexploitaties door middel van de methode van de netto contante waarde (NCW). De NCW ontstaat door de contante waarde van de kosten af te trekken van de contante waarde van de opbrengsten. Om inzicht te krijgen wat de 'prestatie' van projecten ten opzichte van elkaar is, zullen saldi met elkaar vergeleken moeten worden. Projecten hebben echter verschillende einddata. Door kosten en opbrengsten 'contant' te maken kunnen projecten onderling vergeleken worden. De hoogte van de disconteringsvoet bepaalt de waarde van toekomstige kasstromen naar hedendaagse (contante) waarden en is voorgeschreven door de BBV-commissie (2%).

Onderstaande tabellen geven de verschillen tussen de netto contante waarde van het MPG 2022 en MPG 2023. Voor de volledigheid is ook het Voorzieningsveld Burgemeesterswijk opgenomen onder MPG 2022, ondanks dat deze later separaat is geopend. Voor alle tabellen geldt dat een negatief getal ('minnetje') een positief resultaat weergeeft. Alle bedragen in de tabellen zijn in hele euro's (€) en worden afgerond op 1000-tallen. Voor een juiste vergelijking is de NCW vanuit het MPG met prijspeil per 1-1-2021 toegebracht naar het gehanteerde prijspeil van 1-1-2022 in het MPG 2023. Dat gebeurt door het prijspeil van 1-1-2021 te vermenigvuldigen met de disconteringsvoet (in dit geval 2%). Rekenvoorbeeld: prijs op 1-1-2021 is 100. De prijs op 1-1-2022 wordt dan $100 \times 1,02 = 102$. De laatste kolom met een 'V' of 'N' geeft aan of de ontwikkeling van de NCW ten opzichte van vorig jaar voordeliger of nadeliger is.

Totaaloverzicht NCW				
	NCW MPG 2022 per 1-1-2021	NCW MPG 2022 per 1-1-2022	NCW MPG 2023 per 1-1-2022	
De Dijk (A)	€ 1.018.000-	€ 1.038.000-	€ 646.000-	N
Het Spectrum (A)	€ 442.000	€ 451.000	€ 438.000	V
Spechtstraat (A)	€ 53.000	€ 54.000	€ 53.000	N
Het Balkon (F)	€ 1.685.000-	€ 1.719.000-	€ 1.807.000-	V
Noorddijk-Geerkade (A)	€ 262.000	€ 267.000	€ 311.000	N
Voorzieningsveld (A)*	€ 1.813.220	€ 1.849.000	€ 1.879.000	N
Totaal resultaat NCW	€ 132.780-	€ 136.000-	€ 228.000	N
Voorzieningen tbv verwacht negatief resultaat				
	MPG 2022	jaarrekening 2021	MPG 2023	
Het Spectrum (A)	€ 442.000	€ 423.000	€ 438.000	
Spechtstraat (A)	€ 53.000	€ 83.000	€ 53.000	
Noorddijk-Geerkade (A)	€ 262.000	€ 300.000	€ 311.000	
Voorzieningsveld (A)*	€ 1.813.220	€ 1.813.220	€ 1.879.000	
Totaal aan voorzieningen	€ 2.570.220	€ 2.619.220	€ 2.681.000	
Resultaat inclusief voorzieningen	€ 2.703.000-	€ 2.755.220-	€ 2.453.000-	

* Het Voorzieningsveld is bij raadsbesluit van 30-11-2021 geopend

Bij de huidige inzichten genereren de 6 gezamenlijke grondexploitaties een geprognosticeerd verlies van totaal € 228.000 ten opzichte van een geprognosticeerde winst van totaal € 1.946.000 met het MPG 2022. De belangrijkste factoren hierbij zijn de nieuwe verlieslijdende exploitatie Voorzieningsveld Burgemeesterswijk en een afwaardering van het laatste kavel in de af te sluiten grondexploitatie De Dijk.

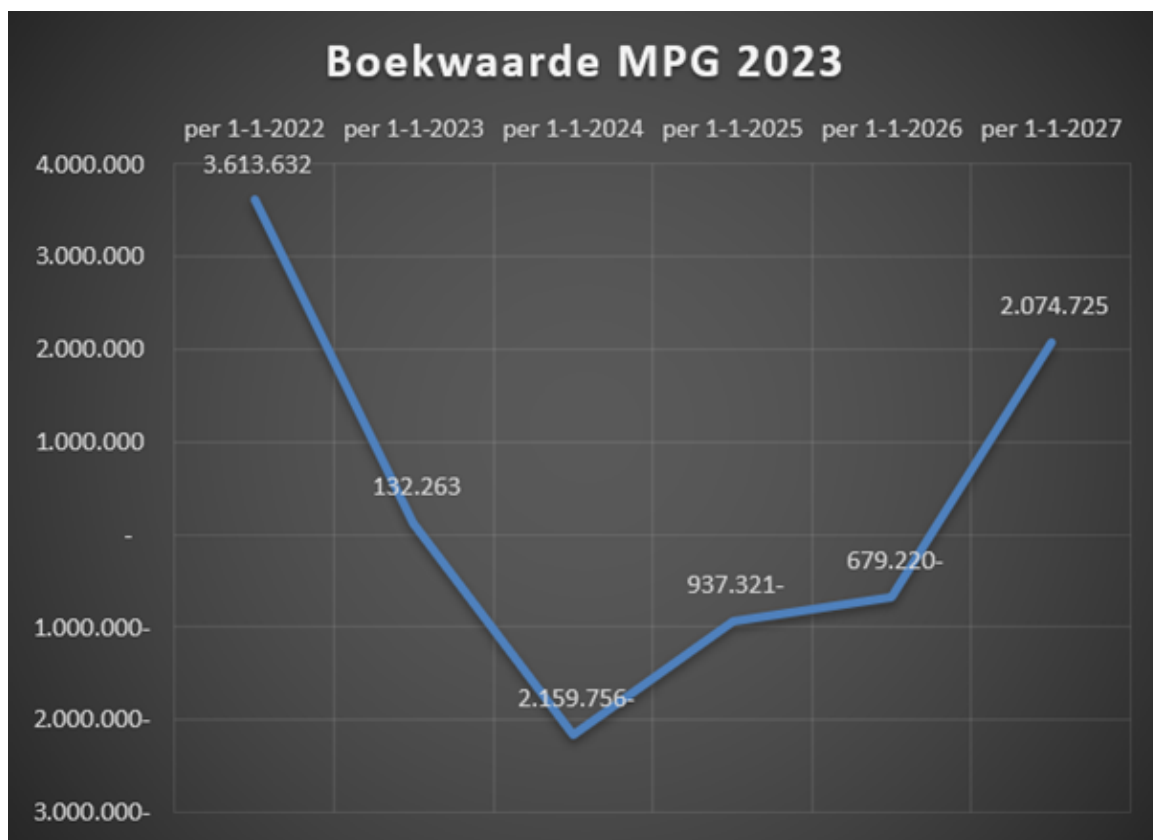
Boekwaarde

Totaaloverzicht Boekwaardes			
Complex	boekwaarde MPG 2022 per 1-1-2021	Mutaties	boekwaarde MPG 2023 per 1-1-2022
Balkon	1.332.106	719.517-	612.589
Spechtstraat	360.656	123.292	483.948
Voorzieningsveld	-	-	-
De Dijk	2.334.415	467.155-	1.867.261
Noorddijk Geerkade	22.269	288.549	310.818
Het Spectrum	78.807	260.209	339.016
Totaal	4.128.255	514.623-	3.613.632

NB. In bovenstaand overzicht betekent een negatieve mutatie een afname van de boekwaarde (meer opbrengsten gerealiseerd dan investeringen), een positieve mutatie betekent een toename van de boekwaarde (toegenomen investeringen)

De totale boekwaarde is per 1-1-2022 afgenomen met € 515.000. De geprognosticeerde boekwaarde, gebaseerd op geprognosticeerde kosten en opbrengsten, zal de volgende jaren nog afnemen naar €

2.176.000-. In de jaren daarna zal de boekwaarde als gevolg van het afsluiten van het Balkon en het maken van kosten voor het Voorzieningsveld toenemen naar € 2.075.000. De werkelijkheid kan hiervan afwijken en wordt jaarlijks bijgewerkt. De geprognosticeerde boekwaarde gaat uit van het uitgiftetempo zoals is opgenomen in de grondexploitaties en kan mogelijk worden beïnvloed door risico's.



NB. De grafiek is gebaseerd op geprognosticeerde kosten en opbrengsten, de werkelijkheid kan hiervan afwijken

Winstname De Dijk

Voor winstname geldt de 'percentage of completion' methode: baten en lasten – en het daaruit vloeiende resultaat – worden toegerekend aan de periode waarin deze zijn gerealiseerd. Bij meerjarige projecten betekent dit dat (de verwachte) winst niet pas aan het eind van het project als gerealiseerd moet worden beschouwd, maar gedurende de looptijd van het project tot stand komt en ook als zodanig moet worden verantwoord.

Bij het bepalen van de tussentijdse winst wordt wel de nodige voorzichtigheid betracht.

Indien aan de volgende voorwaarden is voldaan, bestaat er voldoende zekerheid en dient er winst te worden genomen:

1. Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat.
2. De grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht.
3. De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd).

Voor De Dijk bedroeg de gerealiseerde winstname in 2022 € 1.013.769. De exploitatie De Dijk wordt per 31-12-2022 afgesloten. Hierbij wordt het laatste kavel niet verkocht maar in de algemene dienst genomen vanuit strategische overwegingen. Het kavel wordt conform de BBV in de boeken opgenomen tegen vervaardigingswaarde hetgeen lager is dan de marktwaarde. De finale winstname in 2022 wordt om die reden naar verwachting € -357.567. Dit bedrag wordt onttrokken aan de Algemene Reserve.

Onderdeel	Opbrengsten	Kosten
Totaal gerealiseerd (incl. raming 2022)	19.151.331	18.492.205
Correctie begraafplaats		-3.231.449
Gecorrigeerd totaal gerealiseerd	19.151.331	15.260.756

Percentage gerealiseerd	100%	100%
Saldo op eindwaarde	659.126	Winst
Saldo NCW per start jaar	646.202	Winst
Berekende winstname	659.126	
<i>Onzekerheden</i>	0	

Winstnames per jaar

Onderdeel	Bedrag	Cumulatief
Rekening 2019	233.976	233.976
Rekening 2020	€ 613.835	€ 837.811
Rekening 2021	€ 165.958	€ 1.003.769
<i>Geraamde winstname 2022</i>	€ -357.567	€ 659.126

Uitgifte

Op dit moment zijn twee grondexploitaties actief waarbij de gemeente verantwoordelijk is voor de uitgifte van gronden, te weten de herontwikkeling Spechtstraat en het Voorzieningsveld Burgemeesterswijk. Daarnaast zijn er een aantal gemeentelijke locaties in studie die mogelijk op termijn worden uitgegeven (zie hoofdstuk 6).

Een van de belangrijkste punten van gronduitgifte in eigen hand is dat de gemeente de door haar gemaakte kosten van bouwgrondproductie (verwerving, plankosten, bouw- en woonrijp maken) kan verhalen via de opbrengsten uit grondverkoop. Daarbij kunnen nadere eisen worden gesteld aan het tijdstip en de wijze waarop de bouw kavels moeten worden bebouwd. Hierbij moet worden gedacht aan de functie, kwaliteit, type en/of prijsklasse woningen, etc. De gemeente geeft gronden uit door middel van verkoop (uitgifte in eigendom) en heeft de intentie voor uitgifte in erfpacht ten behoeve van duurzame betaalbaarheid van de woning (raadsbesluit 14-12-2021, zaaknummer 232457).

Handelswijze gronduitgifte in relatie tot arrest Didam

In november 2021 bepaalde de Hoge Raad in het Didam-arrest dat overheden de verkoop van onroerend goed – dus ook grond – in principe niet langer via 1 op 1 transacties met een marktpartij mogen afwikkelen. Andere gegadigden moeten kunnen meedingen teneinde in de gelegenheid te komen om ook aanspraak te kunnen maken op commerciële investeringskansen.

In de brief van 24 juni 2022 heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties uiteengezet wat de strekking is van het arrest en op welke wijze overheden hiermee om moeten te gaan bij verkoop, verhuur en erfpacht. Uit het van toepassing zijnde gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat een overheid bij verkoop van een onroerende zaak (potentiële) kopers van deze onroerende zaak, een gelijke kans moet bieden. Dit geldt alleen indien er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In dat geval moeten er criteria worden opgesteld aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn. De overheid heeft hierbij beleidsruimte.

Het voorgaande komt er in de regel op neer dat er een vorm van tender wordt uitgeschreven, dit is een werkwijze waar de gemeente in de afgelopen jaren gebruik van heeft gemaakt. Een aandachtspunt is de verkoop van gronden ten behoeve van sociale huur, ook op deze categorie is het arrest van toepassing. De gemeente heeft een convenant gesloten met de Stichting Maasdelta Groep waarin is beschreven dat zij de preferente partner is ten behoeve van sociale huur.

In de komende periode wordt gemeentelijk beleid opgesteld voor de werkwijze bij verkoop, verhuur en erfpacht van grond. Hierbij is het arrest leidend, maar er wordt tegelijkertijd gestreefd naar een praktisch en voortvarend proces om maatschappelijke doelen te realiseren.

Grondprijsbeleid

Voor het bepalen van de hoogte van de grondprijs is het uitgangspunt van de gemeente Maassluis een marktconforme grondprijs. Hiervoor zijn meerdere methoden mogelijk.

De gemeente Maassluis kiest bij voorkeur voor de residuele methode als vertrekpunt voor grondwaarde bepaling. Uitzonderingen zijn bijvoorbeeld maatschappelijke en bijzondere functies als scholen, biblio-

theken, sportvoorzieningen, sociale huurwoningen, etc. Dit is in lijn met de Europese wet- en regelgeving en is daarmee gericht om geen ongeoorloofde staatssteun te verstrekken. Aan- en verkopen van onroerende zaken zijn daarom gebaseerd op een onafhankelijke taxatie.

Residuele waardemethode voor koopwoningen en commerciële functies

Hierbij wordt de waarde van de grond afgeleid van de opbrengsten en kosten van de bestemming die daarop wordt gerealiseerd. De residuele grondwaarde wordt bepaald door de totale opbrengst van het project (de som van v.o.n.-prijzen van de commerciële verkoop- of beleggingswaarde) te verminderen met de BTW en de stichtingskosten (bestaande uit bouw- en bijkomende kosten en winst/risico).

Grondprijzen sociale huur

De gemeente hanteert voor de realisatie van reguliere sociale huurwoningen een vaste grondprijs van € 23.000 (excl. BTW) voor een grondgebonden woning en € 14.500 (excl. BTW) voor een meergezinswoning. Voor een sociale huurwoning met een sterk afwijkend aantal vierkante meters gebruiksoppervlak ten opzichte van een reguliere woning kan hiervan worden afgeweken.

Genoemde grondprijzen worden jaarlijks geactualiseerd bij vaststelling van het grondbeleid (MPG), waaronder een correctie voor inflatie.

Beleidsuitgangspunten bij reserves en risico's in relatie tot grondzaken

Voor de uitleg en werking van reserves en voorzieningen gemeente breed wordt verwezen naar de nota Risicomanagement en weerstandsvermogen 2016-2019. Op de relatie tussen de grondcomplexen uit het MPG en de reserves en voorzieningen wordt hieronder ingegaan.

Gedurende de realisering van een langjarig project doen zich vele risico's voor. De beheersbaarheid van de onderlinge risico's verschilt, evenals de kans en het gevolg die per risico verschillen. Om de risico's in beeld te krijgen, te beheersen en te monitoren wordt risicomanagement gevoerd (zie bovenstaande nota). Het risicoprofiel wordt gemonitord via het risicomanagement informatiesysteem NARIS. De risico's van het grondbedrijf maken onderdeel uit van het totale risicoprofiel van de gemeente Maassluis. In het MPG wordt ingegaan op de benoemde risico's, vervallen risico's en nieuwe risico's.

Afhankelijk van de mate van dekking van de risico's van het grondbedrijf is een hogere of lagere weerstandscapaciteit nodig. In Maassluis wordt uitgegaan van een zekerheidspercentage van 90%. Met andere woorden: met de bestaande weerstandscapaciteit dient er een zekerheid van 90% te zijn dat de risico's kunnen worden gedekt. De weerstandscapaciteit bestaat voor het grootste deel uit de Algemene reserve. Daarnaast kan gebruik worden gemaakt van de Reserve Exploitatie Grondbedrijf (zie bijlage 3, §1.3)

Het weerstandsvermogen neemt sinds 2012 toe. De gewenste ratio is 1,0. De ratio is vanaf 2014 >2, dus uitstekend. Voor de periode tot 2022 is de verwachting dat de ratio >2 zal blijven. Belangrijk is om blijvende aandacht te houden voor het risicoprofiel en de invloed op het weerstandsvermogen.

In de hoofdstukken 2 en 3 staan per project de risico's benoemd. In hoofdstuk 7 is het totale risicoprofiel en het vereiste weerstandvermogen toegelicht.

Beleidskaders en wettelijke kaders

Er zijn diverse kaderstellende documenten die betrekking hebben op het gemeentelijke grondbeleid.

- Meerjaren Programma Gebiedsontwikkeling 2023 (voorliggend document)
- Structuurvisie 2012-2025
- Wegenstructuurvisie 2012 (raadsbehandeling actualisatie gepland 20 sept 2022)
- Nota Bovenwijkse Voorzieningen 2013
- Nota risicomanagement en weerstandsvermogen 2016-2019 (zie hoofdstuk 7)
- Woonvisie 2019-2024
- Doelgroepenverordening 2020
- Programmabegroting gemeente Maassluis 2023
- Wettelijke kaders (zie toelichting hierna)

Wettelijke kaders

Grondbeleid is niet iets dat op zichzelf staat. Het grondbeleid wordt niet alleen beïnvloed door de (ontwikkelingen in de) gemeente zelf, maar ook door regelgeving vanuit Europa, Rijksoverheid en Provincie. Voorbeelden zijn de Wet ruimtelijke ordening (die in 2023 zal worden vervangen door de Omgevingswet), Europese staatssteunregels, Europese aanbestedingsregels, Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) en de vennootschapsbelastingplicht voor gemeenten (VpB).

Grondexploitatiewet

Sinds 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht. Met deze wet is niet alleen het verhalen van kosten verbeterd, maar kan de gemeente ook locatie-eisen stellen (kwaliteit, inrichting, woningdifferentiatie) in geval van particuliere grondexploitatie.

Onderstaand een overzicht van de hoofdpunten van de Wro/ Grondexploitatiewet:

- In geval van particuliere grondexploitatie, is er verduidelijking van de gemeentelijke regiefunctie bij de uitvoering van ruimtelijke plannen door:
 - een duidelijke wettelijke inkadering van privaatrechtelijk kostenverhaal;
 - de verbetering van publiekrechtelijk kostenverhaal;
 - een wettelijke basis voor het stellen van locatie-eisen aan de aanleg van openbare ruimte en het bouw- en woonrijp maken;
 - de mogelijkheid tot het stellen van eisen aan sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap.
- Mede door het opnemen van een limitatieve lijst van de te verhalen kosten in de wet, is het duidelijk welke kosten van de grondexploitatie bij de particuliere grondexploitanten verhaald kunnen worden. Dit kan met een exploitatieplan dat gelijktijdig met het bestemmingsplan door de gemeenteraad moet worden vastgesteld, of binnen een anterieure overeenkomst die wordt gesloten voor vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.
- Wanneer de gemeente niet via een overeenkomst met de particuliere grondexploitant tot overeenstemming kan komen is er altijd 'de stok achter de deur' van het exploitatieplan, op basis waarvan de gemeente een exploitatiebijdrage aan de omgevingsvergunning moet verbinden. Ook kunnen in het exploitatieplan bijvoorbeeld aanvullende locatie-eisen worden gesteld over de kwaliteit van de planinrichting en over de woningbouwcategorieën.
- Als de gemeente er niet in slaagt om met alle particuliere grondeigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee niet gecontracteerd is (op basis van het exploitatieplan).
- Er wordt onderscheid gemaakt tussen twee privaatrechtelijke overeenkomsten:
 - Anterieure overeenkomst (wordt gesloten voordat er een exploitatieplan is vastgesteld)
 - Posterieure overeenkomst (wordt gesloten vanaf het moment dat er een exploitatieplan is vastgesteld).

De gemeente geeft de voorkeur aan het privaatrechtelijke spoor (anterieure overeenkomst) van kostenverhaal boven het publiekrechtelijke spoor (exploitatieplan). Bij particuliere ontwikkelingen streeft de gemeente er naar voor de gemeente ten minste kostenneutraal te werken.

BBV

Met ingang van 2017 zijn de regels van het herziene Besluit Begroting en Verantwoording voor provincies en gemeenten (BBV) gaan gelden. Ook voor de grondexploitatieberekeningen zijn er gevolgen. Deze gevolgen zijn nader toegelicht in de Notitie Grondexploitaties 2016 uit maart 2019.

Regelgeving vanuit het BBV stelt dat de grondexploitaties minimaal één maal per jaar moeten worden geactualiseerd. De (grond)exploitaties worden jaarlijks geactualiseerd en voorgelegd aan het bestuur via het hier voorliggende MPG. Het MPG wordt voorafgaand aan de behandeling van de Programmabegroting ter besluitvorming voorgelegd. Eventueel kan ook tussentijds een (grond)exploitatie geactualiseerd of herzien worden via een bestuursrapportage of een afzonderlijk raadsvoorstel.

In dit MPG zijn geen algemene wijzigingen doorgevoerd die noodzakelijk zijn vanuit regelgeving van de BBV.

Vennootschapsbelasting (VpB)

De Europese Commissie heeft bepaald dat gemeentelijke grondbedrijven vanaf 2016 net als bedrijven 25% vennootschapsbelasting moeten gaan betalen over hun behaalde resultaten. Het is de bedoeling dat daarmee het speelveld voor overheden en private partijen gelijk wordt getrokken. Commerciële activiteiten van overheden worden daarom op dezelfde manier belast als die van private partijen. De gemeente analyseert hiervoor jaarlijks de resultaten van het MPG om de gevolgen van de invoering van de VpB bij het grondbedrijf inzichtelijk te maken. Deze analyse laat zien of de gemeente op de totale grondportefeuille winst of verlies maakt. Dit bepaalt of het grondbedrijf als onderneming moet worden beschouwd en of voor de grondexploitaties een openingsbalans moet worden opgesteld. In het MPG 2020, MPG 2021 en MPG 2022 was de conclusie dat de gemeente Maassluis geen winst maakt op het grondbedrijf en op dit onderdeel niet VpB plichtig is.

Ondertekening

Aldus vastgesteld op 27 september 2022

De gemeenteraad van Maassluis