

Paragraaf grondbeleid



gemeente
HEEZE-LEENDE



Algemeen

Het gemeentelijk grondbeleid is een instrument om ruimtelijke doelstellingen te bereiken. Die doelstellingen liggen op het terrein van de in programma 2 Wonen, bedrijven en recreëren opgenomen onderwerpen huisvesting, ruimtelijke ordening, economische ontwikkeling, infrastructuur, recreatie en natuur.

In deze paragraaf nemen wij u mee in de uitgangspunten met betrekking tot het grondbeleid. We laten zien welke grondexploitaties lopen en geven inzicht in de risico's die we lopen.

Uitgangspunten/parameters voor bouwgrondexploitaties in eigen beheer

Door het tijdig opstellen en actualiseren van de grondexploitaties in eigen beheer worden kosten en opbrengsten in relatie met elkaar gebracht en ontstaat inzicht in de mogelijke financiële risico's. De grondexploitaties worden tweemaal per jaar geactualiseerd. De volgende uitgangspunten/parameters waren vastgesteld voor 2025:

Tabel 10.0 Uitgangspunten parameters

Uitgangspunten/parameters	Rekening 2024	Rekening 2025
Parameter rente	1,5 % over de boekwaarde per 1 januari, over 2024 is gerekend met 3,4%	1,132% over de boekwaarde per 1 januari 2025
Parameter kostenstijging	5%	5%
Parameter opbrengstenstijging	0%	0%
Percentage voorbereiding en toezicht/algemene kosten	15%	15%
Looptijd van grondexploitaties	maximaal 10 jaar	maximaal 10 jaar

Voor wat betreft parameter rente het volgende:

Volgens de regels van de commissie BBV moet vanaf begrotingsjaar 2025 de algemene omslagrente worden gebruikt voor het toerekenen van rente aan de grondexploitaties. De rente-omslag wordt dan berekend door de netto rentelasten (rentelasten minus rentebaten) te delen door de boekwaarde van de vaste activa + voorraad gronden op begin begrotingsjaar. Indien dit rentepercentage echter meer dan 25% afwijkt van de werkelijke gerealiseerde rente dan moet deze rente worden gehanteerd. Uit nalcultatie blijkt dat de toe te rekenen rente in 2025 1,132% bedroeg in plaats van de gehanteerde 1,5%. Omdat dit dus meer dan 25% afwijkt is daarom 1,132% gehanteerd bij deze actualisatie.

De overige parameters, zoals bijvoorbeeld voor kostenstijging en opbrengstenstijging zijn niet meer van toepassing op deze grondexploitaties omdat ze nu kunnen worden afgesloten.

Bij het openen van een eventueel nieuwe grondexploitatie kunnen de parameters indien nodig worden geactualiseerd.

Grondprijzen

Bij het vaststellen van de begroting 2026 zijn de grondprijzen gewijzigd. De volgende per 1 januari 2026 geldende grondprijzen zijn echter niet meer van invloed op de grondexploitaties van de Breedvennen, de Poortmannen en Centrumplan Leende.

Tabel 10.1 Grondprijzen

Bedragen x €1

Prijs per m2 in 2026 (exclusief BTW)	
Kavels voor vrije sector woningen/sociale koopwoningen	taxatieprijs , met een bandbreedte tussen € 280 tot € 518 per m2
Kavels t.b.v. sociale huurwoningen	€ 275
Bedrijfsgrond	taxatieprijs, met een bandbreedte tussen € 184 tot € 214 per m2

Bouwgrondexploitaties in eigen beheer

De laatste actualisatie leidt tot het volgende resultaat per einde van de exploitaties:

Tabel 10.2 Verwachte resultaat grondexploitaties in eigen beheer

Bedragen x €1.000

Exploitatie	Boekwaarde per 31-12-2025 vóór winstneming / voorziening	Verwacht resultaat *	Verwachte resultaat vorige actualisatie (juni 2025 t.b.v. begroting 2026)	Verschil verwacht resultaat	Jaar van afsluiting
De Poortmannen, Heeze	1.436 V	1.436 V	1.272 V	164 V	2025
De Breedvennen, Leende	324 V	324 V	280 V	44 V	2025
Centrumplan/Schoolstraat, Leende	186 V	186 V	126 V	60 V	2025

* Betreft het verwachte totale resultaat vóór tussentijdse winstnemingen.

Alle werkzaamheden zijn inmiddels uitgevoerd en alle gronden zijn verkocht. Dit betekent dat de grondexploitaties kunnen worden afgesloten. De actualisatie van de grondexploitaties leidt tot een bijstelling van de resultaten. Dit heeft vooral te maken met onder andere de lagere kosten voor bouw- en woonrijpmaken in de Poortmannen en Centrumplan/Schoolstraat Leende.

Woningbouwprojecten niet in eigen beheer

Naast een actieve grondexploitatie kan de gemeente in voorkomende gevallen kiezen voor een faciliterend grondbeleid, waarbij sprake kan zijn van kostenverhaal. Faciliterend grondbeleid houdt in dat de gemeente het particulier mogelijk maakt grond te exploiteren. Gemeentelijke kosten verbonden aan het desbetreffende exploitatiegebied kunnen op de particuliere exploitant worden verhaald. De gemeente koopt dus zelf geen grond aan; ze beperkt zich tot de wettelijke publieke taak. Deze taak bestaat vooral uit inspraakprocedures en het vaststellen van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt het eigendom en beheer van de eventuele openbare ruimte vaak door de gemeente overgenomen.

Hiervoor wordt gewerkt aan een Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen.

Risico's grondexploitatie

In het verleden was de gemeente voor het voeren van een goed grondbeleid verplicht om een genormeerde reserve grondexploitatie te vormen. Inmiddels is deze verplichting vervallen. Het is daarom van belang om te bezien met welke risico's we rekening dienen te houden bij het bepalen van het noodzakelijk weerstandsvermogen van de gemeente (zie paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing). De resultaten van de grondexploitaties vormen door het vervallen van de verevening via de reserve grondexploitaties onderdeel van het resultaat van de gemeente Heeze-Leende.

Risico's bij grondexploitaties in eigen beheer

Er zijn geen risico's meer.

Alle gronden zijn inmiddels verkocht en alle werkzaamheden zijn afgerond.

Risico's bij grondexploitaties op basis van samenwerking

De Bulders

De Bulders BV/CV is als aparte entiteit verantwoordelijk voor haar eigen risico's. Daarom heeft zij binnen haar eigen grondexploitatie een risicobuffer opgenomen. Met de levering van de gronden van de gemeente aan de Bulders is in het verleden een risico voor de gemeente ontstaan. De Bulders heeft vreemd vermogen aan moeten trekken voor het kunnen aankopen van de gronden en het starten met bouwrijp maken van de gronden. De gemeente staat 100% garant voor deze lening. Inmiddels zijn veel van de gronden verkocht en is de kredietfaciliteit afgesloten.

Winstneming

Voor het bepalen van de tussentijdse winst is aansluiting gezocht bij een algemeen aanvaardbare methodiek, waarbij rekening is gehouden met de bijzondere kenmerken van gemeentelijke grondexploitaties. De doelstelling van het gemeentelijk grondbeleid is immers niet primair gericht op het behalen van financieel rendement, maar op het bereiken van het gewenste voorzieningenniveau voor inwoners en bedrijven. De percentage of completion (Poc) methode houdt rekening met de fase waarin de grondexploitatie, zowel wat betreft de opbrengsten als de kosten, verkeert. Daarnaast is deze methode eenvoudig toepasbaar en kan eenduidig worden gehanteerd voor alle positieve grondexploitaties die door de gemeente worden uitgevoerd. Bij de berekening van de tussentijdse winst volgens Poc-methode worden de volgende formules gehanteerd:

$$\begin{aligned} \% \text{ kostenrealisatie} \times \% \text{ opbrengstrealisatie} &= \% \text{ Poc} \\ \% \text{ Poc} \times \text{verwachte winst} &= \text{tussentijdse winstneming} \end{aligned}$$

Op de verwachte winst worden de project specifieke risico's becijferd en in mindering gebracht. Bij de gemeente Heeze-Leende hanteren we daarom bij de berekening van de tussentijdse winstneming het verwachte resultaat volgens het worst case scenario.

Inmiddels zijn alle kosten en opbrengsten binnen de grondexploitaties gerealiseerd.

In de voorgaande jaren is op basis van deze Poc-methode al eerder tussentijds winstgenomen en zijn deze bedragen toegevoegd aan de reserves grondexploitaties. Hieronder treft u een overzicht hiervan aan van de totale winstneming tot en met 2025:

Tabel 10.3 Tussentijdse winstneming volgend Poc-methode

Bedragen x €1.000

Bouwgrond in exploitatie	% kosten-realisatie	% opbrengst-realisatie	% Poc (A)	Verwacht resultaat worst case (B)	(Tussentijdse) winstneming 2025 (= A x B)
De Poortmannen	100,0%	100,0%	100,0%	1.436	1.436
De Breedvennen	100,0%	100,0%	100,0%	324	324
Centrumplan Leende	100,0%	100,0%	100,0%	186	186
Totaal				1.946	1.946

De raad heeft eerder bepaald dat gerealiseerde winsten op bouwgrondexploitaties toegevoegd worden aan de reserves totaaloplossing verkeersproblematiek en de reserve bovenwijkse voorzieningen.

Bij tussentijdse winstneming was nog geen sprake is van daadwerkelijk gerealiseerde winsten en bestond het risico dat de werkelijke winsten lager zouden uitvallen. De tussentijdse winsten werden daarom in de reserve grondexploitaties gestort.

Nu de grondexploitaties worden afgesloten kunnen de gerealiseerde winsten worden toegevoegd aan de reserve totaaloplossing verkeersproblematiek. Om in de toekomst weer een actief grondbeleid te kunnen voeren, wordt gevraagd om een deel van de gerealiseerde winstnemingen in een nieuwe bestemmingsreserve, aankoop strategische gronden, te storten. Hiermee kunnen toekomstig dan gronden worden aangekocht om deze bouwrijp te maken en te verkopen om ruimtelijke ontwikkelingen(woningbouw, bouwen voor bedrijven) mogelijk te maken.

