

Paragraaf grondbeleid



gemeente
HEEZE-LEENDE



Algemeen

Omschrijving (toelichting)

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

Omschrijving (toelichting)

Door het tijdig opstellen en actualiseren van de grondexploitaties in eigen beheer worden kosten 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 zijn gehanteerd bij de actualisatie van de grondexploitaties:

Onderwerp	Waarde
Parameter rente	1,5 % over de boekwaarde per 1 januari
Parameter kostenstijging	5%
Parameter opbrengstenstijging	0%
Percentage voorbereiding en toezicht/algemene kosten	15%
Looptijd van grondexploitaties	maximaal 10 jaar

Deze uitgangspunten zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van de uitgangspunten zoals genoemd in de begroting 2024.

Dit rentepercentage wordt, indien geen sprake is van projectfinanciering, conform BBV gebaseerd op het gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille van de gemeente naar verhouding van het vreemd vermogen ten opzichte van het totale vermogen. Dit resulteert in een rentepercentage van 1,5%.

Voor de korte termijn (2024) wordt een kostenstijging van 1 tot 5 % verwacht en voor de middellange termijn een stijging van 0 tot 4% en voor de lange termijn een stijging van 2%. Dit is gebaseerd op het rapport 'Outlook grondexploitaties 2024'. Omdat de kosten op korte termijn gemaakt worden, is het percentage gehandhaafd op 5%.

Alle nog te verkopen gronden zijn verkocht of er is al een koopovereenkomst gesloten. De nieuwe grondprijzen hebben daarom geen gevolg meer voor de grondexploitaties. Daarom wordt bij de lopende exploitaties een opbrengstenstijging van 0% aangehouden.

Bij de kosten voor voorbereiding en toezicht en de algemene kosten gaan we uit van een gemiddeld jaarlijks percentage van 15%.

De parameters worden bij de volgende actualisatie, die plaats zal vinden voor de jaarrekening 2024, beoordeeld en indien nodig geactualiseerd.

Grondprijzen

Omschrijving (toelichting)

Op grond van de in 2012 vastgestelde 'nota grondbeleid' stelt het college de grondprijzen jaarlijks vast nadat de gemeenteraad hierover is geïnformeerd in de begroting en bedenkingen kenbaar heeft kunnen maken. Hierbij wordt uitgegaan van de marktwaardebenadering en kan zowel gebruik worden gemaakt van de residuele methode* als de comparatieve methode. Bij de residuele methode wordt een directe relatie gelegd tussen de marktwaarde, de bouwkosten en de grondwaarde van een onroerende zaak. Door de marktwaarde te verminderen met de bouw- en bijkomende kosten, resteert de waarde van de grond.

Omdat de beschikbare grond uit de grondexploitaties inmiddels allemaal is verkocht, is vaststelling van nieuwe grondprijzen voor de huidige grondexploitaties niet meer van belang. Wel bestaat er altijd de mogelijkheid dat er zich in de komende tijd nieuwe projecten/kavels aandienen waardoor het praktisch is voor 2025 grondprijzen vast te stellen.

Voor het begrotingsjaar 2025 wordt daarom voorgesteld om de bovengrens van de bandbreedte voor nieuwe kavels voor vrije sectorwoningen te indexeren met 3% tot € 489 per m² en de kavels voor de sociale koopwoningen mee te nemen in deze bandbreedte waardoor de ondergrens naar € 275 gaat. Per uit te geven gebied kan dan op basis van een taxatie de definitieve grondprijs worden bepaald. Ook wordt voorgesteld om de grondprijs voor sociale huurwoningen te handhaven omdat de woningcorporaties zijn gebonden aan maximale huurprijzen en omdat de bouwkosten zijn gestegen. Voorgesteld wordt om voor de grondprijzen voor bedrijfskavels een bandbreedte te gaan hanteren van € 180 tot € 210 en per uit te geven gebied te bepalen met behulp van een taxatie wat de definitieve grondprijs is.

	Prijs per m² in 2024 (exclusief BTW)
Kavels voor vrije sector woningen/sociale koopwoningen	taxatieprijs met bandbreedte tussen € 275 tot € 489 per m ²
Kavels t.b.v. sociale huurwoningen	€ 275
Bedrijfsground	taxatieprijs met bandbreedte tussen € 180 tot € 210 per m ²

Bouwgrondexploitaties in eigen beheer

De laatste actualisatie in juli 2024 leidt tot de volgende prognose van het resultaat per einde van de exploitaties:

Tabel 10.0 Bouwgrondexploitaties in eigen beheer

Bedragen x € 1.000

Exploitatie	Boekwaarde per 1 januari 2024 vóór winstneming	Verwacht resultaat * (juli 2024)	Verwacht resultaat vorige actualisatie * (jaarrekening 2023)	Vershil verwacht resultaat	Tussentijdse winstneming tot en met 2023**	Jaar van afsluiting
De Poortmannen, Heeze	1.455 V	1221 V	1.246 V	0	1.178	2024
De Breedvennen, Leende	389 V	272 V	275 V	3 N	270	2024
Centrumplan/Schoolstraat, Leende	185 V	125 V	125 V	0	107	2024

* Betreft het verwachte totale resultaat inclusief tussentijdse winstnemingen.

** Betreft de tussentijdse winstnemingen.

De actualisatie van de exploitaties in juli 2024 leidt tot een beperkte bijstelling van de verwachte resultaten door onder andere de rentetoerekening en toerekening van andere kosten.

Woningbouwprojecten niet in eigen beheer

Omschrijving (toelichting)

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 particulieren 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.

Risico's grondexploitatie

Omschrijving (toelichting)

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

De risico's zijn per grondexploitatie bezien. Binnen de grondexploitaties kan sprake zijn van marktontwikkelingen (vertraging van de afzet als gevolg van gewijzigde woon- en werkbehoeften en conjunctuurontwikkelingen) en specifieke projectrisico's (bestemmingsplan, milieu, flora en fauna, archeologie).

De calculaties van de verwachte eindwaarde van de grondexploitaties zijn met enige voorzichtigheid berekend, maar toch blijven risico's altijd bestaan. Voor de grondexploitaties

zijn daarom de risico's bezien en vertaald in een worst case scenario waarin rekening is gehouden met het voordoen van deze risico's. Onderstaand overzicht toont aan dat er bij geen enkele grondexploitaties sprake is van een nadelig resultaat. Bij de beoordeling van het weerstandsvermogen is het daarom niet nodig om hiervoor iets op te nemen als risico (zie paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing).

Tabel 10.1 Verwachte resultaat grondexploitaties in eigen beheer

Bedragen x € 1.000

Exploitatie	Verwacht resultaat Juli 2024	Verwacht resultaat worst case juli 2024
De Poortmannen, Heeze	1221 V	1221 V
De Breedvennen, Leende	272 V	272 V
Centrumplan/Schoolstraat, Leende	125 V	125 V

De Poortmannen, Heeze

De grond is inmiddels verkocht op een kleine reststrook na. De risico's zijn daarom klein.

De Breedvennen, Leende

De grond is inmiddels verkocht. De risico's zijn daarom klein.

Centrumplan/Schoolstraat, Leende

De grond is inmiddels verkocht. De mogelijkheid bestaat dat er door uitvoering van dit plan, verzoeken tot planschade worden ingediend. Vanwege dit risico is er in het base case scenario al rekening mee gehouden waardoor de risico's klein zijn.

Risico's bij grondexploitaties op basis van samenwerking

Omschrijving (toelichting)

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 worden de risico's steeds kleiner. Zeker nu ook deelgebied 4 ontwikkeld wordt. Dit risico is benoemd en verwerkt in de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing.

Winstneming

Omschrijving (toelichting)

Bij het bepalen van de tussentijdse winst is het belangrijk om voorzichtig te zijn. In de nadere uitleg door de commissie BBV is de wijze waarop de tussentijdse winstneming moet worden berekend, vastgelegd. 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 toepassing van de Poc-methode wordt voor wat betreft de berekeningsmethodiek en de planinhoudelijke uitgangspunten niet afgeweken van de grondexploitatie of herziening zoals deze tot en met het verslagjaar door het college en/of de raad zijn vastgesteld. De tussentijdse winst wordt berekend naar de mate waarin kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd per individuele grondexploitatie.

Indien nog geen gronden zijn verkocht is er dus nog geen sprake van gerealiseerde winst. Maatgevend is de realisatie tot en met het lopende jaar ten opzichte van het totaal van de kosten en opbrengsten van de grondexploitatie. 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.

Vanwege de eenduidigheid en eenvoud worden geen uitzonderingen gemaakt voor het toepassen van de Poc-methode. Dit betekent dat de Poc-methode moet worden gehanteerd voor het bepalen van de tussentijdse winstneming. Op basis van deze methode bedraagt de winst name bij de grondexploitaties tot nu toe:

De Poortmannen: € 1.178.224

De Breedvennen: € 269.943

Centrumplan: € 107.066

Tussentijds winstnemen leidt tot een toename van het resultaat vóór bestemming maar betekent ook dat het risico voor de grondexploitaties toeneemt. Immers worden winsten al genomen voordat het project helemaal is afgerond en de werkelijke winst definitief is. Om deze risico's te beperken, is door de raad bepaald de tussentijdse winstneming te storten in de reserve grondexploitaties. De risico's door tussentijdse winstneming worden dan gedekt door deze reserve en het resultaat na bestemming wordt niet beïnvloed door de tussentijdse winstnemingen.

De raad heeft ook bepaald dat gerealiseerde winsten op bouwgrondexploitaties toegevoegd worden aan de reserves bovenwijkse voorzieningen en totaaloplossing verkeersproblematiek. Bij tussentijdse winstneming is nog geen sprake is van daadwerkelijk gerealiseerde winsten en bestaat het risico dat de werkelijke winsten lager zijn. De tussentijdse winsten worden in de reserve grondexploitaties gestort. Na afronding van een project en bepaling van de gerealiseerde winst worden deze gerealiseerde winsten toegevoegd aan de reserves bovenwijkse voorzieningen en totaaloplossing verkeersproblematiek.

