

# 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 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 2025.

Conform de commissie BBV moet de algemene omslagrente worden gebruikt voor het toerekenen van de rente aan de grondexploitaties. We verwachten dat dit deze in lijn is met de omslagrente die was opgenomen in het vorige begrotingsjaar, namelijk 1,5%.

Voor de korte termijn (2025) wordt een kostenstijging van 3 tot 6 % verwacht en voor de middellange termijn een stijging van 2 tot 5% en voor de lange termijn een stijging van 2%. Dit is gebaseerd op het rapport 'Outlook grondexploitaties 2025'. Omdat de kosten op korte termijn gemaakt worden, is het percentage gehandhaafd op 5%.

Alle nog te verkopen gronden zijn verkocht op een kleine (rest)strook in de Poortmannen na. 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 2025, beoordeeld en indien nodig geactualiseerd.

## Grondprijzen

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 2026 grondprijzen vast te stellen.

De residuele grondwaarden voor vrije sectorwoningen zullen in 2026-2027 naar verwachting weer flink gaan stijgen met circa 5 tot 8%. Voor betaalbare koop zal dit percentage naar verwachting 2 tot 4% zijn en voor middenhuur 0 tot 2%. Voorgesteld wordt daarom om voor begrotingsjaar 2026 de ondergrens te verhogen met 2% en de bovengrens met 6% te verhogen. De bandbreedte wordt dan € 280/m<sup>2</sup> tot € 518/m<sup>2</sup>. Hierdoor is het mogelijk om meer differentiatie aan te brengen in de grondprijzen voor de verschillende woningbouwcategorieën. 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.

Omdat de verwachting is dat de grondopbrengsten voor bedrijven in 2026-2027 gaan stijgen met 0 tot 2% wordt voorgesteld om de bandbreedte te indexeren met 2% tot € 184/m<sup>2</sup> tot € 214/m<sup>2</sup> en per uit te geven gebied te bepalen met behulp van een taxatie wat de definitieve grondprijs is.

Prijs per m <sup>2</sup> in 2025 (exclusief BTW)	
Kavels voor vrije sector woningen/sociale koopwoningen	taxatieprijs met bandbreedte tussen € 280 tot € 518 per m <sup>2</sup>
Kavels t.b.v. sociale huurwoningen	€ 275
Bedrijfsground	taxatieprijs met bandbreedte tussen € 184 tot € 214 per m <sup>2</sup>

### Bouwgrondexploitaties in eigen beheer

De laatste actualisatie in juli 2025 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	Verwacht resultaat Juli 2025	Verwacht resultaat worst case Juli 2025
De Poortmannen, Heeze	1272 V	1258 V
De Breedvennen, Leende	280 V	277 V
Centrumplan/Schoolstraat, Leende	126 V	122 V

\* *Betreft het verwachte totale resultaat inclusief tussentijdse winstnemingen.*

\*\* *Betreft de tussentijdse winstnemingen.*

De actualisatie van de exploitaties in juli 2025 leidt tot een zeer beperkte bijstelling van de verwachte resultaten door de rentetoekening over de winstneming.

### 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 particulieren mogelijk maakt grond te exploiteren. Gemeentelijke kosten verbonden aan het desbetreffende exploitatiegebied kunnen op de particuliere exploitant worden verhaald. Daarnaast kan de gemeente een financiële bijdrage vragen voor de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en voor een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad. Een en ander conform het eind 2025 vastgestelde Programma kostenverhaal en financiële bijdragen. Dit wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij.

De bijdragen worden gestort in een voorziening verbeteringen fysieke leefomgeving en in een vereveningsfonds sociale woningbouw.

Voor het buitengebied geldt dat het uitgangspunt is dat de initiatiefnemer zelf de benodigde kwaliteitsverbetering in het buitengebied realiseert. Als dit niet mogelijk is dan is een storting in de voorziening landschappelijke kwaliteitsverbetering aan de orde. De hoogte van dit bedrag wordt bepaald aan de hand van de nog op te stellen Landschapsinvesteringsregeling.

### 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.

Omdat we inmiddels weer vaker gaan kiezen voor een actief grondbeleid is het wenselijk om in de toekomst opnieuw een Reserve grondexploitatie te vormen.

### Risico's bij grondexploitaties in eigen beheer

De risico's zijn per grondexploitatie gezien. 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 gezien en vertaald in een worst case scenario waarin rekening is gehouden met het voordoen van deze risico's. Onderstaand overzicht toont aan dat de risico's zeer klein zijn omdat alle werkzaamheden inmiddels zijn verkocht en alle gronden zijn verkocht waardoor de grondexploitaties naar verwachting eind dit jaar kunnen worden afgesloten. 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	Boekwaarde per 1 januari 2025 vóór winstneming	Verwacht resultaat* (juli 2025)	Verwacht resultaat vorige actualisatie* (Jaarrekening 2024)	Vershil verwacht resultaat	Tussentijdse winstneming tot en met 2024**	Jaar van afsluiting
De Poortmannen, Heeze	1451 V	1272 V	1273 V	1	1.232	2025
De Breedvennen, Leende	381V	280 V	280 V	0	274	2025
Centrumplan/Schoolstraat, Leende	187V	126 V	126 V	0	108	2025

#### *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

#### *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

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 winstname bij de grondexploitaties tot nu toe:

---

De Poortmannen: € 1.232.476

---

De Breedvennen: € 273.784

---

Centrumplan: € 107.557

---

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.

