

3.7 Grondbeleid

3.7.1 Inleiding

De paragraaf geeft informatie over de gemeentelijke grondexploitaties.

Grondbeleid

Grondbeleid is een kader waarbinnen het ruimtelijke beleid en de ruimtelijke doelstelling vorm krijgen. Het is een middel om de ruimtelijke doelstellingen op een economisch verantwoorde manier te realiseren en geen doel op zich. De nota grondbeleid is geactualiseerd in 2020 voor de periode van 2020-2023. De woonlocaties in de stedelijke vernieuwing en uitleggebieden zijn onderdeel van programma 9 Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Stedelijke vernieuwing. Verder is de ontwikkeling van bedrijventerreinen onderdeel van programma 4 Economie.

Voor de jaarafsluiting zijn de exploitatieopzetten geactualiseerd en berekend naar de contante waarde per 1 januari 2024. De financiële consequenties van deze actualisaties zijn cijfermatig in de jaarrekening verwerkt. In deze paragraaf staat een samenvatting van de belangrijkste financiële mutaties in 2023 voor de grondexploitaties. In een aparte rapportage Meerjarenprogramma Grondexploitaties (MPG) staat een uitgebreide beschrijving per grondexploitatie, zowel financieel als beleidsmatig.

3.7.2 Vastgesteld beleid

Beleidskader	Vastgesteld door de raad in
Nota Grondbeleid 2020-2023	2020

In januari 2020 is de nota grondbeleid vastgesteld. De voornaamste verandering is dat het grondbeleid verschuift van faciliterend naar situationeel grondbeleid. Dit houdt in dat per situatie door de gemeenteraad wordt besloten of de rol faciliterend, actief of middels een publiek-private-samenwerking wordt ingevuld. De gekozen rol is een resultante van de integrale afweging van gewenste regie, marktwerking, investeringsbereidheid, en risico bij de ruimtelijke ontwikkeling waarvoor inzet van het gemeentelijk grondbeleid nodig is.

3.7.3 Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

De verwachte resultaten van de grondexploitaties worden op netto contante waarde (NCW) berekend. Als uit deze berekening per balansdatum een verlies naar voren komt, wordt tot het volledige bedrag van dit verlies een voorziening gevormd.

Bij een voordelige berekening (winst) vindt een gedeeltelijke winstneming plaats, op basis van de methode 'percentage of completion' (POC) conform het BBV (notitie 2019 grondbeleid in begroting en jaarstukken). Dit betekent dat de winst naar rato van gerealiseerde kosten (en opbrengsten) moet worden genomen.

In de berekeningen van de grondexploitaties zijn de navolgende parameters gehanteerd:

- netto contante waarde (en parameters) per 1 januari 2024;
- rentepercentage 1,04% ;
- disconteringsvoet 2,00%.

Parameters grondexploitatie	2024	2025	2026	2027 e.v.
Kostenstijging	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Plankostenstijging	5,0%	4,0%	4,0%	2,0%
Opbrengstenstijging woningbouw	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstenstijging sociale woningbouw	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Opbrengstenstijging bedrijventerreinen	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%

Voor de prijspeilcorrectie van grondprijzen van prijspeil 1-1-2023 naar prijspeil 1-1-2024 wordt 1,5% aangehouden voor bedrijventerreinen. Voor indexering van grondproductiekosten wordt 3,5% gehanteerd en voor plankosten 5,0%.

De waarden zijn de te hanteren standaarden bij het herzien van de grondexploitatie. Per exploitatiegebied is bekeken of deze standaarden worden gebruikt of dat afwijkende waarden (uitzonderingen) gelden, vanwege projectspecifieke afspraken.