

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. In 2024 is begonnen met de actualisatie van het grondbeleid. 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 2025. De financiële consequenties van deze actualisaties zijn cijfermatig in de jaarrekening verwerkt. Ook worden twee grondexploitaties per balansdatum afgesloten. In deze paragraaf staat een samenvatting van de belangrijkste financiële mutaties in 2024 voor de grondexploitaties. In een aparte rapportage Meerjarenprogramma Grondexploitaties (MPG) staat een uitgebreide beschrijving per grondexploitatie, zowel financieel als beleidsmatig. Het MPG geeft inzicht in het verloop van de grondvoorraad en de te ontwikkelen en in ontwikkeling genomen ruimtelijke projecten.

3.7.2 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 (Grondbeleid in begroting en jaarstukken uit 2023). Dit betekent dat de winst naar rato van gerealiseerde kosten (en opbrengsten) moet worden genomen, rekening houdend met eventuele actuele risico's.

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

Parameters grondexploitaties	2025	2026	2027	2028 e.v.
Kostenstijging	4,0%	4,0%	3,0%	2,0%
Plankostenstijging	6,0%	4,0%	3,0%	2,0%
Opbrengstenstijging woningbouw	9,0%	7,0%	5,0%	2,0%
Opbrengstenstijging sociale woningbouw	1,0%	1,0%	1,0%	2,0%
Opbrengstenstijging bedrijventerreinen	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

- rentepercentage 1,40%;
- disconteringsvoet 2,00%;
- netto contante waarde per 1 januari 2025.

Voor de prijspeilcorrectie van grondprijzen van prijspeil 1-1-2024 naar prijspeil 1-1-2025 wordt 2,0% aangehouden voor bedrijventerreinen. Voor indexering van grondproductiekosten wordt 3,5% gehanteerd en voor plankosten 6,0%.

De waarden zijn de te hanteren standaarden bij het herzien van de grondexploitaties. Per exploitatiegebied is bekeken of deze standaarden worden gebruikt of dat afwijkende waarden (uitzonderingen) gelden, vanwege projectspecifieke afspraken of op basis van uitgevoerde taxaties e.d.