

## 3.6 Grondbeleid en Vastgoedbeleid

### 3.6.1 Inleiding

De paragraaf geeft informatie over de gemeentelijke grondexploitaties en het gemeentelijk vastgoed.

#### Grondbeleid

Grondbeleid is het 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 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 2021. De financiële consequenties van deze actualisaties zijn cijfermatig in de jaarrekening verwerkt. In deze paragraaf staat een samenvatting van de belangrijkste financiële mutaties in 2020 voor de grondexploitaties. In een aparte rapportage 'Meerjarenprogramma Grondexploitaties' (MPG) staat een uitgebreide beschrijving per grondexploitatie, zowel financieel als beleidsmatig.

#### Vastgoedbeleid

Het doel van het vastgoedbeleid is om helder te maken wat de gemeente met het bezit van vastgoed wil bereiken en hoe zij dit wil doen. De beleidskaders bieden richting en houvast bij het organiseren, uitvoeren en controleren van dat beleid. Het doel van het vastgoedbeleid is het vastgoedbezit dusdanig in te zetten dat het behalen van maatschappelijke, publieke en ruimtelijke beleidseffecten ondersteund wordt, als dit op een andere manier niet verzekerd kan worden. Het vastgoedbezit is geen doel op zich. Vastgoed wordt verkocht als het niet meer nodig is om doelstellingen te bereiken.

#### **Bijzonderheden in 2020**

In 2020 is de nota vastgoedbeleid 2020-2023 door de gemeenteraad vastgesteld en is een begin gemaakt met het opstellen van het accommodatiebeleid en de routekaart verduurzaming maatschappelijk vastgoed. Daarnaast zijn in 2020 5 woningen verkocht. Dit betrof de verkoop van overtollige panden.

Ook de nota grondbeleid is geactualiseerd in 2020 voor de periode van 2020-2023. In 2020 zijn er vanuit de gemeentelijke grondexploitaties 5 zelfbouwkavels en 2 hectare aan bedrijfskavels geleverd. Daarnaast is grond geleverd voor de bouw van 8 woningen. De bouwrijpe grond voor de realisatie van 64 woningen in Lingewijk Noord is in 2020 aanbesteed en heeft geleid tot een verbetering van de prognose van het resultaat.

### 3.6.2 Vastgesteld beleid

Beleidskader	Vastgesteld door de raad in
Nota Vastgoedbeleid 2020-2023	2020
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.

De nieuwe nota Vastgoedbeleid 2020 – 2023 is begin 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. De afgelopen jaren heeft het accent van het vastgoedbeleid voornamelijk op het afstoten van overtollig vastgoed gelegen. De komende

periode zal naast de aandacht voor het afstoten van vastgoed ook aandacht worden besteed aan het efficiënter huisvesten van maatschappelijke partijen en een verdere verduurzaming van het restant (kernvoorraad) aan gemeentelijke gebouwen.

### 3.6.3 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 winstnemering plaats, op basis van de methode 'percentage of completion' (POC) conform 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 2021
- rentepercentage 1,02%
- disconteringsvoet 2,00%

Parameters grondexploitaties	2021	2022-2023	2024 e.v.
Kostenstijging	1,0%	1,5%	2,0%
Opbrengstenstijging woningbouw	1,0%	1,5%	2,0%
Opbrengstenstijging sociale woningbouw	1,0%	1,0%	2,0%
Opbrengstenstijging bedrijventerreinen	0,5%	1,0%	1,5%

Voor de prijspeilcorrectie van grondprijzen en grondproductiekosten van prijspeil 1-1-2020 naar prijspeil 1-1-2021 geldt een indexering van 0% tot 1,0%.

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.