

Uitgangspunten grondexploitaties 2022 gemeente Heusden

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 21 december 2021;

gezien het voorstel van het college van 9 november 2021;

gelet op de beraadslaging;

b e s l u i t :

de volgende uitgangspunten voor de grondexploitaties per 1 januari 2022 vast te stellen:

- basis voor de grondexploitatieberekening is de boekwaarde op 1 januari 2022;
- kosten en opbrengsten worden berekend met als prijspeildatum 1 januari 2022;
- rekening houdend met de regelgeving volgens de commissie BBV, wordt een rentepercentage van 0,8% meerjarig gehanteerd. Voor de gezamenlijke grondexploitatie Geerpark (samen met Stichting Woonveste) geldt een rente van 4%;
- fondsvorming: bij alle nieuwe uitbreidingsplannen geldt het uitgangspunt dat per m² uitgeefbare grond een bijdrage wordt gedaan aan de bestemmingsreserve Rood voor Groen van € 5;
- voor de berekening van de plankosten wordt een reële raming gemaakt met als referentie de plankosten van de Wet ruimtelijke ordening. De uitkomst hiervan bevat de kosten voor planvorming en voorbereiding en toezicht (o.a. interne uren);
- in de kostenramingen voor bouw- en woonrijp maken en sloopkosten wordt rekening gehouden met onvoorziene zaken in de uitvoering. Hiervoor worden (over het algemeen) de ramingen verhoogd met 10%;
- de geraamde kosten in de grondexploitaties vastgesteld in 2021 worden met 2% geïndexeerd naar prijspeil 1 januari 2022 (onder andere sloopkosten, plankosten, bouw- en woonrijp maken);
- vanaf 2022 tot einde planperiode wordt uitgegaan van een indexatie van de kosten van 2%;
- de geraamde opbrengsten binnen de grondexploitaties van 2021 worden als volgt geïndexeerd/bepaald naar prijspeil 1 januari 2022:
 - woningbouwkavels: op basis van taxatie € 400 per m²;
 - bedrijfskavels: 1% verhoging ten opzichte van de prijs 2021;
- vanaf 2022 tot einde planperiode wordt uitgegaan van een indexatie van de opbrengsten voor:
 - woningbouwkavels: 2% meerjarig;
 - bedrijfskavels: 1% meerjarig;
- de richttermijn voor de maximale duur (resterende looptijd) van grondexploitaties is tien jaar. De grondexploitatie van De Grassen heeft een langere doorlooptijd en de opbrengsten worden na het tiende jaar niet geïndexeerd;
- de uitgifte van gronden voor woningbouw, zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende bijlage (woningbouwplanning), vast te stellen.

*

*) de griffier,
drs. FE.H.M. Backerra

de voorzitter,
drs. W. van Hees