

Paragraaf 5 Grondbeleid



Inleiding

In paragraaf 5 staat het grondbedrijf centraal. Allereerst wordt ingegaan op de kaders die voor het grondbedrijf van belang zijn. Dit betreft het grondbeleid, de grondprijzenbrief, de marktsituatie en de meerjarenplanning van de woningbouw. Vervolgens gaan we op hoofdlijnen in op de resultaten van de diverse projecten. Voor een uitgebreide toelichting verwijzen we naar de MPG 2023, die we tegelijkertijd met de jaarrekening hebben aangeboden.

Kaders grondbedrijf

Nota grondbeleid

Het grondbeleid schept de voorwaarden en bepaalt de financieel-economische spelregels voor het realiseren van de gewenste ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen in de gemeente. In de nota grondbeleid staat dat we in beginsel actief grondbeleid voeren. Dit houdt in dat we actief en risicodragend grondposities verwerven en ontwikkelen. In de praktijk voert de gemeente op dit moment vooral faciliterend grondbeleid. Dit betekent dat we de grond niet zelf kopen, maar wel proberen om mee te denken in de planvorming om doelstellingen op zowel gemeentelijk- als projectniveau te kunnen realiseren. Uiteraard vormt de huidige woningbouw opgave een reden om dit principe bij de nieuwe Nota Grondbeleid (die in 2023 wordt opgesteld) opnieuw tegen het licht te houden.

Grondprijzenbrief

De Grondprijzenbrief vormt de basis voor uitgifte van grond die de gemeente zelf in bezit heeft en dient als richtlijn voor initiatiefnemers met grond.

Onderhanden werken (OHW)

Onderhanden werken zijn projecten (actieve grondexploitaties) waarbij de gemeente gronden verwerft, bouw- en woonrijp maakt en deze bouwgronden verkoopt aan particulieren of ontwikkelaars. Onderhanden werken zijn door de raad vastgesteld. Dit resulteert in het volgend overzicht met de OHW-projecten:

- Buurtseweg/Ireneschool;
- Costerweg 65;
- Olympiapark.

Bij deze projecten loopt de gemeente relatief gezien risico. De afzetsnelheid is bijvoorbeeld afhankelijk van de marktvraag. In de praktijk liggen de risico's echter zo veel mogelijk bij ontwikkelaars door het sluiten van contracten waarin de momenten van afname van de grond en prijzen vastliggen.

Kostenverhaallicaties (KVL)

Kostenverhaallicaties zijn projecten waarbij de (bouw)gronden in het bezit zijn van een private partij en door die partij ook zelf worden ontwikkeld. De gemeente faciliteert de plannen van private partijen als daarvoor een bestemmingswijziging noodzakelijk is. De (apparaats)kosten worden verhaald op de ontwikkelende partij. De gemeente loopt bij deze projecten alleen risico bij vertraging, omdat in dat geval de plankosten oplopen.

In 2023 zijn 3 projecten afgesloten, 'Tropische Kas', 'Hof van Wageningen' en 'Upfield'. Tevens zijn er 2 projecten geopend, dat zijn 'Kolkakkerweg Braakakkerweg' en 'Lawickse Allee 130'. Dit resulteert in het volgend overzicht met de KVL-projecten:

<ul style="list-style-type: none">• Rustenburg II• Kortenoord• Veerweg 121• De Dreijen I• De Dreijen II• De Born Oost• AC Lights• Kirpestein• Duivendaal• Geertjesweg Nobelweg• Nudepark II	<ul style="list-style-type: none">• Marijkeweg 20• Churchillweg/Spelstraat• Vrijheidskwartier• De Bornsesteeg• De Hucht• Marijkeweg 22• Churchillweg 146• Costerweg 5• Haverlanden 197 - 199• Plus Ultra III
---	---

<ul style="list-style-type: none"> • Dorschkamp • Brink Residence 	<ul style="list-style-type: none"> • Kolkakkerweg Braakakkerweg • Lawickse Allee 130
---	--

Uitgangspunt van kostenverhaalslocaties is het budgetneutraal ontwikkelen van projecten. Dit houdt in dat alle kosten die de gemeente maakt wordt verhaald op initiatiefnemer(s). Bij nieuwe anterieure overeenkomsten worden afspraken gemaakt om voornoemde risico's financieel sluitend op te vangen.

De totale boekwaarde bedraagt per 31-12-2022 in totaal € 1.4 miljoen (OHW € 0.6 miljoen en KVL € 0.8 miljoen). Het inzicht per ontwikkellocatie en op welke manier toekomstige tekorten voorkomen kunnen worden, wordt beschreven in het MPG 2023.

Overzicht onderhanden werken en kostenverhaal locaties per 31-12-2022 (x € 1.000)

Exploitatie	Boekwaarde	Prognose NCW	Prognose EW	Voorziening
Onderhanden werken	633	768	799	813
Kostenverhaal projecten	812	863	955	1.545
Totaal	1.445	1.631	1.754	2.358

Legenda: + betekent verlies en -/- betekent winst

In de toelichting op de balans is de voorziening per 31-12-2022 op eindwaarde opgenomen.

Resultaat

Het integraal resultaat van het MPG 2023 bedraagt € 1,75 miljoen negatief.

Stand reserve grondexploitatie

De stand van de algemene reserve grondexploitaties bedraagt per 01-01-2022 afgerond € 3,7 miljoen. Aan de reserve onttrekken we bedragen voor onder meer niet-verhaalbare plankosten in projecten kosten voor algemene zaken. Daarnaast storten we in deze reserve de winstnemingen en de positieve resultaten van af te sluiten locaties.

Verloop reserve grondexploitatie (x € 1.000)	Boekwaarde
Stand per 1-1-2022	3.738
Rente	0
Onttrekkingen	-421
Verliesvoorziening toe- of afname	-112
Stortingen	275
Winstnemingen	23
Stand per 31-12-2022	3.503

De stand van de reserve grondexploitaties bedraagt na de onttrekkingen, afwaarderingen, stortingen en winstnemingen € 3.5 miljoen per 31-12-2022. Dit bedrag is bedoeld om claims en risico's te dekken.

Reserve grondexploitatie na claims en risico's (x € 1.000)	
Stand per 31-12-2022	3.503
Claims	235
Risico's	427
Restant na reserveringen per 31-12-2022	2.841

Rekening houdend met risico's en claims en voorzieningen voor negatieve complexen, is de Reserve Grondexploitatie van € 2,8 miljoen in 2023 toereikend om de claims én de risico's op te vangen. Deze risico's komen ook terug in paragraaf 1 Weerstandsvermogen.