

Programmabegroting

2022 - 2025



## **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 2021, die door uw raad is vastgesteld op 28 juni 2021.

## **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 echter 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.

### **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.

### **Marktsituatie**

De markt is na een periode van economische crisis aangetrokken. Dit is vooral merkbaar door toenemende bouwactiviteiten en productie en verkoop van woningen

## **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 en reeds in uitvoering. In 2020 zijn geen nieuwe projecten gestart en ook geen projecten afgesloten. De volgende projecten zijn momenteel actief:

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

Bij deze projecten loopt de gemeente relatief veel 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 bouwgronden 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 (apparats)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 2020 zijn 3 projecten afgesloten, 'Patrimonium', '3e kwadrant zuidelijke bouwstrook' en 'Unilever'. Tevens zijn drie projecten geopend, dat zijn 'Aula de Nieuwe Wereld', 'de Bornsesteeg' en 'Upfield'. Dit resulteert in het volgend overzicht met de KVL-projecten:

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rustenburg II</li> <li>• Kortenoord</li> <li>• Veerweg 121</li> <li>• De Drijen I</li> <li>• De Drijen II</li> <li>• Wageningen Campus</li> <li>• De Born-Oost</li> <li>• AC Lights</li> <li>• Kirpestein</li> <li>• Duivendaal</li> <li>• Geertjesweg Nobelweg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nudepark II</li> <li>• Tropische Kas</li> <li>• Dorschkamp</li> <li>• Pieter Pauw</li> <li>• Hof van Wageningen</li> <li>• Brink Residence</li> <li>• Haarweg 333</li> <li>• Marijkeweg 20</li> <li>• Churchillweg/Spelstraat</li> <li>• Aula de Nieuwe Wereld</li> <li>• De Bornsesteeg</li> <li>• Upfield</li> </ul>
---	---

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

De totale boekwaarde bedraagt per 31-12-2020 in totaal € 1.5 miljoen (OHW € 1.5 miljoen en KVL € 2.000). Het inzicht per ontwikkellocatie en op welke manier toekomstige tekorten voorkomen kunnen worden, staat beschreven in het MPG 2021.

#### Overzicht onderhanden werken en kostenverhaal locaties per 31-12-2020 (x € 1.000)

Exploitatie	Boekwaarde	Prognose NCW	Prognose EW	Voorziening
Onderhanden werken	1.529	762	796	926
Kostenverhaal projecten	2	20	21	703
<b>Totaal</b>	<b>1.531</b>	<b>782</b>	<b>817</b>	<b>1.629</b>

In de toelichting op de balans is de voorziening per 31-12-2020 op eind waarde opgenomen.

#### Resultaat

Het integraal resultaat van het MPG 2021 bedraagt € 0,8 miljoen negatief. De stand van de algemene reserve grondexploitaties bedraagt per 01-01-2020 afgerond € 5,0 miljoen. Rekening houdend met risico's en claims van € 0,6 miljoen en voorzieningen voor negatieve complexen, is de Reserve Grondexploitatie van € 4,0 miljoen in 2020 (en verder oplopend door grondverkoop naar circa € 4,7 miljoen in 2026) voldoende.

#### Stand reserve grondexploitatie

De stand van de reserve grondexploitaties was per 01-01-2020 afgerond € 5,0 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)	
Stand per 1-1-2020	5.026

Rente	0
Onttrekkingen	-335
Verliesvoorziening toe- of afname	-348
Stortingen	198
Winstnemingen	0
Stand per 31-12-2020	4.542

De stand van de reserve grondexploitaties bedraagt na de onttrekkingen, afwaarderingen, stortingen en winstnemingen € 4.5 miljoen per 31-12-2020. Dit bedrag is bedoeld om claims en risico's te dekken. Dit geeft onderstaand beeld.

<b>Reserve grondexploitatie na claims en risico's (x € 1.000)</b>	
Stand per 31-12-2020	4.542
Claims	145
Risico's	431
Restant na reserveringen per 31-12-2020	3.966

De reserve grondexploitaties is momenteel dus toereikend om de claims én de risico's op te vangen. Deze risico's komen ook terug in paragraaf 1 Weerstandsvermogen.