

Paragraaf 5 Grondbeleid



Inleiding

In paragraaf 5 staat het grondbedrijf centraal. Allereerst wordt ingegaan op de kaders, die voor het grondbedrijf van toepassing 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 2025, die tegelijkertijd met de jaarrekening aan de raad wordt aangeboden.

MPG = Meerjaren Prognose Grondexploitaties

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 grotendeels 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.

Onderhanden werken (OHW)/Bouwgronden in exploitatie

Onderhanden werken zijn projecten (actieve grondexploitaties) waarbij de gemeente gronden verwerft, bouw- en woonrijp maakt en deze bouwgronden verkoopt aan particulieren of ontwikkelaars. Bij deze projecten (bouwgronden in exploitatie) 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.

De grondexploitatie van de onderhanden werken zijn allemaal door de raad vastgesteld. Dit resulteert in het volgend overzicht van de ná 2024 doorlopende OHW-projecten (bouwgronden in exploitatie):

- Buurtseweg/Ireneschool
- Olympiapark
- Lawickse Allee 130/Menzis-gebouw (nieuwe grondverwerving in 2024; project met een relatief lange doorlooptijd tot in 2032)
- Stadsgracht (project in voorbereidende fase)

De grondexploitatie Costerweg 65 is in 2024 afgesloten met een positief resultaat van € 49.000. Het positieve resultaat is afgestort naar de bestemmingsreserve grondexploitaties. Het positieve resultaat is het gevolg van het feit, dat in de jaarrekening 2023 bij project Costerweg 65 een te hoog bedrag in de voorziening voor verliesgevendende projecten is geraamd. Het surplus in de verliesvoorziening ter grootte van € 49.000 is in 2024 vrijgevallen.

Kostenverhaallocaties (KVL)

Kostenverhaallocaties 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 bestemmingsplan-wijziging noodzakelijk is. De kosten worden verhaald op de ontwikkelende partij. De gemeente loopt bij deze projecten in principe alleen risico bij vertraging of bij juridische procedures, omdat in deze situaties de plankosten oplopen.

In 2024 zijn in totaal 9 projecten succesvol afgesloten. In 2024 zijn geen nieuwe kostenverhaalallocaties opgestart.

De nieuw gestarte ontwikkelingsplannen in 2024 zijn beperkt gebleven tot de grondexploitatie Lawickse Allee 130/Menzis-gebouw, die bij het vorige blok is toegelicht bij de onderhanden werken (bouwgronden in exploitatie).

In onderstaand overzicht zijn alle op 31 december 2024 actieve/lopende kostenverhaalallocaties (in totaal 22 projecten) opgesomd :

Rustenburg II	Kortenoord	Veerweg 121
De Dreijen I	De Dreijen II	De Born Oost
Duivendaal	Geertjesweg/Nobelweg	Dorschkamp
Brink Residence	Churchillweg/Spelstraat	Vrijheidskwartier
De Bornsesteeg	Marijkeweg 22	Churchillweg 146
Costerweg 5	Haverlanden 197-199	Grintweg 255
Kolkakkerweg/Braakakkerweg	Kolkakkerweg 2	Churchillweg 152
Louis Bouwmeesterstraat 5		

Uitgangspunt van kostenverhaalslocaties is het budgetneutraal ontwikkelen van locaties om gemeentelijke doelstellingen door middel van (bouw)projecten te realiseren. Dit houdt in dat alle kosten die de gemeente maakt in principe worden verhaald op de initiatiefnemer(s). Bij nieuwe anterieure overeenkomsten worden afspraken gemaakt om voornoemde risico's financieel (zo goed als mogelijk is) sluitend op te vangen. Toch lukt het niet bij alle kostenverhaalallocaties om de door de gemeente gemaakte kosten volledig te verhalen. In de jaarrekening 2024 is voor de kostenverhaalallocaties in de verliesvoorziening grondexploitaties een bedrag van ruim € 2,0 miljoen opgenomen voor niet verhaalbare kosten. Dit bedrag is iets hoger dan in de jaarrekening 2023, toen in de verliesvoorziening een bedrag van € 1,9 miljoen was opgenomen voor niet verhaalbare kosten. Redenen voor het niet kunnen verhalen van de kosten zijn vertragingen in de planuitvoering, juridische procedures (RvS; BOPA etc.), ureninzet die uitstijgt boven de geraamde (en vergoede) plankosten en te lage (te voorzichtige of onjuiste) urenramingen.

Samenvattend overzicht van de balanspositie van de onderhanden werken én van de kostenverhaalallocaties op 31 december 2024

De totale boekwaarde bedraagt per 31 december 2024 in totaal € 12,2 miljoen (OHW € 10,6 miljoen en KVL € 1,6 miljoen). Het inzicht per ontwikkellocatie en op welke manier toekomstige tekorten voorkomen/opgelost kunnen worden, is beschreven en gedetailleerd toegelicht in het MPG 2025, die tegelijkertijd met de jaarrekening aan de raad wordt aangeboden.

Exploitatie (x € 1.000)	Boekwaarde	Prognose NCW	Prognose EW	Verliesvoorziening
Onderhanden werk	10.595	1.021	1.091	1.091
Kostenverhaalallocaties	1.564	1.257	1.282	2.041

Totaal	12.159	2.278	2.373	3.132
---------------	---------------	--------------	--------------	--------------

Legenda: + betekent verlies (kosten > opbrengsten) en -/- betekent winst (opbrengsten > kosten)

De sterke toename van de balanswaarde van de onderhanden werken ten opzichte van vorig jaar (2023) wordt veroorzaakt door de aankoop medio 2024 van het perceel met opstallen op de locatie Lawickse Allee 130 (Menzis-gebouw).

De voorziening voor verliesgevende grondexploitaties (OHW + KVL) per 31 december 2024 komt in totaal uit op € 3,1 miljoen en is berekend op eindwaarde (EW).

Resultaat volgens MPG (Meerjaren Prognose Grondexploitaties) en resultaatpotentieel in de komende jaren

Het integraal resultaat op basis van de MPG 2025, berekend tegen eindwaarde (EW), bedraagt € 2,4 miljoen negatief.

Voor de verliesgevende projecten is in de jaarrekening 2024 een verliesvoorziening opgenomen van € 3,1 miljoen.

Dit betekent, dat er op basis van de huidige inzichten en ramingen voor een bedrag van ca. € 0,7 miljoen (om precies te zijn € 759.000) een latente winstpotentie aanwezig is bij de kostenverhaalallocaties in de komende jaren.

Deze eventuele winsten bij ontwikkellocaties worden pas verwerkt in de cijfers van de jaarrekening als ze zijn gerealiseerd, veelal bij realisatie en afsluiting van het betreffende project. Gemeente Wageningen past de percentage of completion methode (POC) toe bij de tussentijdse winstnemingen, maar betracht daarbij wel de uitgangspunten van het realisatiebeginsel en het voorzichtigheidsbeginsel. Bij de huidige doorlopende onderhanden werken (bouwgronden in exploitatie) worden geen winsten voorzien, en is tussentijdse winstneming niet aan de orde. De verliesvoorziening bij onderhanden werken bedraagt op 31 december 2024 in totaal 1.091.000, gelijk aan de berekende (negatieve) eindwaarden.

Bij de kostenverhaalallocaties is de gemiddelde doorlooptijd aanzienlijk korter dan bij grondexploitatie-projecten, en kan het project van de betreffende ontwikkellocaties veelal niet worden opgesplitst in afzonderlijke delen, waardoor tussentijdse winstneming alleen in uitzonderingsgevallen aan de orde is. De verliesvoorziening bij kostenverhaalallocaties bedraagt op 31 december 2024 in totaal 2.041.000.

Resultaten grondexploitaties / Bestemmingsreserve grondexploitaties

De stand van de bestemmingsreserve grondexploitaties bedraagt per 1 januari 2024 (aan het begin van het boekjaar) afgerond € 3,0 miljoen. Aan de reserve worden bedragen onttrokken voor onder meer niet verhaalbare plankosten bij kostenverhaalallocaties. Ook geraamde verliezen bij bouwgronden in exploitatie (onderhanden werken) worden gedekt door inzet van de bestemmingsreserve grondexploitaties. Daarnaast storten we in deze reserve de winstnemingen en de positieve resultaten als ontwikkellocaties zijn gerealiseerd.

In onderstaand overzicht zijn de mutaties in 2024 van de bestemmingsreserve grondexploitaties in een verloopoverzicht gespecificeerd.

Verloop bestemmingsreserve grondexploitaties (x € 1.000)		Saldo
Stand per 1-1-2024		3.033

Rente (aan de reserve wordt geen rente toegevoegd)	0
Onttrekking in 2024 voor dekking van algemene plankosten grondbeleid (waaronder inhuur van extern personeel), in overeenstemming met de vastgestelde programmabegroting 2024	-75
Inzet van de reserve voor dekking van mutaties in de verliesvoorziening grondexploitaties bij de ná 2024 doorlopende projecten (OHW + KVL), per saldo een onttrekking aan de reserve	-1.110
Storting positief resultaat bij de in 2024 gerealiseerde en afgesloten grondexploitatie Costerweg 65	49
Stortingen i.v.m. winstnemingen bij in 2024 gerealiseerde en afgesloten kostenverhaalallocaties (KVL)	364
Inzet reserve voor dekking van verliezen/tekorten bij in 2024 gerealiseerde en afgesloten kostenverhaalallocaties (KVL)	-47
Stand per 31-12-2024	2.214

Toelichting resultaten grondexploitaties

Het gerealiseerde resultaat in 2024 bij de grondexploitaties (bouwgronden in exploitatie & kostenverhaalallocaties) komt uit op een verlies van € 744.000. Belangrijkste oorzaak van dit verlies is de noodzakelijke verhoging van de verliesvoorziening voor tekorten bij de ná 2024 doorlopende projecten met € 1.110.000. Bij de in 2024 afgesloten projecten is per saldo een positief resultaat van € 366.000 behaald. Het gerealiseerde verlies ter grootte van € 744.000 is gedekt via een onttrekking aan de bestemmingsreserve grondexploitaties. De bestemmingsreserve grondexploitaties heeft op 31-12-2024 een saldo van € 2.214.000. Dit bedrag kan worden ingezet om claims en overige risico's die voortvloeien uit grondexploitaties te dekken.

In 2024 is een fors bedrag (per saldo € 1.110.000) gestort in de voorziening voor verliesgevende grondexploitaties (OHW + KVL). Deze mutaties hebben per saldo geen effect op het resultaat van de jaarrekening 2024, omdat hiervoor de bestemmingsreserve grondexploitaties is ingezet. De projecten, waarbij in 2024 de grootste toevoegingen (> € 100.000) aan de verliesvoorziening grondexploitaties zijn gedaan, zijn de volgende:

- Grex Lawickse Allee 130/Menzis gebouw (€ 378.000); het oorspronkelijk geraamde en door de raad in 2024 vastgestelde tekort van de Grex is substantieel verlaagd a.g.v. de door het Rijk toegekende WBI-subsidie en de daarmee samenhangende additionele co-financiering door de provincie Gelderland (WBI = WoningBouwImpuls). Met de WBI-subsidie draagt het Rijk een deel van geraamde tekorten bij ontwikkellocaties, die bijdragen aan de woningbouw-doelstellingen.
- KVL Kortenoord (€ 177.000)
- KVL Dorschkamp (€ 160.000)
- Grex Olympiapark (€ 156.000)

De verliesvoorziening voor bouwgronden in exploitatie bedraagt op 31-12-2024 € 1.091.000. Bij alle bouwgronden in exploitatie wordt een tekort verwacht. De berekende tekorten tegen eindwaarde komen uit op € 1.091.000.

De verliesvoorziening voor kostenverhaalallocaties is in de jaarrekening 2024 verhoogd en bedraagt op 31-12-2024 € 2.041.000. Kostenverhaalallocaties 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 deze ontwikkelingen door ze publiekrechtelijk mogelijk te maken in het omgevingsplan. De gemeentelijke kosten worden in principe volledig verhaald op de ontwikkelende partij. De gemeente loopt bij deze projecten met name financiële risico's bij vertraging in het planproces of bij juridische procedures, omdat in deze situaties de plankosten oplopen. Omdat in de huidige situatie deze risico's zich bij veel lopende projecten voordoen, wordt een voorziening van ruim € 2

miljoen noodzakelijk geacht in verband met niet verhaalbare kosten.

Bestemmingsreserve grondexploitatie na claims en overige risico's (x €1.000)		Saldo
Stand per 31-12-2024		2.214
Claims, die in de meerjarenbegroting 2025-2028 zijn geraamd (begrote inzet van de bestemmingsreserve grondexploitatie)		-70
Overige risico's bij grondexploitatie: Bij alle grondexploitatie (bouwgronden in exploitatie + kostenverhaalallocatie) zijn per project de verwachte baten en lasten doorgerekend in het MPG 2025. Alle verwachte verliezen zijn in de voorziening voor verliesgevende grondexploitatie opgenomen, die op 31 december 2024 een saldo heeft van € 3.132.000. Deze reservering wordt voldoende geacht.		0
Restant na reserveringen per 31-12-2024		2.144

De bestemmingsreserve grondexploitatie heeft toereikend saldo om alle verwachte verliezen, claims en overige risico's op te kunnen vangen. Zeker als wordt bedacht, dat er bij de ná 2024 doorlopende kostenverhaalallocatie nog een bedrag van € 759.000 aan latente winstpotentie aanwezig is. Dat zijn ontwikkellocatie waarbij op basis van de berekende eindwaarde een positief resultaat wordt verwacht. Feitelijke realisatie van deze winsten vindt plaats in de periode van 2025 t/m 2028.