

JAARSTUKKEN

2019



## Inleiding

In paragraaf 5 staat het grondbedrijf centraal. Allereerst gaan we in op de kaders die voor het grondbedrijf van belang zijn. Het betreft hier 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 2020, 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 echter faciliterend of passief 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

In 2012 zijn we overgaan van een nota grondprijzen naar een grondprijzenbrief. Deze brief met prijzen voor diverse typen vastgoed passen we jaarlijks in het eerste kwartaal aan. Deze brief 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 vanaf eind 2016/begin 2017 aangetrokken. Dit is vooral merkbaar door toenemende bouwactiviteiten en productie en verkoop van woningen. Voor het gepland aantal woningen de komende tien jaar (opgenomen in het Kwalitatieve Woningbouwprogramma KWP4) is sprake van voldoende bouwlocaties met een marktconform en afzetbaar ontwikkelpotentieel in een gunstige markt.

## Onderhanden werken (OHW)

Onderhanden werken zijn projecten waarbij de gemeente zelf gronden in bezit heeft. De uitvoering van deze projecten loopt en de grondexploitaties zijn door de raad vastgesteld. De gemeente verkrijgt inkomsten door verkoop van bouwgrond aan particulieren of ontwikkelaars. De afzetsnelheid is afhankelijk van de marktvraag. Bij deze projecten loopt de gemeente relatief veel risico. 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. Het project Lawickse Allee 166 - 168 is afgesloten. Het resultaat van het project is negatief (verlieslatend). Het betreft dus een negatieve winstuitname (i.c. verliesneming), die wordt afgedekt door een reeds daarvoor getroffen verliesvoorzieningen. Met andere woorden: het verlies was reeds enige jaren voorzien en is sedertdien gedekt door een voorziening ter grootte van het geprognosticeerde verlies.

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

In 2019 is er een geconsolideerde tussentijdse winstneming genomen op het project DMP Terreinen.

| Project | 2016      | 2017        | 2018   | 2019      | Totaal      |
|---------|-----------|-------------|--------|-----------|-------------|
| DMP     | € 173.165 | € 1.405.000 | € 0.00 | € 864.576 | € 2.442.741 |

### Kostenverhaallocalaties (KVL)

Kostenverhaallocalaties zijn projecten waarbij de bouwkaavel in het bezit is van een private partij en door die partij ook zelf wordt ontwikkeld. De gemeente treedt enkel c.q. vooral op als overheid, die de plannen van private partijen faciliteert als daarvoor een bestemmingswijziging noodzakelijk is. De kosten worden verhaald op de ontwikkelende partij. De gemeente loopt bij deze projecten alleen risico bij vertraging, omdat in dat geval de plankosten oplopen. We hebben in 2019 een project afgesloten, 'Future Centre', en vier nieuwe projecten geopend: 'De Dreijen II', 'Haarweg 333', 'Marijkeweg 20' en 'Churchillweg/Spelstraat' zie hieronder:

|   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rustenburg fase 2</li> <li>• Kortenoord</li> <li>• Veerweg 121</li> <li>• Wageningen Campus</li> <li>• Brink Residence</li> <li>• De Born-Oost</li> <li>• Kirpestein</li> <li>• Duivendaal</li> <li>• Future Centre</li> <li>• Geertjesweg Nobelweg Monuta</li> <li>• De Dreijen I</li> <li>• Marijkeweg 20</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• De Dreijen II</li> <li>• Nudepark 2</li> <li>• Patrimonium</li> <li>• AC light</li> <li>• Tropische Kas</li> <li>• Unilever</li> <li>• Dorskamp</li> <li>• Pieter Pauw</li> <li>• Hof van Wageningen</li> <li>• 3-de kwadrant Campus</li> <li>• Haarweg 333</li> <li>• Churchillweg/Spelstraat</li> </ul> |
|---|--|

De plankosten van diverse projecten zijn toegenomen als gevolg van de complexiteit, de programmawijziging en/of een moeizame bestemmingsplanprocedure. Bij nieuwe anterieure overeenkomsten worden afspraken gemaakt om voornoemde risico's financieel sluitend op te vangen.

De totale boekwaarde bedraagt eind 2019 in totaal € 1.6 miljoen (OHW € 1.7 miljoen en KVL - € 0,1 miljoen). Het inzicht per ontwikkellocatie en op welke manier toekomstige tekorten voorkomen kunnen worden, wordt beschreven in het MPG 2020.

### Overzicht onderhanden werken en kostenverhaal localaties per 31-12-2019 (x € 1.000)

| Exploitatie             | Boekwaarde   | Prognose NCW | Prognose EW | Voorziening  |
|-------------------------|--------------|--------------|-------------|--------------|
| Onderhanden werken      | 1.717        | -395         | -411        | 943          |
| Kostenverhaal projecten | -78          | -48          | -48         | 496          |
| <b>Totaal</b>           | <b>1.639</b> | <b>-443</b>  | <b>-459</b> | <b>1.439</b> |

In de toelichting op de balans is de voorziening per 31-12-2019 op nominale waarde opgenomen.

### Resultaat

Het integraal resultaat van het MPG 2020 bedraagt € 0,4 miljoen positief. De stand van de algemene reserve grondexploitaties bedraagt per 01-01-2020 afgerond € 5 miljoen. Rekening houdend met risico's en claims van € 0,3 miljoen en voorzieningen voor negatieve complexen, is de Reserve Grondexploitatie van € 4,2 miljoen in 2020 (en verder oplopend door grondverkoop naar circa € 5,3 miljoen in 2028) ruim voldoende.

### Stand reserve grondexploitatie

De stand van de reserve grondexploitaties was per 01-01-2019 afgerond € 4,3 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 31-12-2019 |
|--|-----------------------|
| Stand per 1-1-2019                           | 4.340                 |
| Rente  | 0                     |
| Onttrekkingen                                | -70                   |
| Verliesvoorziening toe- of afname            | -137                  |
| Stortingen                                   | 29                    |
| Winstnemingen                                | 865                   |
| Stand per 31-12-2019                         | 5.027                 |

De stand van de reserve grondexploitaties bedraagt na de onttrekkingen, afwaarderingen, stortingen en winstnemingen € 5 miljoen per 31-12-2019. Dit bedrag is bedoeld om claims en risico's te dekken. Dit geeft onderstaand beeld.

| Reserve grondexploitatie na claims en risico's (x € 1.000) |       |
|--|-------|
| Stand per 31-12-2019                                       | 5.027 |
| Claims   | 45    |
| Risico's   | 291   |
| Restant na reserveringen per 31-12-2019                    | 4.691 |

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