

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 2024, die we tegelijkertijd met de jaarrekening 2023 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. Begin 2024 is de nieuwe Nota Grondbeleid vastgesteld, waarin we kiezen voor een meer actief grondbeleid. Dit houdt in dat we actief en risicodragend grondposities verwerven en ontwikkelen. In de praktijk voert de gemeente nu nog vaak een meer 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. We zetten daarbij wel in op het maximaal verhalen van de kosten die we maken.

In de komende periode worden de beleidskaders uit de Nota Grondbeleid verder uitgewerkt in procesafspraken, taken en verantwoordelijkheden. Ook wordt het aspect 'kostenverhaal' verder uitgewerkt in een Programma Kostenverhaal. Onder meer daarvoor wordt, net als in voorgaande jaren, ook in 2025 een budget van € 75.000,= gereserveerd.

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 volgende overzicht met de OHW-projecten:

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

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.

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 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 2024 zijn 0 projecten afgesloten. Tevens zijn er 6 projecten geopend, dat zijn 'Tarhorst 675; Grintweg 255; Kolkakkerweg 2; Oude Dienderweg 24; Louis Bouwmeesterstraat 5 en Churchillweg 152'. Dit resulteert in het volgende overzicht met de KVL-projecten:

Rustenburg II	Vrijheidskwartier	Kortenoord
De Bornsesteeg	Veerweg 121	De Hucht
De Dreijen I	De Dreijen II	Marijkeweg 22

Churchillweg 146	De Born Oost	Costerweg 5
AC Light	Haverlanden 197-199	Kirpestein
Plus Ultra III	Duivendaal	Kolakkerweg Braakakkerweg
Geertjesweg /Nobelweg	Lawickse Allee 130	Nudepark II
Tarthorst 675	Dorschkamp	Grintweg 255
Brink Residence	Kolkakkerweg 2	Marijkeweg 20
Oude Dienenweg 24	Churchellweg/Spelstraat	Louis Bouwmeesterstraat 5
Churchillweg 152		

Uitgangspunt van kostenverhaalslocaties is het budgetneutraal ontwikkelen van projecten. Dit houdt in dat alle kosten die de gemeente maakt worden 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 31-12-2023 in totaal 2.4 miljoen euro (OHW 0.7 miljoen euro en KVL 1.6 miljoen euro). Het inzicht per ontwikkellocatie en op welke manier toekomstige tekorten voorkomen kunnen worden, wordt beschreven in het MPG 2024.

Overzicht onderhanden werken en kostenverhaal locaties per 31-12-2023 (x € 1.000)

Exploitatie	Boekwaarde	Prognose NCW	Prognose EW	Voorziening
Onderhanden werken	687	792	824	792
Kostenverhaal projecten	1.657	1.287	1.313	1.907
Totaal	2.344	2.079	2.317	2.699

In de toelichting op de balans is de voorziening per 31-12-2023 op eindwaarde opgenomen.

Resultaat

Resultaat

Het resultaat van de actieve grondexploitaties bedraagt per 01-01-2024 afgerond € 0,82 miljoen negatief. De kostenverhaalslocaties laten een negatief resultaat zien van circa € 1,31 miljoen. Het saldo van het grondbedrijf bedraagt daarmee € 2,14 miljoen negatief.

Stand reserve grondexploitatie

De stand van de algemene reserve grondexploitaties bedraagt per 01-01-2023 afgerond 3,5 miljoen euro. 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)	Bedrag
Stand per 1-1-2023	3.503
Rente	0

Onttrekkingen	-684
Verliesvoorziening toe- of afname	-275
Stortingen	214
Winstnemingen	0
Stand per 31-12-2023	2.758

De stand van de reserve grondexploitatie bedraagt na de onttrekkingen, afwaarderingen, stortingen en winstnemingen 2.7 miljoen euro per 31-12-2023. Dit bedrag is bedoeld om claims en risico's te dekken.

De totale voorziening bedraagt per 01-01-2024 € 2,73 miljoen. De voorziening voor de onderhanden werken bedraagt circa € 0,8 miljoen en voor de kostenverhaalslocaties circa € 1,9 miljoen. De toename van de voorziening is vooral het gevolg van toename van plankosten bij de kostenverhaalslocaties.

Reserve grondexploitatie na claims en risico's (x € 1.000)	Bedrag
Stand per 31-12-2023	2.758
Claims	235
Risico's	575
Restant na reserveringen per 31-12-2023	1.948

Rekening houdend met risico's en claims en voorzieningen voor negatieve complexen, is de Reserve Grondexploitatie van 1,9 miljoen euro in 2024 toereikend om de claims én de risico's op te vangen. Deze risico's komen ook terug in paragraaf 1 Weerstandsvermogen.

De totale hoogte van de geschatte risico's bedraagt € 0,6 miljoen. De risico's bestaan voor € 0,01 miljoen uit de onderhanden werken en voor € 0,6 miljoen uit de kostenverhaalslocaties.