

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.

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 vaker 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. Er is een nieuwe nota grondbeleid in de maak waarin scherper wordt aangegeven wanneer we voor een actieve dan wel faciliterende rol zouden kunnen kiezen.

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.

Kostenverhaallicenties (KVL)

Kostenverhaallicenties 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 (apparatuur)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 drie projecten afgesloten, 'Tropische Kas', 'Hof van Wageningen' en 'Upfield'. Tevens zijn er twee projecten geopend, dat zijn 'Kolkakkerweg Braakakkerweg' en 'Lawickse Allee 130'. Dit resulteert in het volgende overzicht met de KVL-projecten:

Rustenburg II
Kortenoord
Veerweg 121
De Dreijen I
De Dreijen II
De Born Oost
AC Lights
Kirpestein
Duivendaal

Geertjesweg Nobelweg
Nudepark II
Dorschkamp
Brink Residence 4
Marijkeweg 20
Churchillweg/Spelstraat
Vrijheidskwartier
De Bornsesteeg

De Hucht
Marijkeweg 22
Churchillweg 146
Costerweg 5
Haverlanden 197 - 199
Plus Ultra III
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 euro (OHW 0.6 miljoen euro en KVL 0.8 miljoen euro). 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	631	768	799	813
Kostenverhaal projecten	812	863	955	1.642
Totaal	1.443	1.631	1.754	2.455

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 euro negatief.

Stand reserve grondexploitatie

De stand van de algemene reserve grondexploitaties bedraagt per 01-01-2022 afgerond 3,7 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 1-1-2022	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 euro 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)	Bedrag
--	--------

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 euro in 2023 toereikend om de claims én de risico's op te vangen. Deze risico's komen ook terug in paragraaf 1 Weerstandsvermogen.