

Programmabegroting

2023 - 2026



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 2022, die door uw raad is vastgesteld op 4 juli 2022.

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 2021 is één project afgesloten (DMP) en één project geopend (Olympiapark). 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.

Kostenverhaallicaties (KVL)

Kostenverhaallicaties 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 2021 zijn 3 projecten afgesloten, 'Campus', 'Pieter Pauw' en 'Haarweg 333'. Tevens zijn er 6 projecten geopend, dat zijn 'De Hucht', 'Marijkeweg 22', 'Churchillweg 146', 'Costerweg 5', 'Haverlanden 197 -199', 'Plus Ultra III'. Dit resulteert in het volgende overzicht met de KVL-projecten:

<ul style="list-style-type: none"> • Rustenburg II • Kortenoord • Veerweg 121 • De Dreijen I • De Dreijen II • De Born-Oost • AC Lights • Kirpestein • Duivendaal • Geertjesweg Nobelweg • Nudepark II • Tropische Kas • Dorschkamp 	<ul style="list-style-type: none"> • Hof van Wageningen • Brink Residence • Marijkweg 20 • Churchillweg/ Spelstraat • Vrijheidskwartier • De Bornsesteeg • Upfield • De Hucht • Marijkeweg 22 • Churchillweg 146 • Costerweg 5 • Haverlanden 197 - 199 • Plus Ultra III
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 antieure overeenkomsten worden afspraken gemaakt om voornoemde risico's financieel sluitend op te vangen.

De totale boekwaarde bedraagt per 31-12-2021 in totaal € 1.5 miljoen (OHW € 0.8 miljoen en KVL € 0.7 miljoen). Het inzicht per ontwikkellocatie en op welke manier toekomstige tekorten voorkomen kunnen worden, wordt beschreven in het MPG 2022.

Overzicht onderhanden werken en kostenverhaal locaties per 31-12-2021 (x € 1.000)

Exploitatie	Boekwaarde	Prognose NCW	Prognose EW	Voorziening
Onderhanden werken	809	841	875	875
Kostenverhaal projecten	711	937	955	1.457
Totaal	1.520	1.778	1.830	2.332

In de toelichting op de balans is de voorziening per 31-12-2021 op eindwaarde opgenomen.

Resultaat

Het integraal resultaat van het MPG 2022 bedraagt € 1,8 miljoen negatief. De stand van de algemene reserve grondexploitaties bedraagt per 01-01-2021 afgerond € 4,5 miljoen. Rekening houdend met risico's en claims van € 0,6 miljoen en voorzieningen voor negatieve complexen, is de Reserve Grondexploitatie van € 3,2 miljoen in 2021 voldoende.

Stand reserve grondexploitatie

De stand van de reserve grondexploitaties was per 01-01-2021 afgerond € 4,5 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 1-1-2021	4.542
Rente	0

Onttrekkingen	-255
Verliesvoorziening toe- of afname	-876
Stortingen	160
Winstnemingen	167
Stand per 31-12-2021	3.738

De stand van de reserve grondexploitaties bedraagt na de onttrekkingen, afwaarderingen, stortingen en winstnemingen € 3.7 miljoen per 31-12-2021. 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 31-12-2021	3.738
Claims	313
Risico's	256
Restant na reserveringen per 31-12-2021	3.169

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