

3.6 Grondbeleid

3.6.1 Inleiding

Deze paragraaf behandelt de gemeentelijke grondexploitaties.

3.6.2 Visie, beleid en uitvoering

MPG

In het Meerjaren Programma Grondexploitaties (MPG) staan de financiële stand van zaken en de bijbehorende risico's van de gemeentelijke grondexploitaties in één overzicht. Het MPG maakt het de gemeenteraad mogelijk beter te sturen op de ruimtelijke projecten (kwalitatief en kwantitatief). Bovendien legt het college er verantwoording mee af over de bereikte resultaten binnen de grondexploitaties.

Grondbeleid

Grondbeleid biedt het kader voor ruimtelijke beleid en ruimtelijke doelstellingen. Het is een middel om de ruimtelijke doelstellingen en de ruimtelijke projecten die uit de programma's voortvloeien zo economisch verantwoord mogelijk te realiseren.

De kaders van het grondbeleid zijn vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2020-2023, vastgesteld door de raad op 23 januari 2020. Hierin zijn de beleidskaders vastgelegd rondom het gemeentelijk grondbeleid van waaruit de projecten worden vormgegeven. De nota grondbeleid wordt geactualiseerd, en toegespitst op de Omgevingswet naar een Programma grondbeleid en kostenverhaal.

De gemeente hanteert een situationeel grondbeleid en maakt een integrale afweging voor het te hanteren grondbeleid op basis van de volgende gronden: mate van gewenste sturing, het aanwezig zijn van marktwerking, de bereidheid financiële middelen en organisatiecapaciteit in te zetten en een acceptabel risicoprofiel.

De woonlocaties in de stedelijke vernieuwing en uitleggebieden zijn onderdeel van programma 9 (Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Stedelijke vernieuwing). De ontwikkeling van bedrijventerreinen is terug te vinden in programma 4 (Economie).

In het MPG wordt jaarlijks financieel en beleidsmatig over de grondexploitaties gerapporteerd.

Het grondbeleid is op basis van de doorvertaling van de ambities uit het Gorcums Akkoord en de groeiambitie van Gorinchem (uitgewerkt in gemeentelijke Woon- en Transformatievisie uit 2020 en de regionale Bedrijventerreinvisie Zuid-Holland Zuid uit 2023). De groeiambitie naar 40.000 inwoners uit de Visie van de Stad moet, ondersteund door onder andere het Grondbeleid Gorinchem 2020-2023, worden gefaciliteerd en uiteindelijk gerealiseerd.

3.6.3

In onderstaande tabel is het volgende opgenomen over de gemeentelijke grondexploitaties:

- De actuele boekwaarde per grondexploitatie op 31 december 2023;
- Een prognose van de boekwaarde per grondexploitatie op 31 december 2024 (op basis van het MPG 2024, boekingen van 2024 en een prognose van de nog te maken kosten t/m december 2024);
- Een actuele prognose van het resultaat per grondexploitatie (EW = eindwaarde) per 1-1-2024;
- De stand van de voorzieningen voor de verliesgevendende grondexploitaties is conform gemeentelijk beleid gebaseerd op de netto contante waarde.

De prognose voor de grondexploitatie is gebaseerd op de laatst vastgestelde herziening bij de jaarrekening 2023.

Afgesloten grondexploitaties maken geen onderdeel uit van dit overzicht.

Grondexploitaties (bedragen x € 1.000)	Boekwaarde per 31-12-2023	Boekwaarde per 31-12-2024	Exploitatie-resultaat (EW) ultimo eindjaar	Eindjaar	Voorziening per 1-1-2024	Reservering weerstandsvermogen 2024
<u>Verliesgevende grondexploitaties</u>						
Mollenburg	-10.957	-11.733	-11.733	2024	-11.503	38
Groote Haar	-53.105	-61.816	-11.134	2040	-7.951	3.626
Subtotaal	-64.062	-73.549	-22.867		-19.454	3.664
<u>Winstgevende grondexploitaties</u>						
Lingewijk Noord	481	194	194	2024	N.v.t	0
Oost II	-4.654	-3.115	1.108	2026	N.v.t	0
Subtotaal	-4.173	-2.921	1.302			0
Totaal	-68.235	-76.470	-21.565		-19.454	3.664

Hieronder worden per grondexploitatie de meest actuele ontwikkelingen geschetst.

Mollenburg

De uitvoering van Mollenburg verloopt conform planning. Alle opbrengsten zijn gerealiseerd, de laatste werkzaamheden worden uitgevoerd. Het plan zal eind dit jaar worden afgesloten waarbij een restplan zal worden geopend voor de nog te maken kosten met betrekking tot onderhoudskosten van nieuw aangelegd groenvoorzieningen en eventuele overige uitvoeringskosten.

Groote Haar

Zoals bekend hangt de realisatie van het bedrijventerrein Groote Haar samen met de realisatie van de capaciteitsvergroting van de A27. Met Rijkswaterstaat (RWS) zijn afspraken gemaakt dat RWS zich inspant om eind 2026 de aansluiting Scheiwijk voor Groote Haar op te leveren. Er wordt naar gestreefd dan ook het bedrijventerrein bouwrijp te hebben, zodat de uitgifte al eerder kan starten en bedrijven per 1-1-2027 kunnen starten met bouwen in het gebied. De fasering van de grondexploitatie is reeds hierop aangepast.

In 2024 wordt een aanvang gemaakt met voorbelasten van delen van de nieuwe infrastructuur, hiervoor wordt gebruik gemaakt van specifiek hiervoor aangelegde tijdelijke bouwaansluitingen op de A27.

De voorwaarden voor de uitgifte van het bedrijventerrein aan bedrijven worden verder vastgelegd in uitgiftebeleid en protocol en in overeenstemming gebracht met de meest recente jurisprudentie op het gebied van grondverkoop door gemeenten.

Lingewijk Noord

De uitvoering van Lingewijk Noord verloopt conform planning. Alle opbrengsten zijn gerealiseerd, de laatste werkzaamheden worden uitgevoerd. Het plan zal eind dit jaar worden afgesloten waarbij een restplan zal worden geopend voor de nog te maken kosten met betrekking tot onderhoudskosten van nieuw aangelegd groenvoorzieningen en eventuele overige uitvoeringskosten.

Oost II

Er zijn nog enkele percelen te koop waarvan verwacht wordt dat die in 2025 worden verkocht. Dit zijn de laatste bedrijfskavels die de gemeente uit kan geven totdat Groote Haar start met uitgifte (verwachting 2026). Gelet op de schaarste van de bedrijfskavels hanteert de gemeente een strikt uitgiftebeleid. Er zijn nog een aantal werkzaamheden die in de periode 2024-2026 gerealiseerd worden.

Hoog Dalem

De ontwikkelingen van Hoog Dalem staan in de paragraaf Verbonden Partijen beschreven in de paragraaf Hoog Dalem C.V.

Prognose winstneming

In deze paragraaf wordt de prognose van de winstnemingen onderbouwd.

Er zijn twee winstgevende grondexploitaties, waarvan er in 2025 nog 1 actief zal zijn: Oost II (Lingewijk Noord wordt immers eind 2024 afgesloten). Op basis van de aanname dat alle resterende kavels in 2025 worden verkocht, zal een aanzienlijk deel van de resterende tussentijdse winstneming in dat boekjaar gedaan worden. De verwachting is dat € 0,6 mln. tussentijdse winst genomen kan worden in 2025.

In onderstaande tabel wordt voor de winstgevende grondexploitaties de volledige prognose weergegeven van de winstnemingen:

Winstgevende grondexploitaties (bedragen x € 1.000)	Exploitatie- resultaat (EW)	Winstneming t/m 2023	Prognose 2024	2025	2026 e.v.
Lingewijk Noord	4.438	4.243	194	0	0
Oost II	6.534	5.426	473	611	24
Totaal	10.972	9.669	667	611	24

3.6.4

Risico's grondexploitaties

De risico's waarvan de kans van optreden het hoogste (nagenoeg zeker) is, zijn in de prognoses van de resultaten van de grondexploitaties verwerkt en worden afgedekt binnen de voorziening. Overige risico's zijn per plan benoemd, financieel vertaald en gekoppeld aan een kans van optreden. Voor die risico's wordt een bedrag in het weerstandsvermogen aangehouden.

In de gemeentelijke grondexploitaties heeft Groote Haar het grootste aandeel in de geraamde risico's in het weerstandsvermogen. De reden daarvoor is de lange looptijd. De grondexploitatie Groote Haar is daarmee zeer gevoelig voor rentefluctuaties en prijsstijgingen. Daarnaast kan netcongestie op het elektriciteitsnet zorgen voor vertraging in gronduitgifte en/of de noodzaak om extra kosten te maken.

De totale projectspecifieke gewogen risico's van alle grondexploitaties zijn begroot op circa € 3,7 mln. en zijn opgenomen in het weerstandsvermogen.

Gewogen projectrisico's	Risicobedrag x € 1.000
Mollenburg	38
Groote Haar	3.626
Oost II	-
Lingewijk Noord	-
Totaal	3.664