

3.6 Grondbeleid

3.6.1 Inleiding

Deze paragraaf behandelt de gemeentelijke grondexploitaties.

3.6.2 Visie, beleid en uitvoering

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.

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. Hierin zijn de beleidskaders vastgelegd rondom het gemeentelijk grondbeleid van waaruit de projecten worden vormgegeven.

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 ontwikkeling van bedrijventerreinen is terug te vinden in programma 4 (Economie).

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. Het MPG geeft inzicht in het verloop van de grondvoorraad van de in exploitatie genomen gronden.

Op dit moment zijn er twee actieve grondexploitaties; Groote Haar en Oost II. Er zijn geen voorbereidingskredieten vastgesteld ter voorbereiding van nieuwe grondexploitaties.

3.6.3

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

- De actuele boekwaarde per grondexploitatie op 31 december 2024;
- Een prognose van de boekwaarde per grondexploitatie op 31 december 2025 (op basis van het MPG 2025, boekingen van 2025 en een prognose van de nog te maken kosten t/m december 2025);
- Een actuele prognose van het resultaat per grondexploitatie (EW = eindwaarde) per 1-1-2025;
- De stand van de voorzieningen voor de verliesgevende grondexploitaties is conform gemeentelijk beleid gebaseerd op de netto contante waarde.
- Er staan geen gronden op de materiële vaste activa (MVA) die voor herontwikkeling zijn bestemd. Derhalve zijn er geen mutaties voorzien in de grondvoorraad.

De prognose voor de grondexploitatie is gebaseerd op de laatst vastgestelde herziening bij de jaarrekening 2024.

Grondexploitaties (bedragen x € 1.000)	Boekwaarde per 31-12-2024	Boekwaarde per 31-12-2025	Exploitatie- resultaat (EW) ultimo eindjaar	Eindjaar	Voorziening per 1-1-2025	Reservering weerstand- vermogen 2025
<u>Verliesgevende grondexploitaties</u>						
Groote Haar	-56.806	-68.924	-12.168	2040	-8.864	3.493
Subtotaal	-56.806	-68.924	-12.168		-8.864	3.493
<u>Winstgevende grondexploitaties</u>						
Oost II	-3.444	-3.595	619	2026	N.v.t	0
Subtotaal	-3.443	-3.595	619			0
Totaal	-60.249	-72.519	-11.549		-8.864	3.493

Hieronder worden per grondexploitatie de meest actuele ontwikkelingen geschetst.

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 inspannt 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.

In 2024 is een aanvang gemaakt met het voorbelasten van delen van de nieuwe infrastructuur, hiervoor wordt gebruik gemaakt van specifiek hiervoor aangelegde tijdelijke bouwaansluitingen op de A27. In 2025 wordt begonnen met het bouwrijpmaken, aanleg bouwwegen, riolering en voorbelasten van uit te geven kavels. Deze werkzaamheden lopen door tot in 2026.

Oost II

Er zijn nog enkele percelen te koop waarvan verwacht wordt dat die begin 2026 (mogelijk zelfs eind 2025) worden verkocht. Dit zijn de laatste bedrijfskavels die de gemeente uit kan geven totdat Groote Haar start met uitgifte. Gelet op de schaarste van de bedrijfskavels hanteert de gemeente een strikt uitgiftebeleid. Er zijn nog een aantal werkzaamheden die in de periode 2025-2026 gerealiseerd worden. Na afsluiting van de grondexploitatie in 2026 zullen vermoedelijk nog enkele werkzaamheden doorlopen tot in 2027.

Hoog Dalem

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

Prognose winstneming

Er is nog een winstgevende grondexploitatie; Oost II. Op basis van de aanname dat de verkoop van de resterende kavels in 2026 zal plaatsvinden, zal een aanzienlijk deel van de resterende tussentijdse winstneming in dat boekjaar gedaan worden. De verwachting is dat € 0,7 mln. tussentijdse winst genomen kan worden in 2026.

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 2024	Prognose 2025	2026	2027 e.v.
Oost II	6.619	5.811	60	748	0
Totaal	6.619	5.811	60	748	0

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 (verlies)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 € 3,5 mln. en zijn opgenomen in het weerstandsvermogen.

Gewogen projectrisico's	Risicobedrag x € 1.000
Groote Haar	3.493
Oost II	-
Totaal	3.493