

3.5 Grondbeleid en vastgoedbeleid

3.5.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt u geïnformeerd over de gemeentelijke grondexploitaties en treft u de belangrijkste cijfermatige informatie rondom het gemeentelijk vastgoed aan.

3.5.2 Vastgesteld beleid

Beleidskader	Vastgesteld door de raad in
Nota Vastgoedbeleid	2014
Nota Grondbeleid 2015-2019	2015

3.5.3 Visie, beleid en uitvoering

MPG

Met het Meerjaren Programma Grondbedrijf (MPG) wordt in één totaaloverzicht de financiële stand van zaken en de bijbehorende risico's van de gemeentelijke grondexploitaties weergegeven. Met het MPG komt de gemeenteraad beter in positie om te sturen op de ruimtelijke projecten (kwalitatief en kwantitatief) en legt het college verantwoording af over de bereikte resultaten binnen de grondexploitaties. De afgelopen 2 jaar hebben we hier ervaring mee opgedaan. Het instrument wordt in 2019 verder uitgebreid en doorontwikkeld.

Grondbeleid

Grondbeleid vormt het kader waarbinnen het ruimtelijke beleid en de ruimtelijke doelstellingen vorm krijgen. Grondbeleid is een middel om deze ruimtelijke doelstellingen op een zo economisch verantwoord mogelijke wijze te realiseren. Het grondbeleid is dus geen doel op zich, maar een middel om de ruimtelijke projecten die voortvloeien uit de programma's te realiseren.

De woonlocaties in de stedelijke vernieuwing en uitleggebieden maken onderdeel uit van programma 9 Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Stedelijke vernieuwing. De ontwikkeling van bedrijventerreinen maakt onderdeel uit van programma 4 Economie.

Jaarlijks rapporteren wij in een apart boekwerk 'MPG' over de grondexploitatie, zowel financieel als beleidsmatig.

In 2019 vindt een verdere doorvertaling plaats van de ambities uit het Gorcums Akkoord. Met name de groeiambitie van Gorinchem zal, als uitvloeisel van de nieuwe gemeentelijke Woon- en Transformatievisie, leiden tot een actualisatie van het Grondbeleid. Daarnaast vindt een lobby plaats richting provincie om extra woningen te mogen bouwen. Daarmee moet o.a. de ambitie uit de Visie van de Stad om te groeien naar 40.000 inwoners worden gefaciliteerd en uiteindelijk gerealiseerd.

Vastgoedbeleid

De gemeente heeft geen actieve eigenaarsrol in vastgoed tenzij dit noodzakelijk is voor het bereiken van maatschappelijke of publieke doelstellingen. Gemeentelijk vastgoed kan dienen als een instrument om maatschappelijke of publieke doelstellingen te bereiken, bijvoorbeeld om ruimtelijke effecten van beleid te kunnen verwezenlijken (zoals het historisch aanzicht van de stad).

De gemeente besluit vanuit strategische overwegingen over aan- en verkoop van vastgoed en voert tactisch portefeuillebeleid voor het gemeentelijk vastgoed.

Vastgoed wordt verkocht als het de realisatie van beleidsdoelstellingen niet meer dient.

Actualisatie Vastgoedbeleid

De gemeente stuurt bij het uitvoeren van het vastgoedbeleid op maatschappelijk rendement, vanuit de drijfveer om maatschappelijke en publieke doelstellingen te effectueren. De gemeente voert ten aanzien van het vastgoedbeheer een efficiënte bedrijfsvoering, waarbij de kosten en opbrengsten van het gemeentelijk vastgoed transparant zijn. In

2019 wordt het gemeentelijk vastgoedbeleid onder de loep genomen en zal dit beleid, indien nodig, op bepaalde punten worden herijkt c.q. geactualiseerd.

3.5.4 Beleidsuitgangspunten reserves en voorzieningen

Grondexploitaties

In de geprognosticeerde resultaten van de grondexploitaties zijn de risico's met een grote kans van optreden verwerkt en afgedekt binnen de voorziening. De overige risico's zijn per plan benoemd, financieel vertaald en gekoppeld aan een kans van optreden. Voor deze laatste risico's wordt een bedrag in het weerstandsvermogen aangehouden.

Vastgoed

De voorzieningen betreffende vastgoed worden periodiek geactualiseerd.

3.5.5 Prognose grondexploitaties

Onderstaande tabel geeft onder andere een prognose weer van de grondexploitaties. Deze is gebaseerd op de laatst vastgestelde herziening (jaarrekening 2017). Het betreft:

- De actuele boekwaarde per grondexploitatie per 31 december 2017;
- Een prognose van de boekwaarde per grondexploitatie per 1 januari 2019;
- Een actuele prognose van het resultaat per grondexploitatie (NCW = Netto Contante Waarde);.

De prognose van het jaar waarin de grondexploitatie tot afwikkeling komt, is voor deze begroting geactualiseerd. Afgesloten grondexploitaties maken geen onderdeel uit van dit overzicht.

Grondexploitatie (bedragen x € 1.000)	Boekwaarde per 31-12-2017	Boekwaarde per 01-01-2019	Actuele NCW per 01-01-2018	Voorziening per 01-01-2018	Reservering weerstandsvermogen 2019	Jaar van afwikkeling
<u>Verliesgevende grondexploitaties</u>						
Mollenburg	14.113	12.167	-11.267	11.267	128	2022
Groote Haar	42.622	44.884	-7.305	7.305	3.652	2038
Subtotaal	56.735	57.051	-18.572	18.572	3.780	
<u>Winstgevende grondexploitaties</u>						
Lingewijk Noord	-844	-1.193	1.258	n.v.t.	74	2023
Kleine Haarsekade	-73	-459	433	n.v.t.	1	2019
Oost II (exclusief winstneming)	9.333	-2.338	7.668	n.v.t.	-	2020
Subtotaal	8.416	-3.990	9.359		75	
Totaal	65.151	53.061	-9.213	18.572	3.855	

Hieronder worden per grondexploitatie de meest actuele ontwikkelingen geschetst:

Mollenburg

De gronden worden fasegewijs bouw- en woonrijp gemaakte. Fase 1 van de uitgiften van de vrije kavels is in de verkoop gegaan. Oplevering van het openbaar gebied voor fase 2, 3 en 4 zal in 2019 gereed zijn. Omdat de ontwikkeling van de vrije kavels dan nog niet gereed is, zal er een tijdelijke oplossing voor bouwverkeer in het gebied worden bedacht. In 2019 worden tevens de maatregelen, om de verkoop van de vrije kavels te versnellen, geëvalueerd.

Groote Haar

Het bestemmingplan is onherroepelijk en de voorbereiding voor de realisatie is gestart.