



Raadsvoorstel

Onderwerp: Meerjarenprognose Grondexploitaties Ridderkerk 2020	College van burgemeester en wethouders 12 mei 2020	Zaaknummer 156179
Portefeuillehouder C.A. Oosterwijk	Commissie Samen leven en Samen wonen RK 25 juni 2020	Openbaar
E-mailadres opsteller: g.eeninkwinkel@bar-organisatie.nl	Gemeenteraad 2 juli 2020	

Geadviseerd besluit

1. De geactualiseerde grondexploitaties voor Het Zand, Cornelisland, Legendijk en Anjerstraat, zoals opgenomen in bijlage 3 van de Meerjarenprognose Grondexploitaties Ridderkerk 2020 vast te stellen.
 2. De looptijd van de grondexploitatie Het Zand te verlengen tot eind 2024, de looptijd van de grondexploitatie Cornelisland te verlengen tot eind 2021 en de looptijd van de grondexploitatie Legendijk te verlengen tot eind 2020.
 3. De financiële gevolgen van de geactualiseerde grondexploitaties te verwerken in de programmabegroting 2020, via de 2e tussenrapportage.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

In de Nota Grondbeleid 2016 – 2019 is opgenomen dat de grondexploitaties jaarlijks zullen worden geactualiseerd, gekoppeld aan het vaststellen van de jaarrekening. Daarnaast is informatievoorziening aan uw gemeenteraad over grondexploitaties onderdeel van de planning en control cyclus. Om hieraan te voldoen wordt er jaarlijks een Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG) opgesteld. Hierin zijn de geactualiseerde grondexploitaties opgenomen, alsmede informatie over de risico's in en voortgang van de grondexploitaties. De MPG wordt in principe in dezelfde raadsvergadering behandeld als de jaarrekening.

De belangrijkste punten in de MPG 2020 zijn de volgende:

1. In de grondexploitatie Het Zand is sprake van negatieve ontwikkelingen. De kosten van bouwen woonrijp maken zijn aanzienlijk gestegen. Dit wordt versterkt door de van 2021 naar 2024 verlengde looptijd van deze grondexploitatie. De looptijd is verlengd in verband met vertragingen bij met name de Driehoek Het Zand als gevolg van de besluitvorming inzake de tramreservering (kostenstijging 2,5% per jaar). Daarnaast is sprake van gestegen rentekosten, te betalen over de nog hoge boekwaarde van deze grondexploitatie.

Deze ontwikkelingen zouden ertoe leiden, dat het resultaat van de grondexploitatie € 367.000 negatief wordt. Er is in 2017 echter winst genomen in deze grondexploitatie voor € 657.000. Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft voor, dat in dat geval een gedeelte van de eerder genomen winst moet worden teruggenomen. Op basis van de rekenregels in het BBV dient nu € 472.000 winst te worden teruggenomen via een bijdrage van de Algemene dienst in de grondexploitatie. Dit leidt ertoe, dat het resultaat van de grondexploitatie nog € 147.000 positief is. Daarnaast blijft er nog € 185.000 tussentijdse winstneming over.

2. De grondexploitatie Cornelisland verloopt voorspoedig. In 2019 is er voor ruim € 19 mln. grond verkocht. Er is in 2019 tussentijds winst genomen voor € 5.097.000. Voor de resterende te verkopen grond zijn gegadigden. Afsluiting wordt eind 2021 verwacht.

3. De grondexploitatie Lagendijk loopt volgens verwachting. Er is in 2019 tussentijds winst genomen voor een bedrag van € 192.000. Er is nog één kavel te verkopen. Voor dit kavel is een optieovereenkomst gesloten. Afsluiting wordt eind 2020 verwacht.

4. De grondexploitatie Anjerstraat is een jaar verlengd. De omgevingsvergunning is verleend in 2019. De grond is begin 2020 verkocht en de bouw is gestart.

5. Indien nodig zal een deel van de tussentijdse winst uit 2019 (in totaal € 5.289.000) worden gestort in de Reserve vennootschapsbelasting, waaruit verplichtingen in het kader van de vennootschapsbelasting worden betaald.

6. De risico's in de grondexploitaties zijn toegenomen. Alleen de risico's in Het Zand kunnen niet worden afgedekt met het te verwachten resultaat. Per saldo stijgt het beslag van de grondexploitaties op de benodigde financiële weerstandscapaciteit van de gemeente van € 353.000 naar € 502.000.

7. Het berekende bedrag van de benodigde weerstandscapaciteit wordt meegenomen in de berekening van de totaal benodigde weerstandscapaciteit. Het eerstvolgende moment voor het bepalen van de totaal benodigde weerstandscapaciteit is de Programmabegroting 2021. Het bijstellen van de ramingen voor de grondexploitatie naar aanleiding van de Meerjarenprognose Grondexploitaties 2020 wordt gedaan in de Programmabegroting 2020, via de 2e turap. Hierdoor wordt gewerkt met de meest actuele gegevens.

8. De grondexploitaties Cornelisland, Het Zand en Lagendijk zijn meer dan 10 jaar geleden gestart. Formeel is de maximale looptijd van een grondexploitatie beperkt tot 10 jaar. Een langere looptijd is alleen toegestaan als uw gemeenteraad hiermee instemt. Vanwege de voortgang in de

genoemde grondexploitaties is het gewenst om de looptijd te verlengen tot en met het nu geprognosticeerde laatste jaar van de grondexploitatie. De grondexploitaties Cornelisland en Legendijk worden immers binnen afzienbare tijd afgesloten met winst en de bouwgrond is vrijwel volledig verkocht. Voor Het Zand geldt, dat alle fasen zijn aanbesteed, behalve fase 7.

Beoogd effect

Met de MPG 2020 wordt beoogd uw raad te faciliteren in het nemen van een besluit over de geactualiseerde grondexploitaties, gebaseerd op de cijfers van de jaarrekening en geactualiseerde kostencalculaties en opbrengstramingen. Tevens wordt u hiermee inzicht gegeven in de voortgang en risico's in de grondexploitaties en het benodigde financiële weerstandsvermogen om de geconstateerde risico's te kunnen opvangen.

Relatie met beleidskaders

Voor de gemeentelijke grondexploitaties is het ruimtelijk beleid van de gemeente bepalend, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Ridderkerk, bestemmingsplannen en de woningbouwstrategie. Grondexploitaties zijn een middel om het gemeentelijke ruimtelijke beleid uit te voeren.

Daarnaast zijn de grondexploitaties en met name de risico's en resultaten die daaraan verbonden zijn, van belang voor het financiële beleid dat de gemeente voert. Dit geldt vooral voor het financiële weerstandsvermogen van de gemeente.

Argumenten

1.1 Instemming gemeenteraad met geactualiseerde grondexploitaties

U bepaalt op het gebied van ruimtelijk beleid en financiën de beleidskaders. Om invulling te geven aan deze rol, is in de Nota grondbeleid bepaald, dat uw gemeenteraad jaarlijks inzicht wordt gegeven in de gemeentelijke grondexploitaties in de vorm van een MPG en dat uw gemeenteraad in dat kader jaarlijks besluit over de in de MPG opgenomen grondexploitaties.

2.1 Begrotingswijziging op basis van vastgestelde geactualiseerde grondexploitaties

Besluitvorming van uw raad over de geactualiseerde grondexploitaties, zoals opgenomen in de MPG 2020, leidt tot wijzigingen in de programmabegroting 2020. Ook neemt u een besluit over het verwerken van de betreffende wijzigingen in de programmabegroting 2020.

3.1 Risico's en voortgang grondexploitaties

Naast het vaststellen van de grondexploitaties, is het tevens van belang dat u wordt geïnformeerd over de risico's in de grondexploitaties en de voortgang in de verschillende projecten. Deze aspecten zijn in de MPG opgenomen.

3.2 Benodigd financieel weerstandsvermogen in verband met grondexploitaties

De risico's in de grondexploitaties worden met behulp van een risicoanalyse uitgedrukt in een risicobedrag. Dit bedrag is het benodigde financiële weerstandsvermogen van de gemeente voor het opvangen van risico's bij grondexploitaties. In hoofdstuk 5 van de MPG wordt dit concreet uitgewerkt.

Overleg gevoerd met

n.v.t.

Kanttekeningen

1.1 Als gevolg van recent gewijzigde BBV-regels dient de in 2017 gerealiseerde tussentijdse winstneming in de grondexploitatie Het Zand teruggenomen te worden. Dit resulteert per saldo in een nieuw (positief) eindresultaat voor Het Zand. De toelichting is te vinden in paragraaf 3.2.3 Prognose grondexploitatie in de MPG 2020.

Uitvoering/vervolgstappen

Na positieve besluitvorming over de MPG door uw gemeenteraad zal aan de gebiedsontwikkelingen worden gewerkt op basis van de geactualiseerde grondexploitaties. Daarnaast zal de MPG worden gebruikt in het kader van de P&C-cyclus.

Evaluatie/monitoring

De Meerjarenprognose Grondexploitaties is tevens een evaluatie van de grondexploitaties. Monitoring vindt plaats in het kader van de 1e en 2e tussenrapportage in het kader van de P&C-cyclus.

Financiën

In twee grondexploitaties is tussentijds winst genomen. Dit is gebeurd op basis van de regels inzake tussentijdse winstneming in het Besluit Begroting en Verantwoording. In de grondexploitatie Cornelisland is winst genomen voor een bedrag van € 5.097.000 en in de grondexploitatie Lagendijk is winst genomen voor een bedrag van € 192.000. In totaal is er dus tussentijds winst genomen voor € 5.289.000. Dit bedrag komt ten gunste van het saldo van de Jaarrekening 2019.

Het in de MPG genoemde risicobedrag van de grondexploitaties ad € 351.000 zal worden verwerkt in de Programmabegroting 2021 en op deze wijze worden opgenomen in het benodigde financiële weerstandsvermogen van de gemeente.

Juridische zaken

n.v.t.

Duurzaamheid

n.v.t.

Communicatie/participatie na besluitvorming

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

dhr. H.W.J. Klaucke

de burgemeester,

mw. A. Attema

Bijlagen

1. Meerjarenprognose Grondexploitaties 2020.pdf

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Meerjarenprognose Grondexploitaties Ridderkerk 2020	Gemeenteraad: 2 juli 2020	Zaaknummer: 156179
	Commissie samen leven en samen wonen rk 25 juni 2020	

De raad van de gemeente Ridderkerk,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 12 mei 2020,

BESLUIT:

1. De geactualiseerde grondexploitaties voor Het Zand, Cornelisland, Lagendijk en Anjerstraat, zoals opgenomen in bijlage 3 van de Meerjarenprognose Grondexploitaties Ridderkerk 2020 vast te stellen.
 2. De looptijd van de grondexploitatie Het Zand te verlengen tot eind 2024, de looptijd van de grondexploitatie Cornelisland te verlengen tot eind 2021 en de looptijd van de grondexploitatie Lagendijk te verlengen tot eind 2020.
 3. De financiële gevolgen van de geactualiseerde grondexploitaties te verwerken in de programmabegroting 2020, via de 2e tussenrapportage.
-