



Raadsvoorstel

Onderwerp: Meerjarenprognose Grondexploitaties Ridderkerk 2021	College van burgemeester en wethouders 4 mei 2021	Zaaknummer 308450
Portefeuillehouder C.A. Oosterwijk	Commissie Samen leven en Samen wonen RK 24 juni 2021	Openbaar
E-mailadres opsteller: g.eeninkwinkel@bar-organisatie.nl	Gemeenteraad 1 juli 2021	

Geadviseerd besluit

1. De geactualiseerde grondexploitaties voor Het Zand, Cornelisland en Anjerstraat, zoals opgenomen in bijlage 3 van de Meerjarenprognose Grondexploitaties Ridderkerk 2021 vast te stellen.

2. De financiële gevolgen van de geactualiseerde grondexploitaties te verwerken in de programmabegroting 2021.

Raadsvoorstel

Inleiding

In de Nota Grondbeleid 2020 - 2023 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 2021 zijn de volgende:

1. In de grondexploitatie Het Zand is sprake van negatieve ontwikkelingen. De kosten van bouw- en woonrijp maken zijn op basis van de meest actuele ramingen meer gestegen dan was voorzien.

Deze ontwikkelingen leiden ertoe, dat een deel van de eerder genomen winst moet worden teruggenomen. Na het terugnemen van winst vorig jaar, resteerde een tussentijdse winstneming van € 185.000. Hiervan moet nogmaals een bedrag van € 38.000 winst worden teruggenomen. Er resteert dan nog een tussentijds genomen winst van € 147.000. De geactualiseerde grondexploitatie geeft een nog te realiseren positief resultaat van € 66.000. In totaal dus een positief resultaat van € 213.000.

In het bovenstaande zijn de gevolgen van de ontwikkeling van fase 7 door Ontwikkelbedrijf Onz'Hof B.V. (Knarrenhof) nog niet meegenomen. De in de grondexploitatie geraamde grondopbrengst voor fase 7 kan mogelijk niet worden gehaald als de grond wordt verkocht aan Ontwikkelbedrijf Onz'Hof B.V. In de loop van 2021 ontstaat hierover waarschijnlijk duidelijkheid. Zodra dat het geval is, zal uw raad daarover worden geïnformeerd en zal de grondexploitatie worden geactualiseerd.

2. De grondexploitatie Cornelisland voorloopt voorspoedig. In 2020 is tussentijds winst genomen voor € 1.457.000. In totaal is er nu tussentijds winst genomen voor € 13.746.000. De verwachting is, dat de laatste grondverkoop in 2021 plaatsvindt en de grondexploitatie eind 2021 kan worden afgesloten. De geactualiseerde grondexploitatie geeft een nog te realiseren positief resultaat van € 3.939.000. In totaal dus een positief resultaat van € 17.685.000.

3. De grondexploitatie Anjerstraat is vrijwel afgerond. In 2020 is tussentijds winst genomen voor € 57.000. In 2021 moet alleen het openbaar gebied nog worden ingericht. De geactualiseerde grondexploitatie geeft een nog te realiseren positief resultaat van € 68.000. In totaal dus een positief resultaat van € 125.000.

4. De grondexploitatie Lagendijk (Van Peltterrein) is afgesloten. Het laatste kavel is in 2020 verkocht. Bij de afsluiting is € 80.000 winst gerealiseerd. In totaal is het project afgesloten met een positief resultaat van € 1.703.000.

5. Indien nodig zal een deel van de gerealiseerde winst uit 2020 (in totaal € 1.594.000) worden gestort in de Reserve vennootschapsbelasting, waaruit verplichtingen in het kader van de vennootschapsbelasting worden betaald.

6. De risico's in de grondexploitaties zijn afgenomen. Alleen de risico's in de grondexploitatie Het Zand kunnen niet volledig worden afgedekt met het te verwachten resultaat. Per saldo daalt het beslag van de grondexploitaties op de benodigde financiële weerstandscapaciteit van de gemeente van € 351.000 naar € 205.000.

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 2022. Het bepalen van de ramingen voor de grondexploitatie naar aanleiding van de Meerjarenprognose

Grondexploitaties 2021 wordt gedaan in de Programmabegroting 2021, via de 2e turap. Hierdoor wordt gewerkt met de meest actuele gegevens.

Beoogd effect

Met de MPG 2021 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 opbrengststramingen. 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 2021, leidt tot wijzigingen in de programmabegroting 2021. Ook neemt u een besluit over het verwerken van de betreffende wijzigingen in de programmabegroting 2021.

2.2 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.

2.3 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

Niet van toepassing.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

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 de grondexploitaties Cornelisland en Anjerstraat is tussentijds winstgenomen voor in totaal € 1.514.000. In de grondexploitatie Het Zand is € 38.000 van eerder genomen winst teruggenomen. Dit is gebeurd op basis van de regels in het Besluit Begroting en Verantwoording. Ook is € 80.000 winst genomen in de afgesloten grondexploitatie Lagendijk (Van Peltterrein). De genoemde bedragen komen ten gunste c.q. ten laste van het saldo van de Jaarrekening 2020.

Het in de MPG genoemde risicobedrag van de grondexploitaties ad € 205.000 zal worden verwerkt in de Programmabegroting 2022 en op deze wijze worden opgenomen in het benodigde financiële weerstandsvermogen van de gemeente.

Juridische zaken

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

dhr. H.W.J. Klaucke

de burgemeester,

mw. A. Attema

Bijlagen

1. Meerjarenprognose Grondexploitaties 2021.pdf

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Meerjarenprognose Grondexploitaties Ridderkerk 2021	Gemeenteraad: 1 juli 2021	Zaaknummer: 308450
	Commissie samen leven en samen wonen rk 24 juni 2021	

De raad van de gemeente Ridderkerk,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 4 mei 2021,

BESLUIT:

1. De geactualiseerde grondexploitaties voor Het Zand, Cornelisland en Anjerstraat, zoals opgenomen in bijlage 3 van de Meerjarenprognose Grondexploitaties Ridderkerk 2021 vast te stellen.
 2. De financiële gevolgen van de geactualiseerde grondexploitaties te verwerken in de programmabegroting 2021.
-