



Raadsvoorstel

Onderwerp: Meerjarenprognose Grondexploitaties Ridderkerk 2022	College van burgemeester en wethouders 17 mei 2022	Zaaknummer 472836
Portefeuillehouder C.A. van der Duijn Schouten	Commissie Samen leven en Samen wonen RK 23 juni 2022	Openbaar
E-mailadres opsteller: g.eeninkwinkel@bar-organisatie.nl	Gemeenteraad 30 juni 2022	

Geadviseerd besluit

1. De geactualiseerde grondexploitaties voor Het Zand en Cornelisland, zoals opgenomen in bijlage 3 van de Meerjarenprognose Grondexploitaties Ridderkerk 2022, vast te stellen.

2. De financiële gevolgen van de geactualiseerde grondexploitaties te verwerken in de P&C documenten.

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 2022 zijn de volgende:

1. De grondexploitatie Het Zand is negatief geworden als gevolg van een te realiseren grondopbrengst voor fase 7 die aanzienlijk lager is dan de raming. Ook is er sprake van hoger dan geraamde kostenstijgingen. In 2021 werd nog een positief resultaat verwacht van in totaal € 213.000. Nu wordt een negatief resultaat verwacht van € 641.000. Dit verschil wordt voor een bedrag van € 740.000 veroorzaakt door een lagere opbrengst ten opzichte van de raming en voor € 114.000 door kostenstijgingen. Voor het geraamde verlies is een voorziening gevormd. Alle eerder genomen winst in het project is teruggenomen.
2. De grondexploitatie Cornelisland voorloopt voorspoedig. In 2021 is tussentijds winst genomen voor € 1.062.000. In totaal is er nu tussentijds winst genomen voor € 14.807.000. Voor de nog te verkopen kavels zijn gegadigden. Verwacht wordt dat deze in 2022 kunnen worden verkocht en dat de grondexploitatie eind 2022 kan worden afgesloten. Er wordt bij afsluiting nog een positief resultaat verwacht van € 2.754.000. In totaal zou de winst daarmee uitkomen op € 17.561.000.
3. De grondexploitatie Anjerstraat is afgesloten. De inrichting van het openbaar gebied is in 2021 voltooid. Bij afsluiting van de grondexploitatie is een positief resultaat behaald van € 107.000. Samen met de in 2020 gerealiseerde tussentijdse winstneming van € 57.000 is het project afgesloten met een positief resultaat van € 164.000.
4. Indien nodig zal een deel van de gerealiseerde winst uit 2021 worden gestort in de Reserve vennootschapsbelasting, waaruit verplichtingen in het kader van de vennootschapsbelasting worden betaald.
5. De risico's in de grondexploitaties zijn toegenomen. De risico's in de grondexploitatie 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 € 205.000 naar € 247.000.
6. 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 2023. Het bepalen van de ramingen voor de grondexploitatie naar aanleiding van de Meerjarenprognose Grondexploitaties 2022 wordt gedaan in de Programmabegroting 2023, via de 2e turap. Hierdoor wordt gewerkt met de meest actuele gegevens.

Beoogd effect

Met de MPG 2022 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 2022, leidt tot wijzigingen in de programmabegroting 2023. U neemt ook een besluit over het verwerken van de betreffende wijzigingen in de programmabegroting 2023.

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

Niet van toepassing.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Uitvoering/vervolgstappen

Na 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 op basis van de P&C-cyclus.

Financiën

In de grondexploitatie Cornelisland is tussentijds winst genomen voor in totaal € 1.062.000. In de grondexploitatie Het Zand is € 147.000 van eerder genomen winst teruggenomen. Ook is ten behoeve van de grondexploitatie Het Zand een voorziening gevormd ter hoogte van het thans geraamde verlies van € 641.000. De grondexploitatie Anjerstraat is afgesloten met een positief resultaat van € 107.000. Een en ander is gebeurd op basis van de regels in het Besluit Begroting en Verantwoording. De genoemde bedragen komen ten gunste c.q. ten laste van het saldo van de Jaarrekening 2021. Het in de MPG genoemde risicobedrag van de grondexploitaties ad € 247.000 zal worden verwerkt in de Programmabegroting 2023 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,

de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

Bijlagen

1. Meerjarenprognose Grondexploitaties 2022

CONCEPT RAADSBSLUIT

Onderwerp: Meerjarenprognose Grondexploitaties Ridderkerk 2022	Gemeenteraad: 30 juni 2022	Zaaknummer: 472836
	Commissie samen leven en samen wonen rk 23 juni 2022	

De raad van de gemeente Ridderkerk,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 17 mei 2022,

BESLUIT:

1. De geactualiseerde grondexploitaties voor Het Zand en Cornelisland, zoals opgenomen in bijlage 3 van de Meerjarenprognose Grondexploitaties Ridderkerk 2022, vast te stellen.
 2. De financiële gevolgen van de geactualiseerde grondexploitaties te verwerken in de P&C documenten.
-