



## Raadsvoorstel

<b>Onderwerp:</b> Geactualiseerde grondexploitaties en Meerjarenprognose Grondexploitaties 2018 (MPG 2018)	<b>Commissie:</b> Samen wonen d.d. 21 juni 2018	<b>BBVnr:</b> 1320317
<b>Portefeuillehouder:</b> Keuzenkamp - van Emmerik, T.	<b>Gemeenteraad:</b> 5 juli 2018	<b>Raadsvoorstelnr.:</b> 1320556
<b>e-mailadres opsteller:</b> g.eeninkwinkel@bar-organisatie.nl		Openbaar

### Geadviseerde beslissing raad

1. De geactualiseerde grondexploitaties voor het Centrumplan, Het Zand, Cornelisland, Lagendijk en Transferium Slikkerveer, zoals opgenomen in bijlage 3 van de MPG 2018 (bijlage 1) vast te stellen;
2. De financiële gevolgen van de geactualiseerde grondexploitaties te verwerken in de programmabegroting 2018;
3. De MPG 2018, met de daarin opgenomen informatie inzake de risico's en voortgang van de voornoemde grondexploitaties, alsmede van de voor de grondexploitaties benodigde financiële weerstandscapaciteit, voor kennisgeving aan te nemen.

### 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 de 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.

### Beoogd effect

Met de MPG 2018 wordt beoogd de 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, met name ten aanzien van het financiële weerstandsvermogen van de gemeente.

In de grondexploitaties wordt uitgegaan van het realiseren van grondprijzen die zijn gebaseerd op de prijzen die zijn opgenomen in de gemeentelijke Nota richtlijnen grondprijzen. In dit verband is bij de behandeling van de Nota richtlijnen grondprijzen 2018 Ridderkerk in de commissie Samen wonen op 8 februari jl. toegezegd, dat in het kader van de MPG 2018 zou worden ingegaan op in 2017 eventueel verleende kortingen op grondprijzen. Wij kunnen u meedelen, dat er in 2017 geen kortingen zijn

verleend op grondprijzen bij grondverkoop, afgezien van de kortingen waarover wij u met RIB nummer 1201939 d.d. 31 maart 2017 vertrouwelijk hebben geïnformeerd.

## **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 de gemeenteraad jaarlijks inzicht wordt gegeven in de gemeentelijke grondexploitaties in de vorm van een MPG en dat de gemeenteraad in dat kader jaarlijks besluit over de in de MPG opgenomen grondexploitaties.

### *2.1 Begrotingswijziging op basis van vastgestelde geactualiseerde grondexploitaties*

Besluitvorming van de raad over de geactualiseerde grondexploitaties, zoals opgenomen in de MPG 2018, leidt tot wijzigingen in de programmabegroting 2018. Ook neemt u een besluit over het verwerken van de betreffende wijzigingen in de programmabegroting 2018.

### *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 positieve besluitvorming over de MPG door de 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 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> tussenrapportage in het kader van de P&C-cyclus.

## **Financiën**

In drie grondexploitaties is tussentijds winst genomen. Dit is gebeurd op basis van nieuwe regels inzake tussentijdse winstneming in het Besluit Begroting en Verantwoording. In de grondexploitatie Het Zand is winst genomen voor een bedrag van € 656.500, in de grondexploitatie Lagendijk is winst genomen voor een bedrag van € 1.167.400 en in de grondexploitatie Cornelisland is winst genomen voor een bedrag van € 2.459.300. In totaal is er dus tussentijds winst genomen voor € 4.283.200. Dit bedrag komt ten gunste van het saldo van de Jaarrekening 2017.

Het in de MPG genoemde risicobedrag van de grondexploitaties ad € 820.000 zal worden verwerkt in de Begroting 2019 en zal 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**

Ja.

**Bijlagen/ter inzage liggende stukken**

1. Rapport Meerjarenprognose Grondexploitaties Ridderkerk 2018 (1320595).
2. Concept raadsbesluit (1320587) .