

Aan
de gemeenteraad

Datum 20 juni 2023
Zaaknummer 2023-0086598
Betreft Vaststellen Prognose Grondbedrijf 2023

Vergadering van

Portefeuillehouder: Tanja de Jonge
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Stad - Grondzaken
Auteur: Marcel Knapen
E-mail: ma.knapen@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Marcel Knapen
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

1. de Prognose Grondbedrijf 2023, inclusief de vermogenspositie Grondbedrijf per 31 december 2022, vast te stellen;
2. de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform de begrotingswijziging met nummer 223036;
3. de Grondbeleidskaart Prognose 2023 vast te stellen;
4. de uitgangspunten van de haalbaarheidsberekeningen van de grondvoorraad vast te stellen;
5. de looptijd van diverse grondexploitaties bij te stellen zoals weergegeven in de bijlage 'Bijstelling looptijden grondexploitaties';
6. de grondexploitaties Mijlweg en Spuiboulevard 4-88 per 31 december 2022 af te sluiten.

Deadline

De Prognose Grondexploitaties 2023, incl. bijlagen en begrotingswijzigingen moeten gelijktijdig met de Kadernota vastgesteld worden. De resultaten van de in de Prognose gehanteerde uitgangspunten, waaronder de parameters voor de grondexploitaties, zijn reeds in de jaarrekening 2022 verwerkt.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

In lijn met regelgeving vanuit het BBV moeten alle grondvoorraden waaronder de grondexploitaties jaarlijks geactualiseerd en vastgesteld worden. Het college rapporteert hierover jaarlijks middels de Prognose Grondbedrijf. De gemeenteraad stelt de prognose en bijbehorende begrotingswijziging gelijktijdig met de Kadernota vast, zoals opgenomen in de Financiële verordening van de gemeente.

Wat is het doel?

Met de Prognose Grondbedrijf 2023 worden de actieve grondexploitaties en waardering van de grondvoorraad geactualiseerd. Er wordt inzicht gegeven op het financiële resultaat van de activiteiten binnen het Grondbedrijf van de gemeente Dordrecht. Op basis van dit inzicht kunnen er beter afwegingen gemaakt worden ten aanzien van de huidige en toekomstige projectenportefeuille en er ontstaat sturing op de ontwikkeling van het resultaat. Tevens dient de Prognose als basis

voor de meerjarenbegroting. De voorliggende prognose heeft betrekking op de standen van de grondvoorraad per 1 januari 2023 en de resultaten zijn verwerkt in de Jaarrekening 2022. Alle besluitvorming die nadien heeft plaats gevonden en van invloed is op de grondvoorraad is niet in de voorliggende prognose verwerkt.

Wat zijn per beslispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?

De Prognose Grondbedrijf 2023 en de vermogenspositie Grondbedrijf per 31 december 2022 vast te stellen

Door in te stemmen met de Prognose en bijbehorende begrotingswijziging draagt u zorg voor een juiste verwerking van de exploitaties in de begroting en geeft u het kader mee voor de sturing van de financiële positie van het grondbedrijf.

De uitgangspunten van de haalbaarheidsberekeningen van de grondvoorraad vast te stellen

In de haalbaarheidsberekeningen zijn uitgangspunten gehanteerd ten aanzien van de mogelijke toekomstige ontwikkeling. De uitgangspunten zijn toegelicht in de bijlage 'Toelichting grondexploitatieprojecten Prognose 2023'. Door in te stemmen met de uitgangspunten kan de waarde van de grondvoorraad bepaald worden.

De Grondbeleidskaart Prognose 2023 vast te stellen

Op de grondbeleidskaart is per project aangegeven tot welk type ontwikkellocatie deze behoort. Door deze kaart vast te stellen wordt duidelijkheid gegeven ten aanzien van het te voeren beleid per locatie, waardoor een effectieve projectsturing mogelijk is. Daarnaast geeft de kaart richting aan de mogelijke dekking van projecten, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de financiële strategie van de gemeente.

Verlenging van de looptijd voor de grondexploitaties

Van een aantal projecten is de looptijd met één of twee jaar verlengd. De wijziging in de fasering heeft veelal te maken met het verloop van de gronduitgifte, maar in enkele gevallen ook met de latere realisatie van kosten. In de bijlage wordt aangegeven welke grondexploitaties respectievelijk met één of twee jaar worden verlengd.

Afsluiten van de grondexploitaties Mijlweg en Spuiboulevard 4-88 per 31 december 2022

Binnen de grondexploitaties Mijlweg en Spuiboulevard 4-88 zijn alle grondverkoop en nagenoeg alle kosten gerealiseerd. Met de afsluiting van de grondexploitaties wordt de positieve boekwaarde per 31-12-2022 ten gunste van de Reserve Grondbedrijf gebracht.

Wij hebben op 20 juni 2023 geheimhouding opgelegd op de documenten 'Toelichting grondexploitatieprojecten Prognose 2023 en 'Parameters grondexploitaties Prognose 2023'. Informatie uit deze documenten bestaat onder meer uit gedetailleerde ramingen ten aanzien van kosten en opbrengsten als ook de verwachtingen omtrent de ontwikkeling daarvan. Zodoende kan openbaarheid van beide documenten de financiële positie van de gemeente beschadigen.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?

De risico's op de grondexploitaties maken reeds deel uit van de lopende projecten en zijn vertaald naar de vermogenspositie van het grondbedrijf. Aan dit voorstel zijn geen nieuwe risico's verbonden.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?

Niet van toepassing.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

[Nota Grondbeleid 2018: regie op exploitatie - Dossier - 2119710](#)

Hoe wordt dit betaald?

Met dit voorstel wordt geen dekking van kosten gevraagd. De kosten zijn reeds gedekt binnen de grondexploitaties. De financiële effecten van reeds genomen besluiten zijn in deze Prognose verwerkt. Met dit voorstel wordt de jaarschijf 2023 en de meerjarenbegroting van de grondexploitaties aangepast. Het totaal aan technische wijzigingen is verwerkt in bijgaande begrotingswijziging.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

De Prognose geeft de stand per 31 december 2022 weer in overeenstemming met de Jaarrekening 2022. Besluiten als gevolg van de jaarrekening of de Kadernota zijn nadrukkelijk niet in de Prognose verwerkt. Dit kan bijvoorbeeld effect hebben op de omvang van de reserve Grondbedrijf. Bij de Begroting 2024 wordt de meerjarenbegroting van de grondexploitaties meegenomen.

Het college van Burgemeester en Wethouders

C.H.W.M. Post
secretaris

A.W. Kolff
burgemeester



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 20 juni 2023 inzake Vaststellen Prognose Grondbedrijf 2023;

gelet op artikel 192, lid 1 van de Gemeentewet;

gelet op artikel 87 en 88, lid 2 van de Gemeentewet en artikel 5.1, lid 2 onder b van de Wet open overheid;

b e s l u i t :

de Prognose Grondbedrijf 2023, inclusief de vermogenspositie Grondbedrijf per 31 december 2022, vast te stellen;

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform de begrotingswijziging met nummer 223036;

de Grondbeleidskaart Prognose 2023 vast te stellen;

de uitgangspunten van de haalbaarheidsberekeningen van de grondvoorraad vast te stellen;

de looptijd van diverse grondexploitaties bij te stellen zoals weergegeven in de bijlage 'Bijstelling looptijden grondexploitaties';

de grondexploitaties Mijlweg en Spuiboulevard 4-88 per 31 december 2022 af te sluiten.

Aldus besloten in de vergadering van