

Aan
de gemeenteraad

Datum 16 november 2021
Zaaknummer 2021-0158830
Betreft Vaststellen Prognose Grondbedrijf 2021

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Financiën (inclusief overhead)
Pijler Bestuur en Middelen
Kernteam/Opgave: Stad - Grondzaken
Auteur: Marcel Knapen
E-mail: ma.knapen@dordrecht.nl
Verantwoordelijke:
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

de raad voor te stellen de Prognose Grondbedrijf 2021, inclusief de vermogenspositie Grondbedrijf per 31 december 2020, vast te stellen;

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform de begrotingswijziging met nummer 221020;

de Grondbeleidskaart Prognose 2021 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 Amnesty Internationalweg, Iepenlaan en Papeterspad per 31 december 2020 af te sluiten;

de boekwaarde van het pand Steegoversloot 38 over te hevelen van het Vastgoedbedrijf naar de MVA Steegoversloot.

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 begrotingswijzigingen vast.

Wat is het doel?

Met de Prognose Grondbedrijf 2021 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 projectenportefeuille. Hiermee ontstaat er 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 2021 en de resultaten zijn verwerkt in de jaarrekening 2020. Alle besluitvorming die nadien heeft plaats gevonden en van invloed is op de grondvoorraad is niet in de voorliggende prognose verwerkt. Daarbij moet onder meer gedacht worden aan de opening van grondexploitaties (Dordtse Kil 4 deel 2, Professor Langeveldlaan, Oranjepark) en het ter beschikking stellen van voorbereidingskredieten (Speeltuinallocatie). Om de actualiteitswaarde van de Prognose Grondbedrijf 2021 te vergroten zal in de presentatie tijdens de commissievergadering nadrukkelijk aandacht gegeven worden aan de genomen besluiten in 2021 en de gevolgen daarvan op de vermogenspositie van het grondbedrijf.

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

De Prognose Grondbedrijf 2021 en de vermogenspositie Grondbedrijf per 31 december 2020 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 2021'. Door in te stemmen met de uitgangspunten kan de waarde van de grondvoorraad bepaald worden.

De Grondbeleidskaart Prognose 2021 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 Amnesty Internationalweg, Iepenlaan en Papeterspad per 31 december 2020.

Binnen de grondexploitaties Amnesty Internationalweg, Iepenlaan en Papeterspad zijn alle grondverkoppen en kosten gerealiseerd. Met de afsluiting van de grondexploitaties wordt de positieve boekwaarde per 31-12-2020 ten gunste van de Reserve Grondbedrijf gebracht.

De boekwaarde van het pand Steegoversloot 38 over te hevelen van het Vastgoedbedrijf naar de MVA Steegoversloot.

Bij de Prognose 2020 (voorgaande Prognose) is besloten om het pand Steegoversloot 38 vanuit de MVA Steegoversloot over te hevelen naar het Vastgoedbedrijf. Als gevolg van gewijzigde inzichten wordt nu voorgesteld om dit besluit terug te draaien en het pand binnen de MVA Steegoversloot onder te brengen.

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 - zaaknummer 2021100

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 2021 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 2020 weer in overeenstemming met de jaarrekening 2020. Bij de Begroting 2022 wordt de meerjarenbegroting van de grondexploitaties meegenomen.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 16 november 2021 inzake Vaststellen Prognose Grondbedrijf 2021;

gelet op artikel 55 van de Gemeentewet ; artikel 25 van de Gemeentewet; artikel 191, lid 1 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

de raad voor te stellen de Prognose Grondbedrijf 2021, inclusief de vermogenspositie Grondbedrijf per 31 december 2020, vast te stellen;

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform de begrotingswijziging met nummer 221020;

de Grondbeleidskaart Prognose 2021 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 Amnesty Internationalweg, Iepenlaan en Papeterspad per 31 december 2020 af te sluiten;

de boekwaarde van het pand Steegoversloot 38 over te hevelen van het Vastgoedbedrijf naar de MVA Steegoversloot.

Aldus besloten in de vergadering van

Bijlagen

1. Bijstelling looptijden grondexploitaties
2. Grondbeleidskaart Prognose 2021
3. BWN 221020 - Prognose 2021 Voorblad
4. BWN 221020 Rubriek 6 Exploitatie
5. BWN 221020 Rubriek 7 per I-R-V
6. Prognose Grondbedrijf 2021