

Aan
de gemeenteraad

Datum 8 november 2022
Zaaknummer 2022-0179922
Betreft Vaststellen Prognose Grondbedrijf 2022

Vergadering van
Portefeuillehouder: Tanja de Jonge
Begrotingsprogramma Financiën (inclusief overhead)
Kernteam/Opgave: Stad - Grondzaken
Auteur: Marcel Knapen
E-mail: ma.knapen@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Marcel Knapen
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

de Prognose Grondbedrijf 2022, inclusief de vermogenspositie Grondbedrijf per 31 december 2021, vast te stellen;

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform de begrotingswijzigingen met nummers 222026, 222035 en 223009;

de Grondbeleidskaart Prognose 2022 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 Oudendijk en Patersweg 1 per 31 december 2021 af te sluiten.

Deadline

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

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 2022 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 2022 en de resultaten zijn verwerkt in de Jaarrekening 2021. Alle besluitvorming die nadien heeft plaats gevonden en van invloed is op de grondvoorraad is niet in de voorliggende prognose verwerkt. Om de actualiteitswaarde van de Prognose Grondbedrijf 2022 te vergroten zal in de presentatie tijdens de commissievergadering nadrukkelijk aandacht gegeven worden aan de genomen besluiten in 2022 en de gevolgen daarvan op de vermogenspositie van het grondbedrijf. Ook zal inzicht gegeven worden in de mogelijke gevolgen van de huidige economische omstandigheden voor het grondbedrijf.

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

De Prognose Grondbedrijf 2022 en de vermogenspositie Grondbedrijf per 31 december 2021 vast te stellen.

Door in te stemmen met de Prognose en bijbehorende begrotingswijzigingen 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 2022'. Door in te stemmen met de uitgangspunten kan de waarde van de grondvoorraad bepaald worden.

De Grondbeleidskaart Prognose 2022 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 drie 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 drie jaar worden verlengd.

Afsluiten van de grondexploitaties Oudendijk en Patersweg 1 per 31 december 2021.

Binnen de grondexploitaties Oudendijk en Patersweg 1 zijn alle grondverkoop en nagenoeg alle kosten gerealiseerd. Met de afsluiting van de grondexploitaties wordt de positieve boekwaarde per 31-12-2020 ten gunste van de Reserve Grondbedrijf gebracht.

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. De risico's zoals deze in de Prognose Grondbedrijf 2022 worden gepresenteerd zijn gebaseerd op de situatie per 1 januari 2022 en gevolgen van mondiale ontwikkelingen nadien zijn niet in dit risicoprofiel verwerkt. Bij de begroting 2023 heeft wel al een actualisatie op het risicoprofiel van het grondbedrijf plaats gevonden. Bij de raadsbehandeling van de Prognose Grondbedrijf 2022 zal een presentatie gegeven worden waarin nadrukkelijk ook ingegaan wordt op de gevolgen van de meest recente mondiale en nationale economische ontwikkelingen. Bij de actualisatie van de grondexploitaties voor de prognose 2023 en in de jaarrekening 2022 zullen deze effecten verwerkt worden.

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 2022 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 2021 weer in overeenstemming met de Jaarrekening 2021. Bij de Begroting 2023 is 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 8 november 2022 inzake Vaststellen Prognose Grondbedrijf 2022;

gelet op artikel 55 van de Gemeentewet ; artikel 25 van de Gemeentewet; artikel 192, lid 1 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

de Prognose Grondbedrijf 2022, inclusief de vermogenspositie Grondbedrijf per 31 december 2021, vast te stellen;

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform de begrotingswijzigingen met nummers 222026, 222035 en 223009;

de Grondbeleidskaart Prognose 2022 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 Oudendijk en Patersweg 1 per 31 december 2021 af te sluiten.

Aldus besloten in de vergadering van

Bijlagen

1. Prognose grondbedrijf 2022
2. BWN 222026 en BWN 222035 - Raadsvoorstel Prognose Grexen - voorblad
3. BWN 222026 - Raadsvoorstel Prognose Grexen - rubriek 6
4. BWN 222026 - Raadsvoorstel Prognose Grexen - rubriek 7
5. BWN 222035 - Raadsvoorstel Prognose Grexen - Aanvulling op bwn 222026 jaarschijf 2022 - rubriek 6
6. BWN 222035 - Raadsvoorstel Prognose Grexen - Aanvulling op bwn 222026 jaarschijf 2022 - rubriek 7
7. BWN 223009 - Raadsvoorstel Prognose Grexen - voorblad
8. BWN 223009 - Raadsvoorstel Prognose Grexen - Aanvulling op bwn 222026 jaarschijf 2023 e.v. - rubriek 6
9. BWN 223009 - Raadsvoorstel Prognose Grexen - Aanvulling op bwn 222026 jaarschijf 2023 e.v. - rubriek 7