

Aan
de gemeenteraad

Datum 4 juni 2024
Zaaknummer 2024-0057633
Betreft Vaststellen Prognose Grondbedrijf 2024

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:
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

de Prognose Grondbedrijf 2024, inclusief de vermogenspositie Grondbedrijf per 31 december 2023, vast te stellen;

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform de begrotingswijziging met nummer 224026;
de Grondbeleidskaart Prognose 2024 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 Prognose 2024';

de grondexploitaties Drechtwerk B&S locatie, Rogam en Wooncomplex professor Langeveldlaan per 31 december 2023 af te sluiten.

Deadline

De Financiële verordening schrijft voor dat de Prognose Grondbedrijf gelijktijdig met de Perspectiefnota aan de gemeenteraad voorgelegd moet worden. Gedurende het opmaken van dit voorstel en bijbehorende stukken is de controle van de grondexploitaties op een aantal belangrijke dossiers nog niet afgerond. Dit heeft mede geleid tot het niet behalen van de beoogde doelstelling om de prognose op 28 mei jl. middels een technische briefing aan de gemeenteraad voor te leggen. Behandeling in de gemeenteraad is nu gepland op 11 juni a.s. en zodoende wordt de prognose gelijktijdig met de Perspectiefnota 2025 aan de raad voorgelegd.

In de week voorafgaand aan uw collegebehandeling is nog een correctie met betrekking tot een grondexploitatie naar voren gekomen die in de jaarstukken zal worden verwerkt. Na positieve besluitvorming door uw college zal deze correctie direct in de stukken worden verwerkt pas daarna met de raad gedeeld worden. Belangrijkste effect van de correctie is een lagere Reserve Grondbedrijf (stand per 1 januari € 0,6 miljoen lager dan in huidig prognosebestand opgenomen) en daardoor een minder gunstige vermogenspositie (€ 13,0 miljoen positief in plaats van € 13,6 miljoen positief).

Mogelijk volgen na afronding van de controle van de grondexploitaties nog correcties in de jaarstukken en de prognose grondexploitaties.

De resultaten van de in de prognose gehanteerde uitgangspunten, waaronder de parameters voor de grondexploitaties, zijn in de Jaarstukken 2023 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 (nu Perspectiefnota) vast, zoals opgenomen in de Financiële verordening van de gemeente.

Wat is het doel?

Met de Prognose Grondbedrijf 2024 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 2024 en de resultaten zijn verwerkt in de Jaarrekening 2023. 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 2024 en de vermogenspositie Grondbedrijf per 31 december 2023 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 2024'. Door in te stemmen met de uitgangspunten kan de waarde van de grondvoorraad bepaald worden.

De Grondbeleidskaart Prognose 2024 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, twee 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, twee of drie jaar worden verlengd.

Afsluiten van de grondexploitaties Drechtwerk B&S locatie, Rogam en Wooncomplex professor Langeveldlaan per 31 december 2023

Binnen de grondexploitaties Drechtwerk B&S locatie, Rogam en Wooncomplex professor Langeveldlaan zijn alle grondverkopen en kosten gerealiseerd en daarom kunnen deze grondexploitaties afgesloten worden. De resultaten van de grondexploitaties bij afsluiting worden verrekend met de Reserve Grondbedrijf.

Wij hebben op 4 juni 2024 geheimhouding opgelegd op de documenten 'Toelichting grondexploitatieprojecten Prognose 2024 en 'Parameters grondexploitaties Prognose 2024'.

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.

De prognose is tot stand gekomen in de periode dat de controle van de grondexploitaties nog niet volledig is afgerond. Mogelijk volgen uit de afronding van de controle nog wijzigingen die van invloed zijn op de inhoud van de prognose en bijlagen. Als dit het geval is wordt u hiervan op de hoogte gesteld.

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 2024 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 2023 weer in overeenstemming met de jaarrekening 2023 en geeft input aan de besluitvorming binnen de perspectiefnota.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 4 juni 2024 inzake Vaststellen Prognose Grondbedrijf 2024;

gelet op artikel 169, lid 2 van de Gemeentewet; 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 2024, inclusief de vermogenspositie Grondbedrijf per 31 december 2023, vast te stellen;

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform de begrotingswijziging met nummer 224026;

de Grondbeleidskaart Prognose 2024 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 Prognose 2024';

de grondexploitaties Drechtwerk B&S locatie, Rogam en Wooncomplex professor Langeveldlaan per 31 december 2023 af te sluiten.

Aldus besloten in de vergadering van