

Parallelsessie Informatie en Ontmoeting Beraad en Advies 8 mei 2025
Meerjarenprogramma Grondexploitaties
Samenvattend verslag

Aanwezigen

Voorzitter:	de heer A. Boutachkourt
Griffie:	de heer S. Vink
Notulist:	mevrouw R. Leeuwenburgh Vendrig
Raadsleden/ fractieassistenten:	
Stadsbelang:	de heer D. van Veen
Democraten Gorinchem:	de heer P. Schefferlie
PvdA:	de heer A. Hachhouch
VVD:	mevrouw Van 't Westende
ChristenUnie/SGP:	de heer A. Krol
	de heer M. de Pagter
Gorcum Actief:	de heer B. Bahlmann
D66:	de heer I. Tekir
	de heer R. Le Noble
CDA:	---
SP:	de heer P. van Andel
Portefeuillehouder:	mevrouw M. Molengraaf
Ambtelijke ondersteuning:	de heer B. van Huit

Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen hartelijk welkom.
Hij wijst op het feit dat een geheime bijlage ingezien kan worden bij de griffie. Het is niet de bedoeling deze informatie te delen tijdens de openbare vergadering.

Meerjarenprogramma Grondexploitaties

*Jaarlijks word de gemeenteraad ingelicht over de stand van zaken van de geactualiseerde grondexploitaties. Daarvoor is het Meerjarenprogramma Grondexploitaties (MPG) opgesteld en deze wordt in een presentatie toegelicht. Het MPG wordt door de raad vastgesteld en wordt cijfermatig verwerkt in de jaarrekening.
Het MPG wordt meegestuurd met het raadsvoorstel. In de presentatie wordt het MPG toegelicht. Na de presentatie is er gelegenheid om vragen te stellen.*

De heer Van Huit geeft een presentatie (beschikbaar op iBabs).
Hij licht toe wat een grondexploitatie is. Die wordt opgesteld als de gemeente grond heeft en die een andere bestemming wil geven. De kosten en opbrengsten worden daarin verwerkt en in de tijd uitgezet. Grondexploitaties hebben een meerjarig karakter dus ook de rentetoerekening wordt erbij betrokken. Het is een hulpmiddel bij besluitvorming door de raad. Onderdelen van een grondexploitatie zijn een plankaart, programmering, kosten, opbrengsten, fasering en risicoanalyse.
Een visuele vertaling van een grondexploitatie van de Groote Haar wordt getoond en toegelicht. Per jaar wordt aangegeven welke opbrengsten verwacht worden. Verwacht wordt nog twee jaar veel investeringen te moeten doen waarna er inkomsten verwacht worden.

De heer Krol begrijpt dat in 2027 en 2028 het grootste deel van het geld terug moet komen. Hij vraagt naar het percentage van de percelen. Na 2028 worden nog kleine stukjes uitgegeven. Waarom is dat zo gefaseerd?

De heer Van Huit kan dat percentage niet inschatten. De opbrengsten zijn navenant groot. Het is een prognose en voor 2027 en 2028 zijn er specifieke verwachtingen met betrekking tot een bedrijf dat er mogelijk zal komen.

De heer Schefferlie vroeg zich af waarom het nog zo lang duurt om de resterende grond uit te geven.

De heer Van Huit antwoordt dat het afhankelijk is van de vraag naar bedrijventerreinen. Het is wellicht een wat conservatieve inschatting. Op dit moment is er veel vraag maar we weten niet hoe het verder zal gaan. Het is een prognose.

De heer Schefferlie vraagt of er voor 2027 en 2028 nog kinken in de kabel kunnen komen. De heer Van Huit antwoordt dat de verwachting redelijk zeker is; het is een reëel beeld.

De heer Tekir vindt het wat onduidelijk omdat in 2027 en 2028 een hoge opbrengst is voorzien en daarna valt het bijna stil. Misschien kan er nog een schriftelijke duiding van gegeven worden. Het is een belangrijke grondexploitatie.

Wethouder Molengraaf zegt dat voor het opstellen van een prognose uitgegaan wordt van parameters met veel onzekerheden. Er zijn afspraken met Rijkswaterstaat dat we in 2027 en 2028 grond kunnen gaan uitgeven. We denken na over of we het in een keer of in stukken gaan doen. De grondexploitatie is geen 1 op 1 vertaling van wat we kunnen gaan doen. Naarmate het verder in de tijd gaat nemen de onzekerheden weer toe. Alleen zeker is dat we in 2027 en 2028 de eerste uitgiftes kunnen gaan doen. Het heeft te maken met de techniek van de grondexploitatie en hoe je dat meerjarig uitzet.

De heer Van Huit vervolgt zijn presentatie en gaat in op de verslaglegging inzake grondexploitaties. Volgens het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) loopt een grondexploitatie 10 jaar. De Groote Haar loopt langer door. Daar is een verliesvoorziening voor opgenomen. Er moet verplicht tussentijds winst genomen worden. De grondexploitatie wordt jaarlijks herzien: de boekwaarde wordt geactualiseerd, indexatie, nieuwe parameters en wijzigingen in programma en planning, risicoanalyse. Alle grondexploitaties vormen samen het meerjarenprogramma grondexploitaties. Er zitten nu vier projecten in de MPG waarvan er twee worden afgesloten. Dat is een besispunt bij de vaststelling. Mollenburg en Lingewijk noord zijn gereed en er zijn nog twee bedrijventerreinen waarvan de grondexploitatie doorloopt, Oost II en Groote Haar. Hoog Dalem is nog gearceerd omdat de gemeente daar samen met marktpartijen een CV-constructie heeft. Dat is geen gemeentelijke grondexploitatie maar maakt wel deel uit van de jaarrekening.

De resultaten per 1-1-2025 worden toegelicht. Het resultaat geeft een wisselend beeld. Mollenburg is afgesloten en had een negatief saldo. Nu het is afgesloten leidt dit tot een lagere boekwaarde en lagere stand van de voorzieningen. De netto boekwaarde is ongunstiger; in 2024 is meer geïnvesteerd dan dat er opbrengsten waren. De risico's zijn lager ingeschat en dat heeft met name te maken met Groote Haar omdat we dichterbij de einddatum komen. De winstneming laat een toename te zien.

De heer Tekir noemt de rentewijziging en het feit dat de kosten hoger geworden zijn. In EU verband worden de rentes verlaagd. Hoe communiceert dat met elkaar? Waarom verhogen wij de rente terwijl die in de economische markt wordt verlaagd?

De heer Van Huit antwoordt dat er een nieuwe manier van rente toerekening plaatsvindt sinds dit jaar. Dat is voorgeschreven door de BBV en leidt ertoe dat er een hoger

rentebestanddeel toegerekend moet worden aan de grondexploitaties. Dat is dus technisch; het is een eenmalige kwestie vanwege de nieuwe werkwijze volgens het BBV.

De verantwoording 2024 wordt getoond. Er zijn € 4,2 mln. minder kosten gemaakt dan verwacht door vertraging van de werkzaamheden.

De heer Schefferlie zegt het wel een groot verschil te vinden tussen de prognose en de realisatie.

De heer Van Huit zegt dat dit komt door de vertraging van de A27 werkzaamheden. Daardoor kon het terrein van Groote Haar niet betreden worden voor de voorbelasting. Inmiddels wordt er gelukkig weer volop gewerkt. Het is inderdaad een groot verschil. Er zijn ook iets minder opbrengsten bij Oost II door minder verkoop van kavels.

De heer Tekir vraagt naar de oorzaak van de vertraging inzake de kavels op Oost II.

De heer Van Huit licht toe dat dit te maken heeft met het Didam Arrest. Er is bezwaar gemaakt en dat is toegekend. Er moet een openbare verkoop procedure gevolgd worden.

De heer Tekir vraagt of de juridische kosten daar betrekking op hebben.

De heer Van Huit bevestigt dit. Vorig jaar is er een advocaat voor ingehuurd. We gaan nu een openbare procedure starten en dan worden de kavels toch verkocht. De partij aan wie we het wilden verkopen kan ook meedoen.

De heer Van Veen vraagt naar de doorlooptijd van Oost II.

De heer Van Huit verwacht dat dit volgend jaar afgesloten kan worden. De totale doorlooptijd weet hij niet.

De prognose voor dit jaar wordt getoond. Een aantal zaken zijn doorgeschoven van 2024 naar dit jaar. Als het zo gaat zijn er meer kosten dan baten waardoor de boekwaarde weer daalt. In juni kan de MPG 2025 vastgesteld worden. Dat houdt ook in dat twee grondexploitaties afgesloten worden. De looptijd van Groote Haar vast te stellen tot 31-12-2040. De jaarschijf 2025 vast te stellen en dit als een begrotingswijziging door te voeren. De geheimhouding bekrachtigen van de onderliggende berekeningen tot vijf jaar na afsluiting van de desbetreffende grondexploitatie. Met betrekking tot Hoog Dalem licht hij toe dat dit beter gaat dan verwacht. Er zijn nog 53 kavels te verkopen. Er zijn 57 kavels meer verkocht dan geprognosticeerd.

De voorzitter geeft gelegenheid voor het stellen van technische vragen voordat overgegaan wordt tot het B&A gedeelte van de sessie.

De heer Krol vraagt met betrekking tot Hoog Dalem waar meer kavels verkocht zijn dan verwacht, waar dit resultaat de gemeente raakt.

De heer Van Huit zegt dat de grondexploitatie een verbetering laat zien. In de toekomst zal dit voor de gemeente tot winstneming leiden. Nu is het voor het eerst positief. De gemeente is aan BBV regels gebonden.

De heer Van Andel vindt het mooie cijfers, er is meer verkocht. Hij informeert naar de kavels in Oost II die nog aangeboden worden. Hij meent dat er nog één in procedure zit.

De heer Van Huit antwoordt dat er nog drie kavels te koop zijn waarvan één een reststrook is.

De heer Schefferlie zegt aan te nemen dat de grote uitgaven van grond voor 2027 en 2028 voorzien waren in de meerjarenbegroting. Of levert het nog een update op?

De heer Van Huit antwoordt dat alles wordt teruggerekend naar het saldo per 1-1-2025.

De heer Schefferlie vraagt of in de afgelopen jaren al rekening gehouden is met deze prognoses. Of is dit een nieuw inzicht?

De heer Van Huit zegt niet te durven zeggen wat het meerjarige effect is.

Wethouder Molengraaf licht toe dat de Groote Haar nog even negatief zal blijven. Dat gaat geen ruimte opleveren. Elk jaar wordt er een prognose gemaakt en een meerjaren prognose. We hopen elk jaar dat het iets positiever wordt maar de lijn blijft onder nul.

De heer Schefferlie merkt op dat er sprake is van een grote schuld. Hij was nieuwsgierig of dit al voorzien was en ook het effect hiervan op de rentelasten.

De voorzitter stelt vast dat die vraag nog beantwoord zal worden.

De heer Tekir merkt op dat de Groote Haar de meest spannende grondexploitatie is. Hij leest dat het weerstandsvermogen iets verlaagd is. Hij vraagt of de verlenging van de grondexploitatie iets doet met het weerstandsvermogen.

De heer Van Huit licht toe dat het besispunt hetzelfde is als vorig jaar. Het wordt elk jaar verlengd en de einddatum blijft 2040.

De heer Tekir informeert over welke draaiknoppen de raad nog beschikt voor de grondexploitatie.

De heer Van Huit antwoordt dat gekeken wordt naar de mogelijkheid om meer opbrengsten te genereren. Het kan ook in kwaliteit of ruimtegebruik gezocht worden.

De heer Tekir vraagt of de opbrengstenraming een draaiknop is.

De heer Van Huit bevestigt dit maar er zitten ook andere beleidsdoelstellingen aan vast.

De heer Tekir zegt dat hij behoefte heeft aan meer duiding bij de opbrengstenraming. Hij vraagt hoe behoedzaam of risicovol de inschattingen voor Groote Haar zijn.

De heer Van Huit antwoordt dat eind vorig jaar een onderzoek is uitgevoerd naar de verwachtingen. Die zijn voor volgende jaren wel positief maar dat is voorzichtig ingeschat.

De heer Krol merkt met betrekking tot de draaiknop op dat vorig jaar is gesproken over temporiseren van de uitgifte van de grond omdat er wellicht een hogere grondprijs mogelijk zou zijn. Is er bewust voor gekozen om de grond in stukjes te verkopen?

De heer Van Huit antwoordt dat er een bepaalde opname capaciteit in de markt is. Er zit een soort fasering in. Desgevraagd zegt hij dat als een interessante partij een grotere kavel wil kopen dat wel mogelijk is en het heeft financieel een positief effect.

De voorzitter sluit het I&O deel af en stelt B&A aan de orde.

De heer Schefferlie bedankt voor de uitleg en zegt dat het een hamerstuk kan zijn.

De heer Tekir bedankt ook voor de uitleg. Het blijft wel spannend en hij zou er de komende jaren meer gevoel bij willen hebben. Hij roept het college op om de raad hier meer in mee te nemen en scherper vooruit te kijken. Met die wens zegt hij dat het een hamerstuk kan zijn.

De heer Van Andel hoopt dat er inderdaad in 2027 en 2028 meer grond uitgegeven wordt. Als het vertraagt kan dat wel een probleem opleveren. Hij vraagt agendering als hamerstuk.

Mevrouw Van 't Westende bedankt voor de uitleg en opteert ook voor een hamerstuk.

De voorzitter concludeert dat het voorstel als hamerstuk geagendeerd kan worden voor de raadsvergadering van 12 juni 2025.

Sluiting

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor de inbreng en sluit de vergadering.