GEMEENTE
GORINCHEM

Raadsvoorstel: Z/20/697981/D-737025
Onderwerp: **Meerjaren Programma Grondexploitaties 2021**

Datum: 9 maart 2021
Portefeuillehouder: Dick van Zanten
I&O/B&A: 15 april 2021
Raadsvergadering: 22 april 2021
Opsteller: Sas, Sandro
Geeft voorstel begrotingswijziging: Ja

Onderwerp:

Meerjaren Programma Grondexploitaties 2021

Voorstel:

Wij stellen u voor:

1. Het Meerjaren Programma Grondexploitaties (MPG) 2021 vast te stellen;
2. De geheimhouding op de onderliggende berekeningen van het MPG 2021 te bekrachtigen tot 5 jaar na afsluiting van de desbetreffende grondexploitatie o.b.v. artikel 10, tweede lid, onder g van de Wet openbaarheid van bestuur;
3. De looptijd van de grondexploitatie bedrijventerrein Groote Haar vast te stellen op 20 jaar en daarmee af te wijken van de maximale looptijd van 10 jaar, als gesteld in het BBV; en
4. De Jaarschijf 2021 van de herziene grondexploitaties vast te stellen en dit als een begrotingswijziging door te voeren in de begroting 2021.

Aanleiding:

De gemeente Gorinchem heeft vijf grondexploitaties in eigen beheer. Er is sprake van een grondexploitatie als de gemeente zelf bouwrijpe gronden uitgeeft ten behoeve van een langlopende ruimtelijke ontwikkeling, Met het MPG wordt jaarlijks gerapporteerd over de actualisatie van de gemeentelijke grondexploitaties. Het MPG geeft een totaaloverzicht van de financiële stand van zaken met bijbehorende risico's. Tevens wordt gerapporteerd over het totaal te ontwikkelen programma en de planning.

Beoogd effect:

Met het MPG komt de gemeenteraad goed in positie om te sturen op de ruimtelijke projecten (kwalitatief en kwantitatief) en legt het college verantwoording af over de bereikte resultaten binnen de grondexploitaties.

Argumenten:

1.1 Conform de financiële verordening
In de financiële verordening is opgenomen dat de raad jaarlijks de (herziene) grondexploitaties vaststelt in een Meerjaren Programma Grondexploitaties. Deze wordt voorafgaand aan de behandeling van de jaarstukken, ter vaststelling, aan de raad aangeboden. In het MPG wordt inzicht verschaft in de stand van zaken van de actieve grondexploitaties.

1.2 Sturen en verantwoorden
Het MPG biedt de raad een handvat om te sturen op de projecten waar de gemeente actief grondbeleid voert. Dit zijn de projecten met een gemeentelijke grondexploitatie. Daarnaast wordt in het MPG verantwoording afgelegd over hetgeen in het voorliggende jaar is gerealiseerd en een doorkijk gegeven naar de komende jaren met betrekking tot de ruimtelijke projecten met een gemeentelijke grondexploitatie en een aansluiting gemaakt op de resultaten van de herziene grondexploitaties bij de jaarrekening.

1.3 De grondexploitatie van de CV Hoog Dalem wordt verantwoord in de paragraaf verbonden partijen
In het MPG zijn enkel de projecten opgenomen met een gemeentelijke grondexploitatie.

2.1 Geheimhouding
Het hoofdrapport van het MPG is een openbaar document, aangezien de financiële stand van zaken hierin

MIX
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C016391

Stadhuisplein 1
Postbus 108
4200AC Gorinchem
T 140183
F 0183-630540
E gemeente@gorinchem.nl
I www.gorinchem.nl

op totaalniveau wordt gepresenteerd. Echter op de bijlagen bij de hoofdrapportage van het MPG is geheimhouding van toepassing. Deze bijlagen betreffen de onderliggende berekeningen van het MPG en geven per grondexploitatie een gedetailleerde toelichting en een gedetailleerd cijfermatig overzicht. Hierin staat bedrijfsgevoelige informatie staat die door derden kan worden gebruikt indien bijvoorbeeld aanbestedingen of aankopen/verkopen, c.q. onderhandelingen moeten plaatsvinden. Indien deze informatie openbaar wordt, kan dit nadelige gevolgen hebben op de uitvoering van het project/grondexploitatie. De geheimhouding dient door de raad te worden bekrachtigd en kan worden opgeheven, wanneer er geen sprake meer is van het te beschermen belang, gelegen in het voornoemde artikel 10, tweede lid, onder g van de Wet openbaarheid van bestuur. Hieraan wordt vorm gegeven doordat de geheimhouding op de desbetreffende grondexploitatie 5 jaar na afsluiting opgeheven wordt.

3.1 Looptijd grex Groote Haar te bepalen op 20 jaar
Het BBV stelt de maximale looptijd voor een grondexploitatie op 10 jaar. Hiervan mag, onder bepaalde voorwaarden, gemotiveerd worden afgeweken. Het BBV stelt hiervoor het volgende:
Een gemotiveerde afwijking houdt in dat deze motivatie is geautoriseerd door de raad en verantwoord in de begroting en de jaarstukken. De motivatie moet tevens zijn voorzien van risicobeperkende beheersmaatregelen die de gemeente heeft genomen om de onzekerheden en risico's die gepaard gaan met de langere looptijd te mitigeren.
Voor de grondexploitatie Groote Haar zijn de volgende risico beperkende maatregelen genomen:

- Vanaf 2031 wordt een opbrengstenstijging van 0% gehanteerd. De kosten worden wel tot het einde van de looptijd van de grondexploitatie conform de gemeentelijke parameters per jaar geïndexeerd;
- In de bepaling van de hoogte van de benodigde weerstandscapaciteit voor het afdekken van de risico's van de grondexploitatie Groote Haar zijn lange termijn markteffecten meegenomen.

4.1 Vaststellen van de jaarschijf
De raad stelt budgetten beschikbaar voor de uitvoering van de grondexploitatiebegroting. Deze worden vastgelegd in de begroting. Met de vaststelling van de begroting stelt de raad daarmee ook de komende jaarschijf van de grondexploitaties vast. Dit gebeurt in november van elk jaar. Het resultaat van de herziene grondexploitaties wordt verwerkt in de jaarrekening. Daardoor sluit de herziene jaarschijf niet meer aan op de door de raad bij de begroting vastgestelde jaarschijf. Door de jaarschijf van het MPG vast te stellen en dit als een begrotingswijziging door te voeren worden de begroting en herzieningen op elkaar aangesloten.

Risico's:

In zowel het MPG als de onderliggende grondexploitaties wordt uitgebreid aandacht besteed aan de risico's voor de gemeente Gorinchem en zijn beheersmaatregelen beschreven.

Financiën:

In hoofdstuk 2 van het MPG 2021 (tabellen 2.2 t/m 2.8) staan de belangrijkste financiële gevolgen van de herzieningen van de grondexploitaties samengevat weergegeven. E.e.a. is verwerkt in de jaarstukken 2020. Dit betekent dat er in totaal € 1,74 miljoen aan winst genomen wordt, € 1,66 miljoen aan voorzieningen vrijvalt en € 1,86 miljoen aan boekwaarde verwerkt is in de jaarstukken 2020.

Participatie:

N.v.t.

Communicatie:

N.v.t.

Duurzaamheid:

N.v.t.

Vervolgproces:

Op 15 april 2021 wordt de raad aan de hand van een presentatie meegenomen in de belangrijkste ontwikkelingen van het MPG. Op 22 april 2021 vindt besluitvorming door de raad plaats.
De uitkomsten van de herzieningen in het MPG 2021 worden verwerkt in de jaarrekening 2020. De jaarschijf 2021 wordt als begrotingswijziging doorgevoerd.

Bijlagen:

1. Meerjaren Programma Grondexploitaties 2021;
2. Herziene grondexploitaties per 1-1-2021 (ter inzage bij de Griffie).

Burgemeester en wethouders van Gorinchem,
de secretaris, de burgemeester,

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. 30 maart 2021
Gelet op de wettelijke bepalingen

Besluit:

1. Het Meerjaren Programma Grondexploitaties (MPG) 2021 vast te stellen;
2. De geheimhouding op de onderliggende berekeningen van het MPG 2021 te bekrachtigen tot 5 jaar na afsluiting van de desbetreffende grondexploitatie o.b.v. artikel 10, tweede lid, onder g van de Wet openbaarheid van bestuur;
3. De looptijd van de grondexploitatie bedrijventerrein Groote Haar vast te stellen op 20 jaar en daarmee af te wijken van de maximale looptijd van 10 jaar, als gesteld in het BBV; en
4. De Jaarschijf 2021 van de herziene grondexploitaties vast te stellen en dit als een begrotingswijziging door te voeren in de begroting 2021.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 22 april 2021

Griffier, Voorzitter,