Raadsvoorstel: Z/23/747593 / 858693
Onderwerp: **MPG 2023**

Datum: 25 april 2023
Portefeuillehouder: Marjo Molengraaf
I&O: 11 mei 2023
B&A / Raadsvergadering: 25 mei 2023
Opsteller: Sieperda, Jikke
Geeft voorstel begrotingswijziging: Ja

Onderwerp:

Meerjarenprogramma grondexploitaties 2023

Voorstel:

1. Het Meerjaren Programma Grondexploitaties (MPG) 2023 vast te stellen;
2. De looptijd van de grondexploitatie bedrijventerrein Groote Haar vast te stellen op 18 jaar tot 31-12-2040 en daarmee af te wijken van de maximale looptijd van 10 jaar, als gesteld in het BBV;
3. De Jaarschijf 2023 van de herziene grondexploitaties vast te stellen en dit als een begrotingswijziging door te voeren in de begroting 2023; en
4. Grondexploitatiecomplex Kleine Haarsekade per 31-12-2022 te sluiten

Aanleiding:

De gemeente Gorinchem heeft vier 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.
De besluitvorming over de geheimhouding heeft plaatsgevonden op 25 april 2023.

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 MPG. 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. Ook wordt een doorkijk gegeven naar de komende jaren met betrekking tot de ruimtelijke projecten met een gemeentelijke grondexploitatie. Tevens wordt een aansluiting gemaakt op de
resultaten van de herzieningen van de 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 Looptijd grondexploitatie Groote Haar te bepalen op 18 jaar (tot en met 31-12-2040)
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 2033 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.

3.1 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.

4.1 Grondexploitatiecomplex Kleine Haarsekade per 31-12-2022 te sluiten
Grondexploitatiecomplex Kleine Haarsekade is in 2022 afgerond. Met een raadsbesluit kan de grondexploitatiecomplex formeel afgesloten worden.

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 2023 (tabellen 2.2 t/m 2.9) staan de belangrijkste financiële gevolgen van de herzieningen van de grondexploitaties samengevat weergegeven. E.e.a. is verwerkt in de jaarstukken 2022.
Dit betekent dat er in totaal € 0,8 miljoen aan winst genomen wordt tegenover € 1,5 miljoen verhoging van de verliesvoorzieningen.
De jaarschijf 2023 wordt met een begrotingswijziging in de begroting 2023 verwerkt

Participatie:

NVT

Communicatie:

NVT

Duurzaamheid:

NVT

Vervolgproces:

Op 11 mei 2023 wordt de raad aan de hand van een presentatie meegenomen in de belangrijkste ontwikkelingen van het MPG. Op 25 mei 2023 vindt besluitvorming door de raad plaats. De uitkomsten

van de herzieningen in het MPG 2023 worden verwerkt in de jaarrekening 2022. De jaarschijf 2023 wordt als begrotingswijziging doorgevoerd.

Bijlagen:

- Meerjaren Onderhoudsplan Grondexploitaties 2023
- Onderliggende berekeningen per grondexploitatie (ter inzage bij de griffie onder geheimhouding)

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

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. 25 april 2023.
Gelet op de wettelijke bepalingen

Besluit:

1. Het Meerjaren Programma Grondexploitaties (MPG) 2023 vast te stellen.
2. De looptijd van de grondexploitatie bedrijventerrein Groote Haar vast te stellen op 18 jaar tot 31-12-2040 en daarmee af te wijken van de maximale looptijd van 10 jaar, als gesteld in het BBV.
3. De Jaarschijf 2023 van de herziene grondexploitaties vast te stellen en dit als een begrotingswijziging door te voeren in de begroting 2023.
4. Grondexploitatiecomplex Kleine Haarsekade per 31-12-2022 te sluiten.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 25 mei 2023

Griffier, Voorzitter,