Parallelsessie Informatie en Ontmoeting / Beraad en Advies, 14 april 2022
Meerjarenprogramma grondexploitaties
Samenvattend verslag

Aanwezigen

Voorzitter:	mevrouw A. Mager
Griffie:	de heer S. Vink
Fracties:	Stadsbelang-Democraten Gorinchem-CDA-PvdA-SGP/ChristenUnie - VVD-D66-SP-Gorcum Actief
Portefeuillehouder:	de heer D. van Zanten
Ambtelijk:	de heer S. Sas
Notulen:	notulistenbureau Leeuwenburgh-Vendrig

Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen hartelijk welkom. Zij licht het programma voor deze sessie toe.

Meerjarenprogramma grondexploitaties

Bespreken ontwikkelingen gemeentelijke grondexploitaties ten behoeve van vaststelling MPG 2022 en verwerking in de Jaarstukken 2021 en wijziging van de Begroting 2022. Jaarlijkse actualisatie gemeentelijke grondexploitaties conform BBV richtlijnen.

Wethouder Van Zanten leidt de bespreking in. Het gaat om een onderwerp voor de fijnproevers; het is complexe materie maar de moeite waard om zich hierin te verdiepen.

De heer Sas geeft een presentatie (beschikbaar op iBabs). Hij toont de kaart met locaties waar de gemeente grond uitgeeft en plannen realiseert, twee bedrijventerreinen en drie woningbouwlocaties. Het MPG stelt de raad in staat om te sturen op ruimtelijke projecten. Hij toont de financiële samenvatting van de gemeentelijke grondexploitaties en licht deze toe. Per saldo zijn de grondexploitaties per 1 januari 2022 € 2,9 mln. positiever. Dit wordt aan de bestemmingsreserve infrastructuur toegevoegd.

De heer Den Hartog vraagt een toelichting op het resultaat van winstnemingen.

De heer Sas licht toe dat de winst die genomen is in de boekwaarde opgenomen moet worden bij de kosten.

Mevrouw Dansen zegt dat de winstneming haar verwart omdat het resultaat daardoor ongunstiger wordt. Is dat verstandig? Er is nog veel schuld; is het niet handiger om het terug te storten?

De heer Sas antwoordt dat het verplicht is om tussentijds winstnemingen te doen.

De heer Tekir merkt op dat de risico’s beperkt zijn toegenomen. Hij vraagt of dit realistisch is gezien de stijgende kosten en inflatie.

De heer Sas antwoordt dat de parameters zijn vastgesteld voor de oorlog in Oekraïne. Op dit moment is het heel volatiel. In 2023 kan een en ander aangepast worden. Het risico op de investeringen zit in 2022, maar die zijn al aanbesteed. Voor Groote Haar gaat het om investeringen die op de markt worden gebracht. Het risico van het investeringsbedrag is 6% en dat kan opgevangen worden in de grondexploitatie. Het volgende ijkpunt is aan het eind van het jaar maar er wordt gekeken of dit eerder nodig is.

De heer Den Hartog vraagt met betrekking tot de winstnemingen of de winst over de gehele periode goed is in te schatten.

De heer Sas antwoordt dat naar rato van de voortgang van het project winst genomen moet worden. De winst mag niet begroot worden. Hij licht dit nader toe. De totaal begroting kan per jaar verschillen.

De heer Sas vervolgt zijn presentatie en licht de verantwoording 2021 toe. Ook licht hij de prognose inzake grondverkopen toe voor de komende jaren.

De heer Tekir informeert naar de laatste ontwikkelingen met betrekking tot de ontsluiting van de Groote Haar.

De heer Sas antwoordt dat een overeenkomst is gesloten met RWS; verwacht wordt dat de termijn van 2026 gehaald kan worden.

De prognose voor de begroting en de cashflow worden toegelicht.
De raad wordt gevraagd de MPG 2022 vast te stellen, geheimhouding te bekrachtigen en te besluiten over de looptijd Groote Haar en de jaarschijf / begrotingswijziging. De geheimhouding wordt volgende week al voorgelegd aan de raad en de andere onderdelen worden geagendeerd voor 25 mei.
Desgevraagd zegt hij dat de storting van € 2,9 mln. in het infrastructuurfonds niet onder de besluitvorming valt; dit gaat automatisch.

Wethouder Van Zanten licht toe dat bij de stukken ook de geheim te houden onderdelen zaten. Dat zal gesplitst worden. Voor de toekomst zal het altijd op deze manier georganiseerd worden met twee voorstellen.

Mevrouw Dansen vraagt met betrekking tot de looptijd van de grondexploitatie Groote Haar naar de reden hiervoor.

De heer Sas antwoordt dat de reden is dat er pas in 2026 gestart kan worden. Hij bevestigt desgevraagd dat de verlenging elk jaar bekrachtigd dient te worden.

Mevrouw Dansen merkt op dat bij geheimhouding een goede reden gegeven moet worden.

De heer Kuijten zegt niets terug te zien van de situatie in de wereld, een soort Oekraïne clausule. Hij meent dat hier wel rekening mee gehouden zou kunnen worden waar het gaat om de financiën. Met betrekking tot de geheimhouding zegt hij dat hij graag een betere motivering hiervoor zou willen zien in het raadsvoorstel. De grondexploitaties voor woningbouw zijn in 2023 leeg; heeft de gemeente nog een strategische voorraad voor woningbouw en wat is daar de prognose van?

Wethouder Van Zanten antwoordt dat toen de MPG werd opgemaakt er nog geen zicht was op de oorlog in Oekraïne, wel een oplopende inflatie waarmee rekening is gehouden. Misschien moet dit tussentijds nog leiden tot bijstellingen. De ontwikkelingen zijn voorlopig onvoorspelbaar. De onderbouwing van de geheimhouding is gelegen in de bedrijfsgevoelige informatie.

De heer Sas merkt op dat dit op basis van de Gemeentewet en de WOB is. Dit zal gespecificeerd worden indien nodig.

Wethouder Van Zanten geeft aan dat de woningbouw vooral is voorzien in de Vleugels van de Stad voor de komende jaren. Er is geen actieve grondpositie voor de gemeente in dit kader voor de Linge. Voor de Schelluinsestraat is dit nog niet duidelijk; uitgangspunt is geen

actieve grondpolitiek. Bij het vaststellen van de Nota Grondbeleid is een clausule ingebouwd dat het college een strategische grondpositie kan innemen.

De heer Den Hartog vindt het bijzonder dat er geen rekening wordt gehouden met een stijgende rente.

Wethouder Van Zanten licht toe dat de tijdspanne wat kort is. Er is al een hoger rentepercentage gehanteerd. De ontwikkelingen worden afgewacht. Als het nodig is zal er bijgesteld worden.

De heer Tekir doet de suggestie gezien de grillige markt om richting de Turap in scenario's uit te werken welke kant het op zou kunnen gaan.

De heer Sas geeft aan dat eerst gekeken wordt naar de impact en vervolgens naar welk scenario gevolgd kan worden en of een voorziening aangepast moet worden.

De heer Sas geeft vervolgens een toelichting op de situatie in Hoog Dalem.

De voorzitter bedankt voor de presentatie.

De heer Van Veen vindt het lastig dat tijdens een presentatie vragen gesteld kunnen worden. Bij Kleine Haarsekade vraagt of het hier om de hoekwoningen gaat. (Dit wordt bevestigd.) De heer Van Veen noemt de jaartallen van verwerving; Groote Haar is een verlieslijdend project. Komt dat door de lange looptijd en de rentelasten?

De heer Sas licht toe dat de Groote Haar een lange historie heeft en dat er hoge kosten zijn gemaakt. Er zit wel meer positiviteit in voor de toekomst.

De heer De Pagter begrijpt dat de cashflow voor Groote Haar niet positief wordt. (Dit wordt bevestigd.) Wat betekent het uitstellen van kosten voor de komende jaren?

De heer Sas antwoordt dat dit nu alleen het nadeel van de kostenstijging heeft.

Wethouder Van Zanten licht desgevraagd nadeelcompensatie toe. Een voorbeeld is het werken aan een winkelstraat waardoor winkels nadeel ondervinden.

De heer De Pagter noemt het weerstandsvermogen in relatie tot risico's bij het exploiteren van bouwgrond. Hoe wordt daar rekening mee gehouden?

De heer Sas antwoordt dat het renterisico hierin opgenomen is.

De heer Tekir vraagt of opnieuw uitstel van de ontsluiting van de Groote Haar ertoe leidt dat de gemeente opnieuw geld zou moeten lenen.

De heer Sas noemt de uitvoeringsovereenkomst met RWS; verwacht wordt dat in 2026 grond uitgegeven kan worden. De eindtermijn zou kunnen opschuiven. Het is niet duidelijk of er dan weer geleend zou moeten worden.

Wethouder Van Zanten zegt dat er met RWS heel strakke afspraken zijn gemaakt. Mocht het langer duren dan is het nu niet duidelijk of dat tot financiële maatregelen leidt. Wellicht zouden er dan extra voorzieningen getroffen moeten worden.

De voorzitter sluit de bespreking af. Op 21 april zal de geheimhouding bekrachtigd worden. Zij vraagt of het voorstel voor 25 mei geagendeerd moet worden als hamerstuk of bespreekstuk en concludeert dat het geagendeerd wordt als bespreekstuk.

Sluiting

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