

Parallelsessie Informatie en Ontmoeting / Beraad en Advies, 15 april 2021
Meerjaren Programma Grondexploitatie
Samenvattend verslag

Aanwezigen

Voorzitter: de heer B. Bahlmann
Raadsgriffie: de heer W. van der Meer
Fracties: Stadsbelang-Democraten Gorinchem-CDA-PvdA-SGP/ChristenUnie -
VVD-D66-SP-GroenLinks-Gorcum Actief-Fractie van Maaren
Portefeuillehouder: de heer D. van Zanten
Ambtelijk: de heer S. Sas, de heer R. van Hunen
Notulen: notulistenbureau Leeuwenburgh-Vendrig

Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen hartelijk welkom.

Meerjaren Programma Grondexploitatie

Bespreken ontwikkelingen gemeentelijke grondexploitaties ten behoeve van vaststelling MPG 2021 en verwerking in de Jaarstukken 2020 en wijziging van de Begroting 2021. Jaarlijkse actualisatie gemeentelijke grondexploitaties conform BBV richtlijnen.

Wethouder Van Zanten leidt de bespreking in. Het is een gecombineerde I&O/B&A sessie. Er zal eerst een presentatie gegeven worden en gelegenheid tot het stellen van vragen. Daarna volgt het politieke gedeelte van de vergadering.

De heer Sas geeft een presentatie (beschikbaar op iBabs). Hij toont het overzicht van grondexploitaties. Hoog Dalem valt hier buiten. De grondexploitaties zijn herzien. Het resultaat wordt getoond. De grondexploitaties zijn € 2,58 miljoen gunstiger geworden door een gunstige aanbesteding Lingewijk Noord, actualisatie civiele raming en verlaging van de rekenrente. Ingegaan wordt op de verantwoording 2020. Veel investeringen zijn doorgeschoven en ook civiele kosten. Er zijn minder plankosten gerealiseerd. De woningbouw is zo goed als gerealiseerd. De prognose grondverkoop Mollenburg, Kleine Haarsekade, Lingewijk Noord, Oost en Groote Haar wordt geschetst. Voor Groote Haar is aangesloten bij de planologische procedure van Rijkswaterstaat. De prognose begroting wordt toegelicht. € 8,8 mln. aan investeringen wordt verwacht het komende jaar. In 2022 worden de laatste opbrengsten van de grondexploitaties verwacht. Er zal geïnvesteerd worden in Groote Haar tot 2028. Vanaf 2029 zal de boekwaarde gaan stijgen. De raad wordt gevraagd het MPG 2021 vast te stellen, geheimhouding op de individuele grondexploitaties, looptijd grondexploitatie Groote Haar vaststellen, vaststellen jaarschijf 2021 – begrotingswijziging. Tot slot wordt Hoog Dalem toegelicht. Het bestemmingsplan voor het middengebied is onherroepelijk.

De voorzitter bedankt voor de presentatie en geeft gelegenheid voor het stellen van vragen.

De heer Tekir noemt de rekenrente en vraagt naar de risico's op dit gebied. Er zijn veel investeringen doorgeschoven; wat doet dat met de winstnemingen? Rekent de gemeente zich zelf niet rijk? Kunnen de doorgeschoven investeringen inzichtelijk gemaakt worden?

De heer Sas geeft aan dat de rente heel laag is en eens zal stijgen. Daar is rekening mee gehouden via het weerstandsvermogen. Er zijn ook beheersmaatregelen genomen. Per jaar wordt dit ook gemonitord. De tussentijdse winstneming wordt berekend naarmate het project is gevorderd. De gemeente rekent zich dus niet rijk. Volgend jaar wordt het opnieuw

berekend. De doorgeschoven investeringen kunnen teruggevonden worden in de stukken die ter inzage liggen.

De heer Barth verwijst naar de sheet met de boekwaarde en merkt op dat de waarde van woningen steeds stijgt. Hoe wordt hiermee omgegaan? Hoe ontwikkelt zich dit de komende tien jaar kijkend naar de grondwaarde van de Groote Haar?

De heer Sas licht toe dat elk jaar de grondprijzen en parameters geactualiseerd worden. Dat wordt ook doorgevoerd naar de grondexploitaties. Als de grondprijzen enorm stijgen, dan komt dat in de parameters en in het MPG terug. Vorig jaar is een en ander getaxeerd door een extern bureau.

De heer Van Santen merkt op dat het om grote bedragen gaat; in de presentatie is het wat versimpeld waardoor het af en toe niet helemaal klopt.

De heer Sas bedankt voor de opmerking.

De heer Kuijten geeft complimenten voor de presentatie die duidelijk is. Hij noemt de opbrengst van Lingewijk Noord; hij had graag een aangepaste grondexploitatie hiervan gehad, zodat de raad had kunnen sturen. Met betrekking tot Hoog Dalem vraagt hij aandacht voor de stand van het aantal woningen in verschillende prijsklassen dat gerealiseerd is.

De heer Sas zegt dat het nieuwe resultaat van Lingewijk Noord is verwerkt in de grondexploitatie. Met betrekking tot Hoog Dalem licht hij toe dat in de vorige raadsvergadering over het MJP is afgesproken dat als de grondexploitatie afgesloten wordt de kaders in beeld worden gebracht ten opzichte van wat er gerealiseerd is.

De heer Kuijten merkt op dat dit betekent dat de raad niet tussentijds kan sturen. Met betrekking tot Lingewijk Noord zijn de verdiensten wel erg groot ten opzichte van de jaarschijf. In de toekomst zou hij graag wat meer informatie zien.

De voorzitter stelt vast dat er geen vragen meer zijn en stelt het B&A deel van de sessie aan de orde.

De heer Kuijten zegt dat het voor hem een hamerstuk kan zijn; hij zou het alleen graag in een andere vorm terugzien.

De heer Maslic merkt op dat het voor hem ook een hamerstuk kan zijn.

De heer Roeland vindt het een duidelijk stuk en de cijfers vallen mee. De ontwikkeling van de Groote Haar is wel wat ingewikkeld vanwege de ontsluiting. Zou er nog een deal met Rijkswaterstaat gesloten kunnen worden voor een ontsluiting aan de oostzijde?

De voorzitter stelt vast dat het stuk geagendeerd kan worden als hamerstuk.

Sluiting

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