Gemeente Gorinchem

Raadsvoorstel: Z/25/787894/D-965541
Onderwerp: **MPG 2025**

Datum: 18 maart 2025
Portefeuillehouder: Marjo Molengraaf
I&O: 8 mei 2025
B&A / Raadsvergadering: 12 juni 2025
Opsteller: Team Financiën
Geeft voorstel begrotingswijziging: Ja

Onderwerp:

Meerjaren Programma Grondexploitaties (MPG) 2025

Voorstel:

Wij stellen u voor:

1. Het MPG 2025 vast te stellen;
2 Grondexploitatiecomplexen Mollenburg en Lingewijk Noord per 31-12-2024 te sluiten;
3. De looptijd van de grondexploitatie bedrijventerrein Groote Haar vast te stellen tot 31-12-2040 en daarmee af te wijken van de in het BBV gestelde maximale looptijd van 10 jaar;
4. De jaarschijf 2025 van de herziene grondexploitaties vast te stellen en dit als een begrotingswijziging door te voeren in de begroting 2025.

Aanleiding:

De gemeente heeft enkele ruimtelijke projecten ten behoeve van woningbouw en bedrijventerreinen. Een deel van deze projecten wordt ontwikkeld op gronden in eigendom van de gemeente. Wanneer de gemeente gronden uitgeeft ten behoeve van een langlopende ruimtelijke ontwikkeling, is er sprake van een grondexploitatie. Een grondexploitatie is een begroting die wordt opgesteld om grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan (zoals bij een nieuw omgevingsplan) in beeld te brengen en op elkaar af te stemmen.
De grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd. Door middel van een totaaloverzicht wordt de financiële stand van zaken met bijbehorende risico's weergegeven. Daarbij wordt ook gerapporteerd over het totaal te ontwikkelen programma en de planning. Dit wordt het MPG genoemd. 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 voor de bereikte resultaten binnen de grondexploitaties.

Beoogd effect:

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

Argumenten:

1.1 Conform de financiële verordening
De grondexploitaties dienen op grond van het BBV jaarlijks te worden herzien aan de dan geldende uitgangspunten, zoals de door het college vastgestelde grondprijzen en de parameters. De uitkomsten moeten worden verwerkt in de jaarrekening. 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

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

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 Grondexploitatiecomplexen Mollenburg en Lingewijk Noord zijn in 2024 afgerond.
Er lopen enkele werkzaamheden door in 2025 welke als balanspost / verplichting op de balans zijn opgenomen. Met een raadsbesluit kan de grondexploitatiecomplex formeel afgesloten worden.
3.1 Looptijd grondexploitatie Groote Haar te bepalen op 16 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 2035 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 en rente- en inflatierisico's meegenomen.
4.1 Vaststellen van de jaarschijf 2025
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:

Op 8 mei 2025 wordt de raad aan de hand van een presentatie meegenomen in de belangrijkste ontwikkelingen van het MPG. Op 12 juni 2025 vindt besluitvorming door de raad plaats. De uitkomsten van de herzieningen in het MPG 2025 worden verwerkt in de jaarrekening 2025. De jaarschijf 2025 wordt als begrotingswijziging doorgevoerd.

Financiën:

In hoofdstuk 2 van het MPG 2025 staan de belangrijkste financiële gevolgen van de herzieningen van de grondexploitaties samengevat weergegeven. Een en ander is verwerkt in de jaarstukken 2024. Dit betekent dat er in totaal € 0,7 miljoen aan winst genomen wordt en de verliesvoorziening met € 0,7 miljoen wordt opgehoogd. De jaarschijf 2025 wordt met een begrotingswijziging in de begroting 2025 verwerkt.

Participatie:

Niet van toepassing

Communicatie:

Gelet op de geheimhouding op de onderliggende grondexploitaties wordt over dit voorstel niet gecommuniceerd. Het MPG wordt, als geheime bijlage bij het raadsvoorstel, aan de raad beschikbaar gesteld. De rapportages van de individuele grondexploitaties worden voor de raadsleden ter inzage gelegd bij de Griffie. Aan de hand van een presentatie wordt de gemeenteraad vooraf nader geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld eventuele (technische) vragen stellen.

Duurzaamheid:

Niet van toepassing

Vervolgproces:

Nadat het MPG is vastgesteld wordt de jaarschijf 2025 als begrotingswijziging in de begroting 2025 verwerkt.

Bijlagen:
GEHEIM MPG 2025 Gemeente Gorinchem

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. <DOCUMENT_DATE>
Gelet op de wettelijke bepalingen

Besluit:

Aldus besloten in de raadsvergadering van <DATE3>

Griffier,
{{esl:Signer1:signature:size(200,50)}}

Voorzitter,
{{esl:Signer2:signature:size(200,50)}}