Parallelsessie Informatie en Ontmoeting en Beraad en Advies 16 mei 2024
Actualisatie meerjarenperspectief Grondexploitaties
Samenvattend verslag

Aanwezigen

Voorzitter:	de heer J. Klein
Griffie:	mevrouw J. den Uyl
Notulist:	mevrouw R. Leeuwenburgh Vendrig
Raadsleden/ fractieassistenten:	
Stadsbelang:	de heer D. van Veen
Democraten Gorinchem:	de heer P. Schefferlie
PvdA:	de heer A. Hachhouch
ChristenUnie/SGP:	de heer A. Krol
	de heer H. Heikens
VVD:	mevrouw C. van Gorkom
	mevrouw M. Veldheer
Gorcum Actief:	---
D66:	de heer I. Tekir
CDA:	de heer J. van der Geest
SP:	de heer P. van Andel
Portefeuillehouder:	mevrouw M. Molengraaf
Ambtelijke ondersteuning:	de heer B. van Huit

Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen hartelijk welkom.

Actualisatie meerjarenperspectief Grondexploitaties

Jaarlijks wordt de gemeenteraad ingelicht over de stand van zaken van de geactualiseerde grondexploitaties. Daarvoor is het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) opgesteld en deze wordt in een presentatie toegelicht. Het MPG wordt door de raad vastgesteld en wordt cijfermatig verwerkt in de jaarrekening.

Wethouder Molengraaf zegt blij te zijn met de opkomst voor deze sessie. Zoals elk jaar wordt de actualisatie van het meerjarenperspectief van de grondexploitaties toegelicht. De raad moet dit uiteindelijk vaststellen voor de jaarrekening.

De heer Van Huit geeft een presentatie (beschikbaar op iBabs). Ook hij is blij met de belangstelling. De grondexploitaties worden jaarlijks bijgesteld naar aanleiding van rente, inflatie, opbrengsten en verwachtingen. Hij licht dit nader toe.
Er zijn vier grondexploitaties: woningbouw Mollenburg en Lingewijk Noord, bedrijventerreinen Groote Haar en Oost II. De stand van zaken daarvan wordt toegelicht. Het zijn geen projecten met veel fluctuaties. De cijfers worden geschetst, resultaten per 01-01-2024, verantwoording 2023 en begroting. Voor de Groote Haar is een kostenpost opgenomen vanwege de netcongestie.

De heer Schefferlie vraagt of de kosten dan zitten in het zorgen voor stroom op een alternatieve manier of in de voorspelling dat de gronden minder makkelijk te verkopen zijn.

De heer Van Huit zegt dat ervan uitgegaan wordt dat de gemeente zelf voorzieningen zal moeten treffen vanwege de congestie waardoor de kavels wel snel uitgegeven kunnen worden.

De heer Tekir vraagt naar de uitgangspunten in het kader van de netcongestie. Wordt er gedacht aan accupakketten bijvoorbeeld? Zijn alle kosten dan ook opgevangen in een voorziening?

De heer Van Huit antwoordt dat het nu eigenlijk een stelpost van een miljoen is. Een bedrijventerrein met een vergelijkbaar probleem heeft ook een dergelijke investering gedaan. Met dat bedrag kan je een eind komen maar nog niet is uitgewerkt wat er dan gedaan moet worden.

De heer Tekir begrijpt dat het een schatting is. Hij ziet elders in het land hogere reserveringen voor het oplossen van netcongestie. Hij adviseert om hier een verdiepingsslag in te maken met een onderbouwing zodat bekeken kan worden of het afdoende is.

De heer Van Huit neemt deze opmerking ter harte.
Hij vervolgt zijn presentatie. De risico's zijn toegenomen. De fluctuaties zijn wat beter beprijsd naar aanleiding van schommelingen in rente en inflatie.
De negatieve winstneming heeft te maken met Oost II. De kavels zijn nog niet allemaal verkocht. Op een van de kavels zal waarschijnlijk een asielzoekerscentrum gevestigd worden en dat leidt tot een lagere waardering. De kavel zal verhuurd worden aan het COA en op een later moment verkocht worden. Over tien jaar komt de echte waarde van de kavel weer terug.
De verantwoording 2023 wordt nader toegelicht.

De heer Van Andel noemt de post civiele kosten en vraagt om een toelichting.
De heer Van Huit antwoordt dat dit het bouw- en woonrijpmaken betreft en straatwerk. Dat is in alle vier de projecten wat achtergebleven.

De heer Tekir noemt Oost II en de verwachting dat de kavels dit jaar worden uitgegeven; betreft dat alle kavels en zo nee, waarom niet?
De heer Van Huit antwoordt dat hij verwacht dit jaar twee kavels en volgens jaar twee kavels. Het heeft te maken met de ontwerpfase en de onderhandelingen. Er zijn ook kavels die mogelijk beschikbaar gehouden worden voor bedrijven die vanuit een ander deel van Gorinchem naar Oost II zouden kunnen verhuizen. Als die vier kavels uitgegeven zijn is de gemeente door de strategische voorraad heen en zou Groote Haar bouwrijp moeten zijn.
De heer Van Huit licht de prognose voor dit jaar toe.
De heer Van Veen merkt op dat als de boekwaarde van Groote Haar 53 miljoen is, is het dan zo dat dit alleen iets zegt over wat het betekent als er nu geen kosten en opbrengsten meer zijn. Krijgt de gemeente dan nog zo'n 43 miljoen aan liquide middelen binnen? Wordt de uiteindelijke boekwaarde dan ongeveer 10 miljoen?
De heer Van Huit denkt dat dit zo is. Als je het naar de huidige getallen berekent dan is het nu 8 miljoen verlies.
De heer Tekir merkt op dat hij het inmiddels ook heeft gevonden; het is min 53 miljoen.
De heer Van Veen merkt op dat het ook goed geweest zou zijn als in de presentatie had gestaan nog te realiseren kosten en nog te realiseren winst.
De heer Van Huit denkt dat dit een goede toevoeging zou zijn.
Hij merkt op dat het onderwerp over twee weken op de raadsagenda staat ter besluitvorming: het vaststellen van de MPG, bekrachtiging van de geheimhouding en het vaststellen van de jaarschijf 2024.
Tot slot toont de heer Van Huit de prognose van de grondverkopen van Hoog Dalem.

De heer Heikens vraagt naar de 2% geindexeerd.

De heer Van Huit antwoordt dat dit de discontovoet betreft. Daarmee worden de bedragen van vorig jaar geindexeerd. Dat is gebaseerd op de streefwaarde van de inflatiecijfers.

De voorzitter bedankt de heer Van Huit voor zijn presentatie en informeert of er nog vragen zijn.

De heer Schefferlie vraagt of er iets meer te vertellen is over de strategie voor de Groote Haar om het zo goed mogelijk van de hand te doen, bijvoorbeeld in zijn geheel aan één partner.

De voorzitter meent dat dit een goede overstap is naar het B&A-gedeelte van de sessie.

Wethouder Molengraaf zegt dat haar collega's Mager en De Boer hiermee bezig zijn. Binnenkort zal hierover een raadsinformatiebrief verschijnen.

De heer Schefferlie zegt hier heel benieuwd naar te zijn want het is heel belangrijk voor de gemeente. De gemeente heeft niet elke week een tegenvaller van een miljoen en dat is ook nog een grove schatting.
Met betrekking tot het raadsvoorstel zegt hij dat bij de risico's staat dat het nog door de raad behandeld moet worden. Hij denkt niet dat de gemeenteraad een risico is voor de grondexploitatie. Hij verwacht daar meer een samenvatting over de risico's van de exploitatie.

De heer Krol noemt de afwijking van de maximale looptijd van tien jaar en de vraag waar dat precies in zit. Vorig jaar is besloten dat dit voor 18 jaar zou zijn tot dezelfde einddatum. Hij vraagt of hier elk jaar over besloten moet worden.
De heer Van Huit zegt dat hij zal nakijken wat er vorig jaar over gezegd is.

De heer Tekir vraagt of de rekenrente is aangepast en informeert naar de stand.
De heer Van Huit antwoordt dat deze is aangepast. Voor het lopende jaar is deze iets verhoogd en de prognose voor het komende jaar is ook naar boven bijgesteld.

De heer Tekir bedankt voor de presentatie. Het beslag op de begroting maakt het wel zorgelijk. Hij is benieuwd welk licht dit werpt op de perspectiefnota. Hij noemt ook de ontwikkelingen in de komende jaren. Met de kosten die nog gemaakt moeten worden zal de gemeente niet afstevenen op positieve resultaten bij de grondexploitaties. Hij vraagt in hoeverre de gemeente behoedzaam is in dit kader. Uitgangspunten zoals de rekenrente en hoe om te gaan met netcongestie kunnen cruciaal zijn. Hij vraagt hier scherp op te zijn en dit af te stemmen met de accountant.

De heer Krol vraagt of de heer Tekir bedoelt dat er volgend jaar nog meer grip zou moeten zijn op de cijfers of verwacht hij de komende weken nog iets van het college op dit punt?

De heer Tekir antwoordt dat dit op de korte termijn ambtelijk kan in overleg met de accountant. De uitgangspunten zouden gecheckt kunnen worden. De accountant is hier ook scherp op.

Wethouder Molengraaf merkt op dat zij nog een fout in het raadsvoorstel heeft gezien. Bij de risico's die de heer Schefferlie noemde staat 8 mei en dat moet 16 mei zijn. In reactie op de heer Tekir zegt zij dat voor de manier waarop dit berekend wordt allerlei voorschriften zijn. Het is op zich heel behoedzaam en het heeft ook te maken met vertraging en uitgifte. Een deel van de bedragen wordt weer goedgemaakt. Het spannende wordt nog hoeveel van het verlies op Groote Haar gerepareerd kan worden. Zij verwijst naar de raadsinformatiebrief.

De heer Tekir merkt op dat hij netcongestie heeft genoemd omdat daar geen ervaring mee is. Er is nu een grove schatting gemaakt en het is goed om een reality check te doen. Het kan erg in de papieren lopen.

Wethouder Molengraaf zegt dat zij dit genoteerd heeft.

De voorzitter sluit de bespreking af en concludeert dat het voorstel geagendeerd kan worden als hamerstuk voor de raadsvergadering van 30 mei.

De heer Schefferlie denkt dat dit prima is omdat de raad bij de perspectiefnota nog een financiële beschouwing op het geheel kan geven.

Sluiting

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

Toezeggingen:
Er zijn geen toezeggingen gedaan.