

**Datum vergadering:** 4 juni 2024  
**Datum B&W:** 14 mei 2024

**Portefeuillehouder:** Ramon Pardo Kruidenier  
**Auteur:** Tim Reinieren

**Onderwerp:**

Actualisatie grondexploitaties 2024

**Voorgesteld besluit:**

1. De geactualiseerde grondexploitaties 2024 met prijspeildatum 01-01-2024 vast te stellen volgens bijgaand rapport Actualisatie grondexploitaties 2024
  2. Bij de vaststelling van de jaarrekening 2023 het nadeel van € 1.000 als gevolg van verslechtingen binnen het grondbedrijf te onttrekken aan de algemene reserve grondexploitaties ten gunste van de algemene reserve
  3. Bij de vaststelling van de jaarrekening 2023 het voordeel van € 92.000 als gevolg van de resterende winstneming van het project Waterhoven toe te voegen aan de algemene reserve grondexploitaties
  4. De mutaties in bijgevoegde begrotingswijziging via de eerstvolgende Burap verwerken in de begroting
  5. Op grond van het bepaalde in artikel 25, tweede lid Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1, tweede lid, sub b en tweede lid sub f Wet open overheid
- a. bijlage 2 Vertrouwelijk rapport: Actualisatie grondexploitaties 2024
  - b. bijlage 3 Begrotingswijziging

**Inleiding**

Om inzicht te krijgen in de financiële stand van zaken in de projecten worden jaarlijks, in het kader van het opstellen van de jaarrekening, de grondexploitaties geactualiseerd. Bij deze actualisatie worden de werkelijk gemaakte kosten en opbrengsten in het boekjaar 2023 verwerkt in de grondexploitaties en worden de budgetten in de grondexploitatie indien noodzakelijk geïndexeerd en gefaseerd. Tevens worden budgetwijzigingen als gevolg van nieuwe en/of gewijzigde inzichten verwerkt. De actualisatie resulteert in een herijkte grondexploitatie per 1-1-2024. U vindt de actualisatie in de bijgevoegde vertrouwelijke rapportage. In deze rapportage staan de uitgangspunten en uitkomsten van de actualisatie, een vergelijking met het resultaat van de vorige vastgestelde grondexploitaties en een kwantificering van de risico's. In het bijgevoegde rapport Actualisatie grondexploitaties 2024 worden het resultaat, de verschillen met vorig jaar, de risico's en de invloed op de Algemene reserve grondexploitaties toegelicht. De grondexploitaties bevatten veel vertrouwelijke informatie over te verwachten grondopbrengsten en aanbestedingsresultaten. Door de grondopbrengsten samen te vatten, is het mogelijk toch in het openbaar informatie te geven. Deze informatie vindt u in het eerste hoofdstuk van de rapportage. Dit hoofdstuk is ook opgenomen in de jaarrekening (paragraaf grondbeleid) die volledig openbaar is. Hoofdstuk 2 bevat de vertrouwelijke informatie in het algemeen (uitbreider dan hoofdstuk 1). Hoofdstuk 3 bevat de vertrouwelijke rapportages per project.

**Beoogd effect**

Het doel van de actualisatie van de grondexploitatie, inclusief de rapportage, is inzicht bieden in de actuele financiële stand van zaken met een doorkijk tot het einde van de looptijd van deze projecten en de invloed hiervan op de gemeentelijke reservepositie.

Naast deze actualisatie worden de projecten gedurende het jaar financieel gemonitord. Op deze wijze kan vanuit financieel perspectief worden gestuurd en de budgetten goed worden beheerd. De

financiële doelstelling van ieder project is gericht op een verbetering van het resultaat van de grondexploitatie en een minimalisering van de financiële risico's op het gebied van programma, planning en kwaliteit.

Het afgelopen jaar zijn binnen de grondexploitatie Waterhoven de werkzaamheden t.b.v. woonrijp maken afgerond. De grondexploitatie Waterhoven is per 31-12-2023 afgesloten. Na eerder genomen winst resteert er een positief resultaat van € 92.000 binnen de grondexploitatie Waterhoven, dit bedrag wordt toegevoegd aan de algemene reserve grondexploitaties. De grondexploitaties Staalindustrieweg en Zuidelijk Havengebied bevinden zich nog in de planvormingsfase, er zijn dan ook voornamelijk plankosten gemaakt binnen deze grondexploitaties. De grondexploitatie Flexwoningen de Loopplank is in 2024 vastgesteld door de raad.

Het verwachte resultaat van de grondexploitaties Staalindustrieweg en Zuidelijk Havengebied is verslechterd. Er dient € 1.000 worden toegevoegd aan de voorziening verliesgevend grondexploitaties, dit bedrag komt ten laste van de Algemene reserve grondexploitaties

Met de mutaties van 2023 bedraagt de stand van de Algemene reserve grondexploitaties per 31-12-2023 € 1.050.000.

In de door de raad vastgestelde Nota Grond en Vastgoedbeleid wordt een norm voor de weerstandsratio gehanteerd (verhouding tussen risico's van de projecten met een verwacht verlies, de risico's op afgesloten projecten en de reserve grondexploitaties) van minimaal 1 en maximaal 1,4. In gevallen dat de ratio zich buiten deze bandbreedte begeeft, wordt bij de jaarrekening een voorstel gedaan voor verrekening tussen de Algemene reserve grondexploitaties en de Algemene reserve.

De cijfers per 31-12-2023 zijn als volgt:

Algemene reserve grondexploitaties (weerstandscapaciteit)	€ 1.050.000
Risico's projecten te dekken uit weerstandscapaciteit	€ 25.000

### **Argumenten**

In maart 2019 is in de raad het besluit genomen het grondbeleid, zoals dat in de nota Grond- en vastgoedbeleid uit 2013 is beschreven, te continueren en daarnaast ook een afwegingskader te hanteren bij de keuze van de te voeren grondbeleidstrategie. Met het continueren van het grondbeleid blijven ook de financiële uitgangspunten en spelregels ten aanzien van de grondexploitaties van kracht:

- Jaarlijks worden grondexploitaties geactualiseerd;
- Verliezen worden direct genomen en worden verwerkt in verliesvoorzieningen;
- Tussentijdse winstneming bij winstgevendende projecten vindt plaats volgende Percentage of Completion methode;
- Bij aanvang van projecten wordt grond gewaardeerd op inbrengwaarde;
- Er vindt geen directe verevening plaats tussen projecten;
- De weerstandsratio dient tussen 1,0 en 1,4 te zijn;

De actualisatie van de grondexploitaties past binnen deze beleidsuitgangspunten.

### **Kanttekeningen**

Niet van toepassing

### **Financiële informatie**

De financiële gevolgen van de actualisatie van de grondexploitaties worden toegelicht in de bijgevoegde rapportage 'Actualisatie grondexploitaties 2024'. Voorstel is om de wijzigingen die gevolgen hebben voor de begroting middels de bijgevoegde begrotingswijziging te verwerken.

### **Vervolg**

De grondexploitaties zijn de financiële vertaling van de projecten. De acties die moeten worden genomen en de bijbehorende planning zijn beschreven in de vertrouwelijke bijlage 'rapportage Actualisatie grondexploitaties 2024'.

## **Communicatie**

De grondexploitaties bevatten veel vertrouwelijke informatie over te verwachten grondopbrengsten en aanbestedingsresultaten. Door de grondexploitaties samen te vatten, is het mogelijk toch in het openbaar informatie te geven. Deze informatie vindt u in het eerste hoofdstuk van de rapportage. Dit hoofdstuk is ook opgenomen in de jaarrekening (paragraaf grondbeleid) die volledig openbaar is.

De vertrouwelijke informatie wordt apart ter inzage gelegd.

## **Bijlagen**

---

1. Bijlage 1. Actualisatie grondexploitatie 2024 - OPENBAAR.pdf
2. Bijlage 3. Begrotingswijziging.pdf

## CONCEPT RAADSBESLUIT

---

De raad van de gemeente Alblisserdam;

gelet op:  
artikel 198, lid 2 van de Gemeentewet

gelet op:  
Op grond van het bepaalde in artikel 25, tweede lid Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1, tweede lid, sub b en tweede lid sub f Wet open overheid

- a. bijlage 2 Vertrouwelijk rapport: Actualisatie grondexploitaties 2024
- b. bijlage 3 Begrotingswijziging

### B E S L U I T:

1. De geactualiseerde grondexploitaties 2024 met prijspeildatum 01-01-2024 vast te stellen volgens bijgaand rapport Actualisatie grondexploitaties 2024
2. Bij de vaststelling van de jaarrekening 2023 het nadeel van € 1.000 als gevolg van verslechtingen binnen het grondbedrijf te onttrekken aan de algemene reserve grondexploitaties ten gunste van de algemene reserve
3. Bij de vaststelling van de jaarrekening 2023 het voordeel van € 92.000 als gevolg van de resterende winstneming van het project Waterhoven toe te voegen aan de algemene reserve grondexploitaties
4. De mutaties in bijgevoegde begrotingswijziging via de eerstvolgende Burap verwerken in de begroting
5. Op grond van het bepaalde in artikel 25, tweede lid Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1, tweede lid, sub b en tweede lid sub f Wet open overheid
  - a. bijlage 2 Vertrouwelijk rapport: Actualisatie grondexploitaties 2024
  - b. bijlage 3 Begrotingswijziging