



Gemeenteraad (Het Debat en Het Besluit) GHG

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2025-0047764

Vergadering van 26 juni 2025

Gemeente Hardinxveld-Giessendam - Hardinxveld-Giessendam

Auteur: Elles Vos

Portefeuillehouder: Christa Hendriksen

Meerjarenprogramma grondzaken 2025

Voorgesteld besluit

1. Het meerjarenprogramma grondzaken per 1-1-2025 vast te stellen.
2. De geactualiseerde grondexploitaties G06 Pieter de Hoogh en G22 't Oog Westpunt vast te stellen.
3. Het bouwheerschap voor project Pieter de Hoogh door te leggen naar Herkon/Stout.
4. De grondexploitatie P15 Gemeentehaven af te sluiten per 1-1-2025 met een verliesneming van € 556.000 ten laste van de reserve BGE.
5. Op de anterieure projecten een afboeking te doen ten laste van de reserve BGE van in totaal €156.000 volgens de volgende onderverdeling: € 54.000 t.b.v. P09 Nederveen Huisman, € 49.000 t.b.v. P10 IJzergieterij, € 43.000 t.b.v. P10a Woonarken, € 7.000 t.b.v. P27 Stationsstraat / Giessenschoollocatie en € 3.000 t.b.v. P39 Zwaluwpad.

Inhoud

Inleiding

Het college heeft op grond van artikel 87 van de Gemeentewet, in samenhang met een belang genoemd in artikel 5.1 van de Wet open overheid, geheimhouding gelegd op de bijlage 'GEHEIM MPG 2025'.

Jaarlijks actualiseert de gemeente de grondexploitaties, waarbij in een Meerjarenprogramma Grondzaken (MPG per 1-1-2025) één totaaloverzicht van de financiële stand van zaken en de bijbehorende risico's wordt weergegeven. Daarnaast zijn in het MPG het totaal te ontwikkelen programma, de planning en de contractuele verplichtingen opgenomen.

Bij dit besluit zijn twee varianten van het MPG opgenomen. Op de volledige variant rust geheimhouding vanwege de financiële belangen van de gemeente. Daarnaast is er een publieksversie toegevoegd. Deze bevat de inhoudelijke stand van zaken van de projecten.

Beoogd effect

Het MPG geeft informatie over de ruimtelijke projecten van de gemeente Hardinxveld-Giessendam. In het MPG worden de geactualiseerde grondexploitaties en de bijbehorende risico's in één totaaloverzicht gegeven. Alle ruimtelijke projecten zijn in kaart gebracht. Ook van de grondexploitaties in voorbereiding en de projecten van particulieren/ontwikkelaars met een overeenkomst is de financiële stand en zijn de risico's aangegeven. Zowel voor de ambtelijke organisatie als voor college van B&W en de raad geeft het MPG 2025 inzicht in de stand van de ruimtelijke projecten. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om te sturen in de individuele projecten en de totale ruimtelijke projecten.

Argumenten

1.1. Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) en Nota Grondbeleid vereisen jaarlijkse actualisatie van exploitatiebegrotingen

In het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) en in dat verlengde de Nota Grondbeleid geldt het uitgangspunt dat exploitatiebegrotingen (ofwel grondexploitatieberekeningen) minimaal eenmaal per jaar wordt herzien dan wel geactualiseerd. Het vorige MPG is vastgesteld in juni 2024.

2.1 De geactualiseerde grondexploitaties kunnen worden vastgesteld

De geactualiseerde grondexploitaties hebben de volgende saldi:

G06 Pieter de Hoogh	€ 913.000 negatief	
G22 Westpunt 't Oog	€ 15.000 positief	

Bovenstaande saldi wijken nauwelijks af van de saldi in het MPG per 1-1-2024.

3.1 Als de gemeente bouwheer is, kunnen kopers geen hypotheek onder NHG krijgen.

In 2024 heeft de gemeenteraad besloten het bouwheerschap te aanvaarden voor de bouw van de 14 koopstartwoningen onder licentie van OpMaat. Dit is gebeurd op basis van juridisch advies. Tijdens de uitvoering blijkt echter dat er diverse redenen zijn om het bouwheerschap toch door te leggen. De belangrijkste reden is dat kopers geen recht hebben op een hypotheek met NHG als de gemeente bouwheer is. Andere redenen zijn: een omslachtige regeling voor garanties voor kopers op hun woning. En extra uitzoekwerk voor het erfpachtcontract voor de nieuwe bewoners aangezien OpMaat hier geen standaard voor heeft. Zoals gezegd is Pieter de Hoogh een pilot. In een pilot zijn er diverse zaken van tevoren minder duidelijk en treedt er tijdens de uitvoering voortschrijdend inzicht op. Het uiteindelijk toch doorleggen van het bouwheerschap is een voorbeeld van voortschrijdend inzicht.

4.1 In een aparte raadsinformatiebrief is de financiële positie van de gemeente in project gemeentehaven toegelicht.

In een aparte raadsinformatiebrief is de situatie rondom het afronden van Gemeentehaven toegelicht. De aanleg van de haven is afgerond en het project moet worden afgesloten. Het verschil met de oorspronkelijke raming is € 515.000. Als gevolg van indexering en rente is het totale additionele verlies op de locatie € 556.000. De verliesneming wordt verwerkt in de reserve BGE.

5.1 Diverse anterieure projecten kennen een negatieve boekwaarde

In het bijgevoegde MPG wordt een uitgebreide beschrijving gegeven waarom diverse anterieure projecten de afgelopen jaren extra kosten met zich mee hebben gebracht die niet kunnen worden verhaald. Over 2024 worden de volgende afboekingen gedaan:

P09 Nederveen-Huisman	€ 54.000	
P10 IJzergieterij	€ 49.000	
P10a Woonarken	€ 43.000	
P27 Stationsstraat	€ 7.000	
P43 Zwaluwpad	€ 3.000	

De totale afboeking op anterieure projecten van € 156.000 komt ten laste van de reserve BGE.

Kanttelingen

Het MPG voorziet college en raad van informatie over de voortgang van de projecten. In beginsel zijn kanttekeningen en argumenten in het MPG opgenomen.

Financiële informatie

Door de herziening van de twee actieve grondexploitaties, de afsluiting van een grondexploitatie en de afboekingen op de anterieure projecten hebben wisselingen plaatsgevonden in de reserve BGE. In onderstaand schema worden alle gecumuleerde toevoegingen en onttrekkingen aan de reserve getoond:

Wijzigingen reserve BGE per 31-12-2023	Toevoegingen	Onttrekkingen	Stand
Beginstand 31-12-2023			1.571.543
Additionele verliesneming Gemeentehaven	-	-556.000	
Afboeken krediet Buitenterrein zwembad	-	-84.000	-
Onttrekking t.b.v. anterieure overeenkomsten	-	-156.000	
Stand per 01-01-2025			775.543

Participatie

N.v.t.

Communicatie

Het MPG biedt informatie voor de ambtelijke organisatie, het college van B&W en de raad.

Communicatie over het totale MPG naar derden is niet gewenst, om die reden is deze informatie vertrouwelijk. Er is een openbaar stuk bijgevoegd bij het besluit. Hier is financieel gevoelige informatie uit gefilterd.

Vervolg

Er wordt halfjaarlijks gerapporteerd over de stand van de ruimtelijke projecten. De volgende rapportage zal het t-MPG zijn. Hierin wordt de nadruk gelegd op de uitvoeringsaspecten in het lopende jaar zoals de stand van de uitgifte van gronden en de beheersing van risico's. Dit wordt ter kennisgeving naar de raad gestuurd, tenzij er wezenlijke veranderingen zijn ten opzichte van het MPG.

Openbaar

Ja

Bijlagen

1. Openbaar MPG 2025
2. GEHEIM MPG 2025