

Raadsvoorstel

Team: Ruimtelijk Beleid	Portefeuillehouder: Roelant Bijderwieden
Onderwerp: Projecten Portfolio Grondzaken (PPG)	
Openbaar: Ja	Afdoening motie en/of toezegging: Is hiermee een motie afgedaan? Nee Is hiermee een toezegging afgedaan? Nee
Zaaknummer: 2025-0042043	Fatale termijn: De projectenportfolio beschrijft de stand van de projecten per 31/12/24. De betreffende stand is ook verwerkt in de Jaarstukken 2024. Het vaststellen van het portfolio hoort daarmee plaats te vinden voor het vaststellen van de Jaarstukken 2024. In het uiterste geval is dit te realiseren in de volgorde van de agenda tijdens de besluitvormende vergadering van de gemeenteraad.
Bestuurlijke route: College van burgemeester en wethouders PFO:	Planning: 13 mei 2025 PFO Roelant Bijderwieden, d.d. 6 mei 2025

Bijlagen

1. Bijlage 1 - OPENBAAR - Project Portfolio Grondzaken 2025
2. Bijlage 2 - GEHEIM - Bijlagen Project Portfolio Grondzaken 2025 **(ter inzage bij de griffie)**
3. Bijlage 3 - GEHEIM - Project Portfolio Grondzaken 2025 - volledige document **(ter inzage bij de griffie)**

Onderwerp

Projecten Portfolio Grondzaken (PPG).

Beslispunt

1. De Projecten Portfolio Grondzaken (inclusief de geactualiseerde grondexploitaties) vast te stellen.

Samenvatting voor de raad:

Het Projectenportfolio grondzaken stelt de gemeenteraad beter in staat om invulling te geven aan haar controlerende taak in relatie tot grondzaken. Door de toename van het aantal projecten wordt dit steeds relevanter. Tot op heden vond verantwoording over grondexploitaties en grondexploitaties in voorbereiding impliciet plaats via de jaarrekening. Aangaande anterieure overeenkomsten was er geen sprake van cyclische verantwoording. Zo nodig kunnen via het projectenportfolio ook voorgestelde wijziging van de inhoudelijke kaders aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

In dit portfolio is daar overigens geen sprake van. De financiële stand van zaken is uitgewerkt binnen de inhoudelijke kaders van de vastgestelde grondexploitaties.

Inleiding

Er is de afgelopen jaren naar aanleiding van het Rekenkamerrapport *Onderzoek sturen op grote projecten (2020)* veel gesproken over sturing op projecten. Mede als gevolg van de Koers 2030 neemt het aantal projecten toe waardoor het belang van sturing verder toeneemt. Dit is zeker ook het geval voor projecten gerelateerd aan grondzaken.

De kaderstelling vanuit de gemeenteraad vindt plaats bij het openen van grondexploitaties. Het controleren van de voortgang kan vormgegeven worden vanuit de beschikbare informatie bij de jaarrekening. Voor dit laatste was tot op heden beperkt informatie voorhanden.

Het portfolio grondzaken geeft de raad meer inzicht in de voortgang van projecten, daarnaast geeft het de mogelijkheid om zo nodig (eenvoudig) inhoudelijke kaders aan te passen.

Beoogd effect

Het geven van een helder inzicht aan de gemeenteraad in de (financiële) actualisatie van de gemeentelijke grondexploitaties (in voorbereiding). Door actualisatie kan, waar nodig en mogelijk, tijdig worden bijgestuurd.

Het geven van een onderbouwing van de resultaten ter verantwoording richting de accountant.

Besluitvorming leidt tot vaststelling van de uitgangspunten voor de grondexploitaties en de daaruit voortvloeiende financiële resultaten. Deze zijn verantwoord in de paragraaf grondbeleid in de jaarstukken 2024.

Argumenten

1.1 Expliciet besluit

Tot en met de Jaarrekening 2023 vond er geen expliciete vaststelling plaats van de grondexploitaties in het proces van de jaarrekening door de gemeenteraad. Dit vond impliciet plaats via de paragraaf grondbeleid, waarin de stand van de grondexploitaties is opgenomen. Door het PPG wordt dit een expliciet besluit, wat de controlerende rol (en zo nodig ook de kaderstellende rol) van de gemeenteraad op het gebied van het grondbeleid versterkt. Het gevolg van dit expliciete besluit is ook dat de controle van de accountant vereenvoudigd wordt, omdat het duidelijk is waarop de uitwerking in de jaarrekening is gebaseerd.

1.2 Geen wijzigingen in de inhoudelijke kaders

Het projectenportfolio bevat een drietal grondexploitaties (Stationspark II & III, Groen van Prinsterer), drie grondexploitaties in voorbereiding (Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht, de Driehoek en

Noord) en diverse private ontwikkelingen. De opgestelde rapportage geeft geen aanleiding om de inhoudelijke kaders die gelden ten aanzien van deze projecten bij te stellen.

1.3 Financiële verschillen

Ondanks het handhaven van de inhoudelijke kaders ontstaan er financiële verschillen bij de uitvoering. Dit heeft verschillende oorzaken. De werkzaamheden worden efficiënter uitgevoerd dan van tevoren gedacht, danwel er doen zich onverwachte omstandigheden voor waardoor er meer kosten gemaakt moeten worden. Dit betreft inhoudelijke verschillen. Het kan echter ook zo zijn dat er rekenkundige verschillen ontstaan. Denk hierbij aan andere verwachtingen omtrent de rentestanden en / of inflatie. Ook aanpassingen in de verwachtingen omtrent toekomstige opbrengsten werken sterk door.

Kanttekeningen / Risico's

1.1 Kanttekening - Afbakening projecten

In het portfolio zijn de projecten via twee lijnen afgebakend. Allereerst zijn alleen projecten in relatie tot grondzaken opgenomen. Dit heeft tot gevolg dat er sprake is van een iets engere scope dan bij de paragraaf Grote projecten.

Ten tweede hebben we alleen de projecten opgenomen met een officiële status (op 31/12/2024). In concreto zijn dit grondexploitaties in uitvoering (BIE's), grondexploitaties in voorbereiding (IVA) en private ontwikkelingen waarover een overeenkomst is gesloten (anterieure overeenkomst).

Dit heeft bijvoorbeeld tot gevolg dat het Watertorenterrein niet is opgenomen. Net als potentiële projecten die nog in de initiatieffase zitten en waarbij het feitelijk nog een vraag is of dat er daadwerkelijk een project ontstaat.

1.2 Kanttekening - Opstap naar Meerjarenprogramma Grondzaken (MPG)

Het projectenportfolio vormt een eerste stap richting een volledig Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG). In het portfolio ligt de nadruk op de afzonderlijke projecten. Deze rapportage legt daarmee de basis voor een robuust MPG, waarin het totaalbeeld centraal staat.

Het MPG laat zien in hoeverre de lopende projecten bijdragen aan de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van grondzaken. Denk aan vragen als: hoeveel woningen of vierkante meters bedrijventerrein worden daadwerkelijk gerealiseerd, en ligt dat op schema? Gebruiken we onze grondposities efficiënt?

Daarnaast biedt het MPG sturingsinformatie voor gebiedsontwikkeling. Moeten we bijvoorbeeld extra grondposities verwerven? Welke ontwikkelstrategie past bij onze lange termijn doelen? En welke keuzes en prioriteiten zijn nodig om ambities daadwerkelijk te realiseren?

Het MPG verbindt daarmee ruimtelijke, financiële en maatschappelijke doelstellingen. Het biedt niet alleen inzicht in prestaties en planning, maar ook in risico's en de financiële weerbaarheid van de grondportefeuille. Bovendien helpt het bij het onderbouwen van keuzes over investeringen, fasering en prioritering.

1.3 Kanttekening - Stand per 31/12/24

Het projectenportfolio beschrijft de stand van het project per 31/12/2024. Dit omdat het projectenportfolio de specificatie betreft van de in de jaarrekening opgenomen stand. Dit heeft tot gevolg dat de meest recente ontwikkelingen aangaande een project nog niet zijn opgenomen. Het duidelijkste voorbeeld hiervan betreft het voorbereidingsbudget BHS. Het college heeft ondertussen voorgesteld de grondexploitatie Maaslaan te openen en losse voorbereidingsbudgetten voor de Middeldiepstraat en de Valkweg ter beschikking te stellen.

Financiën

Het besluit heeft geen directe financiële consequenties tot gevolg. De financiële effecten vanuit het Portfolio grondzaken zijn verwerkt in de (concept) Jaarstukken 2024.

De financiële aanpassingen in de grondexploitaties zullen in de Begroting 2025 worden verwerkt via Voorjaarsnota 2025.

Wet- en regelgeving / Juridische zaken

Gemeentewet, artikel 169 lid 2

Duurzaamheid

Niet van toepassing

Inclusiviteit

Niet van toepassing

**Tijdspad, monitoring en evaluatie m.b.t.
voorgesteld raadsbesluit**

Niet van toepassing

Communicatie / Participatie

Niet van toepassing

Vervolgprocedure (inspraak/publiceren)

Niet van toepassing

Eerdere besluitvorming c.q. bronvermelding

Niet van toepassing

Eerdere besluitvorming

Vaststelling Handvest Actieve Informatieplicht 2023 - Raadsvoorstel

