Nieuwe werkwijze rapportage grondexploitaties

Datum: 10 januari 2025
Door: Tim Reinieren & Niels Groothoff

Probleemstelling: De huidige werkwijze sluit niet goed aan bij de overige P&C producten, en daardoor ook niet bij de informatiebehoefte van de raad. Wij signaleren mogelijkheden om de rapportage van grondexploitaties binnen de P&C cyclus op een andere manier in te richten. Dit verbetert de kwaliteit en actualiteit van de rapportages.

1: Grondnota opstellen in het voorjaar (raadsbehandeling bij kadernota)

Wij stellen voor om de Grondnota voortaan in het voorjaar op te stellen in plaats van het najaar. Dit heeft meerdere voordelen:

- Alle benodigde informatie is (tijdig) beschikbaar. Er is een totaaloverzicht van de geboekte kosten en opbrengsten van het afgelopen boekjaar waarin alle interne kosten zijn doorbelast op de grondexploitaties.
- Door de Grondnota in het voorjaar op te stellen kunnen de grondexploitaties worden verwerkt in de Begroting. Dit was voorheen niet mogelijk.
- Er is een natuurlijk peilmoment (1 januari) dat gelijkloopt met de jaarrekening. De grondexploitaties van de Grondnota worden ook opgenomen in de paragraaf grondbeleid van de jaarrekening. Daarnaast zal de Managementrapportage als (vertrouwelijke) bijlage bij de Grondnota worden verstrekt.
- Indien er gedurende het jaar grote afwijkingen optreden binnen de grondexploitaties wordt de raad daar middels een raadsinformatiebrief of raadsvoorstel over geïnformeerd.
- Het opstellen van de Grondnota valt niet samen met de zomerperiode, wat planning technisch vaak tot uitdagingen leidt.

2: Separate besluitvorming over grondprijzen en parameters (raadsbehandeling in december)

De raad zal in december een separaat besluit nemen over de grondprijzen en parameters. In de huidige werkwijze viel de besluitvorming hierover samen met de Grondnota. Een separate besluitvorming over grondprijzen en parameters heeft meerdere voordelen:

- De meeste marktrapporten die als input worden gebruikt voor het opstellen van grondprijzen en parameters worden laat in het jaar gepubliceerd. In de huidige werkwijze moesten de grondprijzen en parameters halverwege het jaar worden bepaald. Dit vergroot het risico dat deze cijfers achterhaald zijn tegen de tijd dat ze zijn vastgesteld. In de werkwijze wordt de actualiteit van de cijfers geborgd.
- In de huidige werkwijze bestond het risico op dubbelwerk. Indien de raad niet zou instemmen met de voorgestelde grondprijzen en parameters zou de input van de grondexploitaties in de Grondnota aangepast moeten worden, wat leidt tot veel

dubbelwerk. In de voorgestelde werkwijze worden de grondprijzen en parameters pas na vaststelling opgenomen in de grondexploitaties.
- Er is een aangewezen moment voor discussie over de grondprijzen en parameters, dat losstaat van de behandeling van de grondexploitaties.

3: Monte Carlo-risicoanalyse wordt jaarlijks gedraaid als onderdeel van de Grondnota

In de huidige werkwijze wordt de Monte Carlo risicoanalyse eens in de twee jaar opgesteld. In de risicoanalyse wordt het benodigde weerstandsvermogen berekend van de reserve grondexploitatierisico. De uitkomsten van de analyse zijn onderdeel van de Grondnota. Wij stellen voor om de risicoanalyse jaarlijks te draaien als onderdeel van het actualiseren van de grondexploitaties. Dit heeft meerdere voordelen:

- Het jaarlijks uitvoeren van een risicoanalyse geeft beperkt meerwerk. Voor de grondexploitaties wordt al een risico-inventarisatie uitgevoerd. Daarnaast vervalt de noodzaak om een uitgebreid rapport op te stellen, omdat de uitkomsten van de analyse worden opgenomen in de Grondnota.
- Doordat de risicoanalyse jaarlijks wordt gedraaid is er een doorlopend actueel beeld van het benodigde weerstandsvermogen van de reserve grondexploitatierisico.

Vervolgstappen: Dit wijzigingsvoorstel zal besproken worden in de auditcommissie. Na besluitvorming van de raad zal deze nieuwe werkwijze per direct inwerkingtreden. Dat betekent dat de Grondnota 2025 aankomend voorjaar wordt opgesteld en ter besluitvorming wordt aangeboden in de raad van juli 2025, tegelijktijdig met de Kadernota 2026. De eerstvolgende Notitie grondprijzen en parameters zal december 2025 ter besluitvorming worden aangeboden aan de raad. De vastgestelde grondprijzen en parameters zullen dan per 1 januari 2026 inwerkingtreden en voor het eerst in de grondexploitaties van de Grondnota 2026 verwerkt worden.

Raadsplanning

Raadsvergadering	Huidige werkwijze	Voorgestelde werkwijze
Januari		
Februari		
Maart		
April		
Mei		
Juni		
Juli	Jaarrekening & Kadernota	Jaarrekening, Kadernota & **Grondnota**
Augustus		
September		
Oktober		
November	Begroting & **Grondnota**	Begroting
December		**Notitie grondprijzen en parameters**