

Raadsvergadering d.d. 7 november 2024

Aan de raad,

Onderwerp

Grondnota 2024

Portefeuillehouder

M.C. Slaets-Sonneveldt

Beslispunten

1. De Grondnota 2024 vast te stellen. Dit is inclusief:
 - a. De grondprijzen die met ingang van 1 januari 2025 worden gehanteerd bij de verkoop van gemeentegrond:

Uitgiftecategorie	Grondprijs per m ² (excl. btw)	Mutatie
Vrije sector	€ 390,-	+ € 20,-
Betaalbare koopsector	€ 315,-	+ € 15,-
Sociale woningbouw	€ 239,-	Géén
Bedrijfskavels (Zichtzones)	€ 210,-	+ € 15,-
Bedrijfskavels (Overige zones)	€ 185,-	+ € 15,-
Woningbouw projectmatig, gestapeld en overig	Taxatie of bieding. Uitgangspunt is marktconformiteit en minimaal bovenstaande grondprijzen per m ² kavel of m ² bruto-vloeroppervlakte.	N.v.t.

- b. De grondexploitaties uit de Grondnota 2024 worden vastgesteld, dus akkoord wordt gegaan met de resultaten en de onderliggende budgetten van de projecten met een grondexploitatie.

Samenvatting

Twee keer per jaar wordt een actuele prognose gemaakt van alle lopende grondexploitaties. In het voorjaar bij de Jaarrekening en in het najaar bij de Begroting door middel van de Grondnota. Het vaststellen van de Grondnota is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Het doel van de geactualiseerde Grondnota is inzicht te verschaffen in de financiële stand van zaken van de grondexploitaties en waar nodig bij te sturen. Ook worden in de Grondnota voorstellen gedaan voor de grondprijzen voor het nieuwe jaar.

Aanleiding

Op grond van de Gemeentewet en het 'Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten' (BBV) heeft de gemeenteraad bij verordening de uitgangspunten voor het financiële beleid, het financiële beheer en de inrichting van de financiële organisatie vastgesteld. Het actualiseren van de grondexploitaties is hier onderdeel van. In de Grondnota wordt uitgebreid op die actualisatie ingegaan alsmede op de grondprijzen voor het volgende jaar. Het behoort tot de bevoegdheid van de raad om de Grondnota vast te stellen.

Twee keer per jaar wordt een actuele prognose gemaakt van de lopende grondexploitaties. In het voorjaar bij de Jaarrekening en in het najaar bij de Begroting door middel van de Grondnota. Ter besluitvorming ligt nu voor de Grondnota 2024 met aanpassingen ten opzichte van de Jaarrekening 2023.

Ook kan bij de Grondnota nieuw beleid of grondexploitaties toegevoegd worden aan de Bouwgrond In Exploitatie (BIE). Ook kunnen er aanpassingen voorgesteld worden over de hoogte van de Reserve Grondexploitatie.

In 2024 is er een nieuwe Monte Carlo risicoanalyse uitgevoerd. De uitkomsten hiervan geven inzicht in de conjuncturele en projectspecifieke risico's binnen het grondbedrijf, en wat de gevolgen hiervan zijn voor de Reserve Grondexploitatie-risico.

Beoogd effect en/of resultaat

Inzicht verschaffen en bij te sturen in de financiële stand van zaken en de risico's van de bouwgrondexploitaties en de Reserve Grondexploitatie-risico. Het vaststellen van de grondprijzen voor 2024.

Argumenten

1A & 1B Het vaststellen van grondprijzen en de grondexploitaties uit de Grondnota is een raadsbevoegdheid

Met het vaststellen van de jaarlijkse Grondnota worden de grondexploitaties geactualiseerd en grondprijzen vastgesteld voor het nieuwe jaar. Belangrijke afwijkingen en keuzes worden toegelicht alsmede de ontwikkeling van de grondexploitatieportefeuille. Het vaststellen van de Grondnota is een raadsbevoegdheid.

De belangrijkste ontwikkeling in de Grondnota zijn:

- De grondprijzen worden voor alle categorieën (uitgezonderd sociale huur) verhoogd per 1 januari 2025. In de nota Grondbeleid staat opgenomen dat we marktconforme grondprijzen hanteren. Gezien de grondprijzen van omliggende gemeenten en de huidige marktontwikkelingen is er ruimte om de grondprijzen te verhogen. Het verhogen van de grondprijs is ook noodzakelijk om de stijgende kosten en verliezen binnen de grondexploitaties en toekomstige projecten enigszins te kunnen compenseren.
- De grondprijs in de sociale woningbouwsector blijft voor het tweede jaar op rij ongewijzigd. Dit ondanks de kostenstijgingen die de grondexploitaties onder druk zetten. Grondprijsverhogingen voor sociale woningbouw zullen op termijn noodzakelijk zijn.
- Het totaalresultaat verbetert met € 1,06 miljoen ten opzichte van de Jaarrekening 2023. Deze verbetering wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de grondprijsverhogingen en een gunstigere kostenstijgingsparameter.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

1B Weergave van de grondexploitaties en resultaten betreft een momentopname

De geactualiseerde grondexploitaties en verwachte resultaten zijn een uitkomst op basis van de gegevens die op dit moment bekend zijn. In de huidige markt zijn de prijzen onzeker waardoor er risico bestaat dat de werkelijke realisatie anders zal verlopen.

Geheimhouding voor de bijlagen is nodig vanwege economische en financiële belangen van gemeente Laarbeek

Conform de Wet open overheid (artikel 5.1 Woo) heeft het college op 8 oktober jl. geheimhouding opgelegd op de documenten die als onderbouwing van de Grondnota dienen. Dit betreft de grondexploitatieopzetten van de projecten, het rapport van de Monte Carlo risico analyse en de Managementrapportage grondexploitaties Grondnota 2024. In dit geval betreft het stukken die informatie geven over de economische en financiële belangen van de gemeente (artikel 5.1 lid 2 b).

Vervolgstappen

n.v.t.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

1. Concept raadsbesluit
2. Grondnota 2024
3. Grondexploitatieopzetten op projectniveau (vertrouwelijk in te zien voor raadsleden)
4. Risicoanalyse Monte Carlo – gemeente Laarbeek 2024 (vertrouwelijk in te zien voor raadsleden)
5. Managementrapportage grondexploitatie Grondnota 2024 (vertrouwelijk in te zien voor raadsleden)

Het college van burgemeester en wethouders,
gemeentesecretaris



J.W.M. van de Ven

burgemeester



Y.C.M.G. de Boer