Raadsvergadering d.d. 20 maart 2025

Aan de raad,

Onderwerp
Nieuwe werkwijze rapportage grondexploitaties

Portefeuillehouder
M.C. Slaets-Sonneveldt

Beslispunten
1. Vaststellen nieuwe werkwijze rapportage grondexploitaties

Samenvatting
Met deze nieuwe werkwijze wordt beoogd het rapporteren over grondexploitaties beter te laten aansluiten bij de overige producten in de P&C cyclus en beter voldoet aan de informatiebehoefte van de raad. Het hoofddoel van deze nieuwe werkwijze is het verbeteren van de actualiteit en kwaliteit van de Grondnota, grondprijzen en parameters.

Aanleiding
De huidige werkwijze sluit niet goed aan op de overige P&C producten en informatiebehoefte van de raad. In de nieuwe werkwijze zal de grondnota tegelijktijdig met de kadernota ter vaststelling worden aangeboden aan de raad. Dit sluit beter aan op de informatiebehoefte van de raad. Tevens worden er bij de kadernota de kaders bepaald voor het nieuwe begrotingsjaar. Hierdoor is het ook passend als de kaders voor de grondexploitaties (grondnota) ook meteen worden vastgesteld. Door de grondnota in het voorjaar op te stellen is er een volledig beeld bij de ontwikkelingen van het afgelopen jaar en zijn alle benodigde marktrapporten die als input dienen voor de grondnota beschikbaar. De grondprijzen en parameters worden in december ter vaststelling aangeboden aan de raad, waardoor de actualiteit van deze cijfers kan worden geborgd. Tevens wordt hiermee de discussie over de grondprijzen (voorheen in de grondnota) los getrokken van de overige uitgangspunten in de grondnota.

Beoogd effect en/of resultaat
De nieuwe werkwijze moet leiden tot een verbetering in kwaliteit en actualiteit van de op te leveren stukken. Daarnaast sluit dit beter aan op de informatiebehoefte van de raad.

Argumenten

1.1. De op te leveren stukken krijgen een logische plaats binnen de P&C cyclus en sluiten daardoor beter aan op de informatiebehoefte van de raad

De grondnota wordt op dit moment halverwege het jaar opgesteld. Op dat moment is er nog geen volledig beeld van de ontwikkeling in het lopende jaar. Door de grondnota in het voorjaar op te stellen kan 31 december / 1 januari als peilmoment worden aangehouden. Het stuk sluit daardoor beter aan op de Jaarrekening en Kadernota, waar hetzelfde peilmoment

wordt aangehouden. In de Jaarrekening (paragraaf grondbeleid) en grondnota kunnen hierdoor dezelfde grondexploitaties worden opgenomen. 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.

1.2. Door de grondnota in het voorjaar op te stellen kunnen de grondexploitaties worden verwerkt in de Begroting

In de huidige werkwijze werd de grondnota tegelijktijdig met de begroting aangeboden waardoor de grondexploitaties niet in de begroting verwerkt konden worden. In de nieuwe werkwijze kunnen de grondexploitaties in de begroting worden verwerkt.

1.3. De beschikbaarheid van benodigde informatie wordt beter geborgd in de nieuwe werkwijze

Door de grondnota in het voorjaar op te stellen is alle benodigde informatie (zoals de renteparameter) tijdig beschikbaar. De grondprijzen en parameters worden in december ter vaststelling aangeboden. Op dit moment zijn veel relevante marktrapporten beschikbaar en is er een duidelijk beeld bij de algemene tendens voor de grondprijsontwikkelingen bij andere gemeenten.

1.4 Monte Carlo risico analyse wordt jaarlijks verricht voor actuelere informatie
De Monte Carlo analyse werd voorheen elke 2 jaar verricht door een externe organisatie. Deze analyse was uitgebreid en slechts één keer per 2 jaar beschikbaar. Nu wordt voorgesteld om versimpelde versie van de risico analyse (verkorte versie) jaarlijks te verrichten. Dit scheelt kosten / tijd maar hierdoor is er ook jaarlijks een actuele risico analyse beschikbaar.

1.5 De grondprijzen en parameters worden separaat in een notitie ter vaststelling aangeboden aan de raad in december
Hiermee trekken we de vaststelling van de grondprijzen en parameters gelijk aan de vaststelling van de overige tarieven in onze gemeente, waarvan de vaststelling ook in december plaatsvindt. Daarnaast wordt de discussie over de grondprijzen en parameters hiermee losgetrokken van de grondnota.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten
Door de voorgestelde nieuwe werkwijze met separate besluitvorming over grondprijzen en parameters komt dit niet meer overeen met de inhoud van de Nota Grondbeleid 2020 – 2026. Daarin werd gesteld dat de grondprijzen in de grondnota ter vaststelling werden aangeboden aan de Raad. In de nieuwe werkwijze gebeurt dit middels een separate notitie. Wij stellen voor om dit na instemming van de raad te verwerken in de eerstvolgende herijking van de Nota Grondbeleid.

Vervolgstappen

1. Er zal een themasessie worden georganiseerd waarin een presentatie wordt geven over grondprijzen. Hierin zal worden uitgelegd hoe de grondprijzen worden bepaald

en hoe daardoor de marktconformiteit van de grondprijzen geborgd kan worden. Bij deze themasessie krijgt de raad ook gelegenheid om vragen te stellen.
2. Na vaststelling door de raad zal deze nieuwe werkwijze per direct (vanaf de Kadernota 2025) worden toegepast.

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

1. Concept raadsbesluit
2. Nieuwe werkwijze rapportage grondexploitaties

Het college van burgemeester en wethouders,

gemeentesecretaris



J.W.M. van de Ven

burgemeester



L.A.G.P. van der Aa