Zaaknummer: 20782-2023
Documentnummer: 20782-2023:316656

Raadsvergadering d.d. 9 november 2023

Aan de raad,

Onderwerp
Grondnota 2023

Portefeuillehouder
M.C. Slaets-Sonneveldt

Beslispunten

1. De Grondnota 2023 vast te stellen wat impliceert dat:
   A. Voor 2024 de grondprijzen worden gehanteerd zoals bepaald in de tabel op bladzijde 10 van de bij dit besluit behorende Grondnota 2023.

   B. De grondexploitaties uit de Grondnota 2023 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 2023 met aanpassingen ten opzichte van de Jaarrekening 2022.

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.

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 Grondexploitatierisico. 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 grondprijs voor de vrije sector bouwkavels worden verhoogd per 1 januari 2024. 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 grondprijs voor vrije sector te verhogen. Het verhogen van de grondprijs is ook noodzakelijk om de stijgende en kosten binnen de grondexploitaties en verliezen op de grondexploitatie enigszins te kunnen compenseren.
- De grondprijs in de sociale koopsector wordt verlaagd. De prijs staat nu gelijk aan de grondprijs van sociale huur. De verlaging wordt gedaan om bouwplannen in deze sector te stimuleren en betaalbaar te houden.
- Er wordt een grondprijscategorie voor de betaalbare koopsector toegevoegd. Dit om aansluiting te krijgen bij de landelijke kaders in de Nationale Woon- en Bouwagenda, de Woondeal Zuidoost Brabant en het Beleidskader Wonen 2023 gemeente Laarbeek. Ook sluit het aan bij de vraag van vandaag de dag.
- Het totaalresultaat verbeterd met € 0,52 miljoen ten opzichte van de Jaarrekening 2022. Deze verbetering wordt hoofdzakelijk veroorzaakt doordat de kostenstijgingsparameters gunstiger uitvallen. Daarnaast leidt de grondprijsverhoging in de vrije sector tot een verbetering van het resultaat in enkele projecten.

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 groot risico bestaat dat de werkelijke realisatie anders zal verlopen.
Voor het project De Beekse Akkers moeten de bestekramingen nog geactualiseerd worden en worden, zodra deze gereed zijn, verwerkt in de grondexploitatie.

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 17 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 2023.
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. Grondnota 2022
2. Grondexploitatieopzetten per complex (vertrouwelijk in te zien voor raadsleden)
3. Risicoanalyse Monte Carlo – gemeente Laarbeek 2022 (vertrouwelijk in te zien voor raadsleden)
4. Managementrapportage grondexploitatie Grondnota 2023 (vertrouwelijk in te zien voor raadsleden)

Het college van burgemeester en wethouders,

gemeentesecretaris



J.W.M. van de Ven

burgemeester



F.L.J. van der Meijden