

Raadsvergadering d.d. 2 juli 2026

Aan de raad,

Onderwerp

Grondnota 2026

Portefeuillehouder

M.C. Slaets-Sonneveldt

Beslispunten

1. De Grondnota 2026 vast te stellen en daarmee:
 - a. het rentepercentage bij te stellen met 0,5% voor 2027 en verder, ten opzichte van de eerder vastgestelde notitie 'Grondprijzen en parameters 2026';
 - b. alle grondexploitaties bij te stellen zoals opgenomen in de bijlagen 'Managementrapportage grondexploitaties' en 'Grondexploitatieopzetten op projectniveau' die vertrouwelijk ter beschikking zijn gesteld aan de raads- en commissieleden;
 - c. de winst- en verliesnemingen zoals vermeld in de Grondnota 2026 te verwerken;
 - d. de mutaties van de voorziening verlieslatende exploitaties en Reserve Grondexploitatie-risico zoals vermeld in de Grondnota 2026 te verwerken;
 - e. de bijdrage van Ruimte voor Ruimte uit de Reserve Kwaliteitsverbetering buitengebied in de grondexploitatie Noordflank Heuvel administratief te verwerken;
 - f. de grondexploitatie Vogelenzang met de jaarrekening 2025 af te sluiten en de nog te maken kosten over te hevelen naar de voorziening afrondende werkzaamheden.
2. De begrotingswijziging zoals opgenomen in bijlage 5 vast te stellen en hiermee de meerjarenbegroting bij te stellen.

Samenvatting

De Grondnota 2026 geeft inzicht in de financiële stand van zaken van de geactualiseerde grondexploitaties. De gemeenteraad moet minimaal 1x per jaar de grondexploitaties actualiseren. Door het vaststellen van de Grondnota 2026 wordt aan deze verplichting voldaan.

Aanleiding

Voor u ligt de Grondnota 2026. Met het vaststellen van de Grondnota worden de grondexploitaties bijgesteld. In de verschillenanalyse zijn de bijgestelde grondexploitaties afgezet tegen de laatst vastgestelde grondexploitaties: de Grondnota 2025.

Het doel van de Grondnota 2026 is om inzicht te verschaffen in de financiële stand van zaken en de risico's van de grondexploitaties.

Onderdeel van deze stand van zaken is het risicoprofiel van het grondbedrijf. Deze is bepaald door het uitvoeren van een Monte Carlo risicoanalyse. In de Grondnota 2026 zijn de uitkomsten van deze analyse opgenomen en de gevolgen hiervan voor de Reserve Grondexploitatie risico.

De raad heeft op 20 maart 2025 de nieuwe werkwijze rapportage grondexploitaties vastgesteld. Als onderdeel van deze nieuwe werkwijze zijn de grondprijzen en parameters in december 2025 door de gemeenteraad vastgesteld. Voor de volledigheid zijn de vastgestelde grondprijzen en parameters opgenomen in de Grondnota.

Beoogd effect en/of resultaat

Inzicht verschaffen in de financiële stand van zaken en risico's van de grondexploitaties.

Argumenten

1a. Bijgesteld rentepercentage om in te spelen op verwachte ontwikkelingen

Afwijkend van de opgestelde omslagrenteberekening is voor de jaren 2027 en verder gerekend met een rente van 0,52%. Hierbij wordt ingespeeld op de verwachte ontwikkelingen op de kapitaalmarkt en het mogelijk moeten aantrekken van vreemd vermogen door de gemeente. Dit ligt in lijn met de maximale afwijking zoals gesteld door de commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

1b/c/d. Bijstellen grondexploitaties raadsbevoegdheid

De actualisatie van de grondexploitaties leidt tot bijstellingen in kosten, opbrengsten, fasering en risico's. Deze wijzigingen hebben direct invloed op het financieel resultaat, de voorzieningen en de Reserve Grondexploitatie risico. Het vaststellen van de gewijzigde grondexploitaties is een raadsbevoegdheid en dient minimaal 1 maal per jaar plaats te vinden. Op totaalniveau is er sprake van een verslechtering van € 0,8 miljoen ten opzichte van de Grondnota 2025. Deze verslechtering is met name ontstaan door het openen van de nieuwe grondexploitatie Noordflank Heuvel.

1e. Administratief verwerken bijdrage Ruimte voor Ruimte

Met de Ruimte voor Ruimte en de provincie is definitief overeenstemming bereikt over het inzetten van de eerder ontvangen bijdrage ter hoogte van € 1,2 miljoen. Hierdoor kan deze conform besluitvorming bij het openen van de grondexploitatie Noordflank Heuvel (2025) worden overgeheveld naar de grondexploitatie.

1f. Grondexploitatie Vogelenzang is afgerond

De ontwikkeling van Vogelenzang is nagenoeg afgerond. De commissie BBV biedt de mogelijkheid om grondexploitaties af te sluiten op het moment dat de nog te maken kosten goed zijn in te schatten. Voor de restant werkzaamheden wordt hieraan voldaan. Om administratieve lasten te voorkomen worden de kosten voor de resterende werkzaamheden overgeheveld aan de nog in te stellen voorziening afrondende werkzaamheden. De grondexploitatie kan daarmee worden afgesloten.

2. Vaststellen begrotingswijziging Grondnota 2026

Met ingang van de begroting 2026 hebben we de systematiek aangepast van de te verwerken plankosten binnen de grondexploitatie. Hierbij zijn we van het toerekenen van een vast jaarlijks bedrag naar een jaarlijks fluctuerend bedrag gegaan. Dit fluctuerende bedrag is

gebaseerd op de geraamde plankosten per grondexploitatie zoals ze worden vastgesteld met de voorliggende Grondnota. Deze wijziging in de methode zorgt voor een transparantere en realistischere toerekening van kosten aan de grondexploitaties. Hierdoor sluiten de plankosten beter aan bij de werkelijke inzet van personeel. Dit bevordert een efficiëntere kostenbeheersing en versterkt de financiële onderbouwing van toekomstige gebiedsontwikkelingen. De grondexploitaties en daarmee de geraamde plankosten, zijn geactualiseerd als onderdeel van de Grondnota. Hierdoor veranderen de eerder geraamde toe te rekenen plankosten vanuit de gemeentelijke exploitatie aan de grondexploitaties. Dit heeft effect op het meerjarig begrotingssaldo. Zie voor de financiële gevolgen de begrotingswijziging in bijlage 5.

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

1a/b/c/d Weergave van de grondexploitaties is een momentopname

De in de grondexploitatie opgenomen ramingen zijn gebaseerd op de huidige inzichten en aannames en kennen onzekerheden. In de toekomst kunnen afwijkingen in kosten, opbrengsten of planning optreden. Bij het bepalen van de omvang van de reserve Grondexploitatie risico is rekening gehouden met deze mogelijke risico's.

1b/c/d/ Stedenbouwkundige opzet en programmatische uitgangspunten project Kerkakkers

Op 18 juni 2026 is voor het project Kerkakkers de stedenbouwkundige opzet en de programmatische uitgangspunten voorgelegd aan de gemeenteraad. Bij dit voorstel is ook de financiële impact in kaart gebracht. De voorliggende Grondnota 2026 geeft inzicht in de financiële stand van zaken op 1 januari 2026. Op dat moment was er nog geen besluit op de wijziging van de uitgangspunten, waardoor deze ook nog niet is verwerkt in de Grondnota 2026. De financiële impact zal na positieve besluitvorming worden verwerkt bij de Grondnota 2027 (Jaarrekening 2026).

2. Financiële gevolgen begrotingswijziging

De begrotingswijziging heeft in totaliteit een positief effect. In bijlage 5 is een specificatie van de jaar mutaties opgenomen. Deze mutaties zijn reeds verwerkt in de kaderbrief 2027.

Vervolgstappen

N.v.t.

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

1. Concept raadsbesluit
2. Grondnota 2026
3. Grondexploitatieopzetten op projectniveau (vertrouwelijk in te zien voor raadsleden)
4. Managementrapportage grondexploitaties Jaarrekening 2025 (vertrouwelijk in te zien voor raadsleden)
5. Begrotingswijziging Grondnota 2026

Het college van burgemeester en wethouders,
gemeentesecretaris

burgemeester

Zaaknummer: 18581-2026
Documentnummer: 18581-2026:427276



J.W.M. van de Ven



L.A.G.P. van der Aa