RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 5294757

Onderwerp: Najaarsrapportage grondexploitaties 2026

Kernboodschap

Met de Najaarsrapportage grondexploitaties 2026 wordt inzicht gegeven in de actuele stand van zaken van de gemeentelijke gebieds- en grondexploitaties. Op basis van de huidige inzichten zijn er geen significante afwijkingen ten opzichte van de resultaten zoals opgenomen in het Financiële Jaarrapportage Projecten 2025 (FJP 2025). Wel zien we ontwikkelingen met betrekking tot netcongestie, stijgende bouwkosten en onzekerheden bij gebiedsontwikkelingen.
De gemeente Arnhem heeft momenteel niet vastgelegd wanneer en op welke wijze het college de gemeenteraad zou moeten betrekken bij majeure afwijkingen binnen een gebieds- of grondexploitatie. Daarvoor is een voorstel opgesteld. Hiermee kan de gemeenteraad gerichter invulling geven aan haar kaderstellende rol.

Voorstel

1. De Najaarsrapportage grondexploitaties 2026 vast te stellen (zie bijlage).
2. De in hoofdstuk 5 van de Najaarsrapportage grondexploitatie 2026 beschreven definitie van majeure afwijkingen voor gebieds- en grondexploitaties vast te stellen (zie paragraaf 5.1)
3. De in hoofdstuk 5 van de Najaarsrapportage grondexploitatie 2026 beschreven werkwijze voor rapportage en besluitvorming over majeure afwijkingen voor gebieds- en grondexploitaties vast te stellen.

Inleiding

Met de Najaarsrapportage grondexploitaties 2026 geeft het college een actueel beeld van de ontwikkelingen binnen de gemeentelijke gebieds- en grondexploitaties. Het betreft de gebiedsexploitaties Spoorzone, Nijmeegseweg en Kronenburg en de gemeentelijke grondexploitatieprojecten. De rapportage beschrijft de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt, de voortgang van projecten, de risico's en de verwachte financiële resultaten. Ook wordt inzicht gegeven in de ontwikkeling van de reserve Grondbedrijf.
Uit de rapportage blijkt dat op basis van de huidige inzichten er geen significante afwijkingen zijn ten opzichte van de resultaten zoals opgenomen in het FJP 2025. Tegelijkertijd neemt de druk op de gebieds- en grondexploitaties toe. Met name netcongestie, stijgende bouwkosten, juridische

Arnhem GEMEENTE

procedures en verwervingsvraagstukken kunnen van invloed zijn op de verdere uitvoering van projecten.

Daarnaast heeft de accountant geconstateerd dat momenteel niet is uitgewerkt wanneer en op welke wijze het college de gemeenteraad zou moeten betrekken bij wijzigingen in grondexploitaties. Daarom wordt voorgesteld een definitie van majeure afwijkingen vast te stellen en afspraken te maken over de wijze waarop dergelijke afwijkingen aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Beoogd effect

Een transparante en tijdige informatievoorziening over de ontwikkeling van gemeentelijke gebieds- en grondexploitaties, zodat de gemeenteraad zijn kaderstellende en controlerende rol goed kan uitoefenen.

Argumenten

1.1 *De Najaarsrapportage geeft inzicht in de actuele stand van zaken van de gemeentelijke gebieds- en grondexploitaties*
De rapportage biedt inzicht in marktontwikkelingen, risico's, de voortgang van projecten en de verwachte financiële resultaten. Hiermee wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de belangrijkste ontwikkelingen binnen de gemeentelijke grond- en gebiedsontwikkelingen.

2.1 *Een duidelijke definitie van majeure afwijkingen zorgt voor bestuurlijke helderheid*.
Door vooraf vast te leggen wanneer sprake is van een majeure afwijking ontstaat duidelijkheid voor zowel de gemeenteraad als het college. Hierdoor is inzichtelijk wanneer nieuwe besluitvorming noodzakelijk is.
Onder een majeure afwijking wordt verstaan:

A. Planinhoudelijke wijzigingen
- wijziging van het oppervlak van het gebieds- of grondexploitatiegebied met meer dan 10% ten opzichte van het laatst vastgestelde oppervlak, met een minimum van 1.000 m²;
- wijziging van het totaal aantal woningen en/of voorzieningen met meer dan 10% ten opzichte van het laatst vastgestelde programma, met een minimum van 50 woningen of 5.000 m² bruto vloeroppervlak voorzieningen;
- wijziging van de verhouding goedkope woningen onderling en/of ten opzichte van vrijesectorwoningen met meer dan 2 procentpunt en minimaal 50 woningen.

B. Financiële wijzigingen
- een wijziging die groter is dan de grenswaarde van het nog te verwachten resultaat van een gebieds- of grondexploitatie. Dit heeft betrekking op zowel tegenvallers als meevallers.
- de grenswaarde wordt bepaald op basis van het volume van de nog te realiseren kosten, opbrengsten, rente en inflatie.

Daartoe wordt de onderstaande staffel gehanteerd:

Volume prognose	Grenswaarde
Tot € 100 miljoen	€ 1 miljoen
Vanaf 100 tot 200 miljoen	€ 2 miljoen
Vanaf 200 tot 300 miljoen	€ 3 miljoen
Vanaf 300 tot 400 miljoen	€ 4 miljoen
Vanaf 400 miljoen	€ 5 miljoen

Op basis van bovenstaande regels wordt bij Spoorzone de grenswaarde van € 5 miljoen gehanteerd. Bij alle overige gebieds- en grondexploitaties wordt € 1 miljoen grenswaarde gehanteerd.

2.2. *De voorgestelde werkwijze versterkt de kaderstellende rol van de gemeenteraad.*
Door majeure afwijkingen expliciet op te nemen in de Najaarsrapportage en het FJP wordt de gemeenteraad tijdig betrokken bij belangrijke planinhoudelijke en financiële wijzigingen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de aanbeveling van de accountant.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *Verschillende ontwikkelingen kunnen nog leiden tot financiële bijstellingen.*
De risico's als gevolg van netcongestie, stijgende bouwkosten, schaarste aan grondstoffen, procedures en flora- en faunaonderzoeken blijven actueel. Deze ontwikkelingen kunnen leiden tot vertragingen of hogere projectkosten. De risico's worden actief gemonitord en betrokken bij het FJP 2026.

2.1 *De nieuwe werkwijze leidt tot groter belang van Najaarsrapportage*
De Najaarsrapportage werd voorheen ter kennisname aan de raad voorgelegd. Met de nieuwe werkwijze wordt voortaan de Najaarsrapportage ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd. Meer dan voorheen is de Najaarsrapportage een voorbereiding op het FJP.
In het voorjaar bij het FJP worden de gebieds- en grondexploitaties integraal geactualiseerd en vastgesteld. In het najaar wordt vooral het effect van sec de financiële afwijking inzichtelijk gemaakt.

2.2 *Bij zeer hoge uitzondering zal een majeure wijziging afzonderlijk ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd*
Om de raad niet onnodig te belasten, is het streven om financiële gevolgen zoveel mogelijk gebundeld in het FJP dan wel de Najaarsrapportage aan te bieden. Alleen als besluitvorming nodig is, die niet hierop kan wachten, zal een financiële wijziging separaat worden aangeboden.

RAADSVOORSTEL

Participatie

Niet van toepassing

Financiën

Het vaststellen van de Najaarsrapportage en de majeure wijzigingen heeft geen directe financiële gevolgen. Het opnemen van de definitie van majeure afwijkingen en de daarmee horende nieuwe werkwijze zorgt voor vrijwel gelijke ambtelijke inzet.

Uitvoering

Na vaststelling van dit voorstel zal in het voorjaar van 2027 bij het opstellen van de jaarstukken 2026 en het FJP 2026 de voorgestelde werkwijze worden toegepast. Majeure afwijkingen worden voortaan expliciet opgenomen in het FJP en de Najaarsrapportage. Daarnaast wordt de definitie en werkwijze overgenomen in de herziening Nota grondbeleid 2023.

Communicatie

Na vaststelling wordt de nieuwe werkwijze intern gecommuniceerd.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

1. Najaarsrapportage grondexploitaties 2026

Arnhem GEMEENTE

RAADSVOORSTEL

Besluit van
Zaaknummer 5294757

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 september 2026,
gelet op artikel 147 en 189 van de Gemeentewet.

besluit:

1. De Najaarsrapportage grondexploitaties 2026 vast te stellen (zie bijlage).

2. De in hoofdstuk 5 van de Najaarsrapportage grondexploitatie 2026 beschreven definitie van majeure afwijkingen voor gebieds- en grondexploitaties vast te stellen (paragraaf 5.1).

3. De in hoofdstuk 5 van de Najaarsrapportage grondexploitatie 2026 beschreven werkwijze voor rapportage en besluitvorming over majeure afwijkingen voor gebieds- en grondexploitaties vast te stellen.

De griffier, De voorzitter,

Gemeente Arnhem