

Zaaknummer: 53846-2022

Medewerker	:	Loek v.d. Heijden
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	30 november 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Rekentechnische uitgangspunten (RTU) ten behoeve van actualisaties grondexploitatie per 1-1-2023 (zaaknummer 53844-2022)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Risicoanalyse JR 2021 (zaaknummer 53844-2022)</p> <p>AFSTEMMING MET → zo ja, verwoorden in de tekst!</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Bedrijfsvoering</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> financieel</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. kostendeskundigen civiele techniek, projectleiders, planeconoom, grondzaken</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p> <p>ONDERWERP</p> <p>Vaststelling rekentechnische uitgangspunten (RTU) ten behoeve van actualisaties grondexploitatiebegroting per 1-1-2023 in het kader van de jaarrekening 2022.</p>
--

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. De nota rekentechnische uitgangspunten (RTU) ten behoeve van de actualisaties grondexploitatiebegrotingen (GREXen) in het kader van de jaarrekening 2022 vast te stellen en hiervoor in te stemmen met de volgende vanaf 2022 te hanteren parameters:
 1. 5,00 % kostenstijging (verwerving/civieltechnisch);
 2. 3,00 % plankostenstijging;
 3. 1,59 % rente overeenkomstig voorgeschreven richtlijnen voor renteberekening door Commissie BBV (voorlopig vastgestelde rente 2023 is 1,59%);
 4. 11,50 % opbrengststijging woningbouwprojecten in 2023 (verwerkt in de grondprijs per 1-1-2023)* ;
2,00 % opbrengststijging woningbouwprojecten vanaf 2024;
 5. 0,00 % opbrengststijging bedrijventerreinen;
 6. 2,00% discontovoet (ten behoeve van het netto contant maken van de eindwaarde);
 7. Intern uurtarief, in overeenstemming met het directiebesluit geïndexeerd per 1-1-2023: ondersteuner € 98, beleidsmedewerker € 122, projectleider € 140.

* Conform waardeadvies Van Ameyde Waarderingen
2. Bij de eerstvolgende tussentijdse actualisatie van de gemeentelijke grondexploitaties per 1-7-2023, gezien de huidige fluctuaties in de markt, opnieuw te beoordelen of de nu opgenomen parameters al dan niet behoeven te worden bijgesteld.

SAMENVATTING

Met dit collegebesluit wordt de nota Rekentechnische uitgangspunten en daarmee de te hanteren parameters vastgesteld, zodat bij de actualisatie van de gemeentelijke grondexploitaties per 1-1-2023, een reëel en betrouwbaar beeld van de financiële stand van zaken van de gemeentelijke grondexploitatieprojecten wordt weergegeven.

In januari 2023 worden ten behoeve van de jaarrekening 2022 de gemeentelijke grondexploitaties geactualiseerd. Dit betekent dat de grondexploitaties op het prijspeil 1-1-2023 moeten worden opgesteld. Voor deze actualisatie per 1-1-2023 moeten de parameters kosten- en opbrengststijging, het rentepercentage, de discontovoet en de te hanteren uurtarieven worden vastgesteld. Hiertoe is de nota Rekentechnische Uitgangspunten (RTU) opgesteld. Deze nota geeft een toelichting op de te hanteren parameters die verwerkt worden in de per 1-1-2023 te actualiseren gemeentelijke grondexploitaties.

INLEIDING

Twee keer per jaar, per 1 januari ten behoeve van de jaarrekening en per 1 juli ten behoeve van de tussentijdse actualisatie, worden de GREXen geactualiseerd. Per 1 januari 2023 wordt de gemeentelijke GREXen van woningbouw- en bedrijventerreinprojecten geactualiseerd. Deze actualisatie wordt integraal verwerkt in de jaarrekening 2022. Vooruitlopend hierop stellen wij u voor de RTU vast te stellen die betrekking heeft op parameters voor kosten- en opbrengststijging, het rentepercentage, de discontovoet en de te hanteren uurtarieven die verwerkt worden in de geactualiseerde GREXen.

Bovengenoemde parameters zijn nodig voor het maken van de berekening ten behoeve van de actualisatie van de GREXen per 1-1-2023 volgens de zogenaamde dynamische eindwaarde methodiek. Hierbij worden de invloeden van de inflatie en rente gedurende de looptijd van de betreffende GREXen als gevolg van de fasering van kosten en opbrengsten in toekomstige jaren verwerkt in de berekening en dit wordt 'vertaald' naar de contante waarde per 1-1-2023.

Het is gebruikelijk dat, voordat de GREXen geactualiseerd worden, er afspraken worden gemaakt over de te hanteren parameters voor deze berekeningen. Met de accountant is afgesproken dat deze jaarlijks door uw college worden vastgesteld.

BEOOGD RESULTAAT

Vaststelling RTU ten behoeve van de actualisatie grondexploitatiebegrotingen per 1-1-2023.

KADER

- Jaarrekening 2021
- Nota grondbeleid
- Notitie: "Grondbeleid in begroting en jaarstukken", Commissie BBV, juli 2019

ARGUMENTEN

Voor de bepaling van de te hanteren parameters is gebruik gemaakt van externe bronnen die betrouwbare informatie verstrekken ten aanzien van de ontwikkeling van parameters in 2022 en verder. De gehanteerde externe bronnen vormen de basis voor de uitgevoerde analyse van de te verwachten ontwikkeling van parameters zoals hiervoor is aangegeven. De analyse is opgenomen in de 'Rekentechnische uitgangspunten (RTU) grondexploitaties per 1-1-2023' (bijlage).

In onderstaande tabel worden de uitgangspunten weergegeven zoals deze zijn opgenomen in de door de gemeenteraad vastgestelde Jaarrekening 2021. Daarnaast worden de voorgestelde uitgangspunten voor de herziening van de GREX ten behoeve van de Jaarrekening 2022 weergegeven.

Tabel 1: *Uitgangspunten behoeve van actualisatie GREXen*

	Jaarrekening 2021	Jaarrekening 2022
1.	Kostenstijging woningbouwprojecten/bedrijventerreinen: 3,00%	Kostenstijging woningbouwprojecten bedrijventerreinen: 5,00%
2.	Plankostenstijging vanaf 2022: 2,00%	Plankostenstijging vanaf 2023: 3,00%
3.	Rente conform BBV-regelgeving: 2,41% *)	Rente conform BBV-regelgeving: 1,59%
4.	Opbrengststijging woningbouwprojecten: 5,50%	Opbrengststijging woningbouwprojecten: 2023 - 11,50% (verwerkt in grondprijs 2023), vanaf 2024: 2%
5.	Opbrengststijging bedrijventerreinen: 0,00%	Opbrengststijging bedrijventerreinen: 0,00%
6.	Discontovoet conform BBV-regelgeving: 2,00%	Discontovoet conform BBV-regelgeving: 2,00%
7.	Intern uurtarief overeenkomstig directiebesluit: ondersteuner € 95 beleidsmedewerker € 118 projectleider € 135	Intern uurtarief overeenkomstig directiebesluit: ondersteuner € 98 beleidsmedewerker € 122 projectleider € 140

*) In de RTU 2022 is 2,03% opgenomen, dit is bij de controle van de jaarrekening 2021 op verzoek van de accountant bijgesteld naar 2,41%

In de bijlage zijn de Rekentechnische uitgangspunten (RTU) ten behoeve van actualisaties grondexploitatie per 1-1-2023 opgenomen inclusief een weergave van het verloop van de parameters in vanaf 2021. Ook zijn analyses en onderbouwingen weergegeven ten aanzien van de verschillende parameters met betrekking tot de stijging van kosten.

Voor nadere toelichting en detaillering met betrekking tot de grondprijzen per 1-1-2023 wordt verwezen naar de Grondprijzenbrief 2023.

De te hanteren uurtarieven zijn gebaseerd op de uurtarieven welke met ingang van 1-1-2022 van toepassing waren en welke zijn vastgesteld door de directie (zaaknr. 1265-2020). Deze tarieven zijn geïndexeerd naar 1-1-2023.

DRAAGVLAK

Het voorstel is afgestemd met grondzaken, financiën, planeconoom en civiele technici (BOR, Mabo-civiel). Zij kunnen instemmen met het voorstel.

RISICO'S (financieel/juridisch)

In de Jaarrekening 2022 wordt in de paragraaf grondbeleid een tabel "risicoanalyse op hoofdlijnen" opgenomen. In deze analyse wordt mogelijk risico's en verwachte kansen financieel vertaald door het effect (kans x risico) te berekenen en toe te passen op het totaalresultaat van de GREX per 1-1-2023. De gedachte hierachter is dat het risico en de kans dat een voorval zich kan voordoen daadwerkelijk zal optreden (zie bijlage tabel: Risicoanalyse op hoofdlijnen in de Jaarrekening 2021). In de risicoanalyse wordt het benodigd weerstandsvermogen in de Algemene reserve grondexploitatie berekend.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Het voorstel tot vaststelling van de RTU 2023 heeft financiële gevolgen. De gehanteerde parameters zijn medebepalend voor het resultaat van de GREXen. De GREXen worden geactualiseerd per 1 januari 2023, waarbij de gevolgen van de gehanteerde uitgangspunten en parameters per 1-1-2023 zichtbaar worden. Deze gevolgen worden gecommuniceerd in de Jaarrekening 2022.

AANPAK/UITVOERING

De aangepaste uitgangspunten en parameters zoals verwoord in tabel 1 worden rekenkundig verwerkt in de actualisatie van de gemeentelijke grondexploitaties per 1 januari 2023 ten behoeve van de Jaarrekening 2022. Deze uitgangspunten worden ook gehanteerd bij de opstelling van de meerjarenbegroting 2024 – 2027.