

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 37318-2023

Medewerker	:	Loek v.d. Heijden/Jolanda Slinkman
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	26 oktober 2023
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

BIJLAGEN:

☒ Rekentechnische uitgangspunten (RTU) ten behoeve van actualisaties grondexploitatie per 1-1-2024 (37315-2023)

☒ Risicoanalyse JR 2022 (37315-2023)

AFSTEMMING MET

☒ team Bedrijfsvoering

☒ financieel

☒ anders, nl. kostendeskundigen civiele techniek, planeconoom, grondzaken

☒ Actief openbaar

☐ Niet actief openbaar

☐ Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota

ONDERWERP

Vaststelling rekentechnische uitgangspunten (RTU) ten behoeve van de actualisatie van gemeentelijke grondexploitaties per 1-1-2024 in het kader van de jaarrekening 2023.

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. De nota rekentechnische uitgangspunten (RTU) ten behoeve van de actualisatie van de gemeentelijke grondexploitaties in het kader van de jaarrekening 2023 vast te stellen en hiervoor in te stemmen met de volgende vanaf 2024 te hanteren parameters:
 1. 4,00 % kostenstijging (verwerving/civieltechnisch) in 2024 en vanaf 2025 3% per jaar;
 2. 4,00 % plankostenstijging;
 3. 2,19 % rente overeenkomstig voorgeschreven richtlijnen voor renteberekening door Commissie BBV (voorlopig vastgestelde rente 2023 is 1,59%);
 4. 1% opbrengststijging woningbouwprojecten in 2024 (verwerkt in grondprijzen per 1-1-2024); vanaf 2025 1% per jaar;
 5. 0,00 % opbrengststijging bedrijventerreinen;
 6. 2,00% discontovoet (ten behoeve van het netto contant maken van de eindwaarde) overeenkomstig voorgeschreven richtlijnen door Commissie BBV;
 7. Intern uurtarief, in overeenstemming met het directiebesluit, geïndexeerd per 1-1-2024: ondersteuner € 102, beleidsmedewerker € 127, projectleider € 146.

SAMENVATTING

In januari 2024 worden ten behoeve van de jaarrekening 2023 de gemeentelijke grondexploitaties geactualiseerd. Voor deze actualisatie per 1-1-2024 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 uitgangspunten die verwerkt worden in de per 1-1-2024 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 van woningbouw- en bedrijventerreinen geactualiseerd. De actualisatie per 1 januari 2024 wordt integraal verwerkt in de jaarrekening 2023. 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 1-1-2024 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 1-1-2024.

In de nota wordt onderbouwd waarom wij verwachtten dat de genoemde parameters vanaf 2024 reëel zijn. Met de accountant is afgesproken dat de te gebruiken parameters jaarlijks door uw college worden vastgesteld. Ook in de omliggende gemeenten worden deze door het college vastgesteld.

BEOOGD RESULTAAT

Vaststelling RTU ten behoeve van de actualisatie grondexploitatiebegrotingen per 1-1-2024.

KADER

- Jaarrekening 2022
- 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 2023 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 1-1-2024' (bijlage).

In onderstaande tabel worden de uitgangspunten weergegeven zoals deze zijn opgenomen in de door de gemeenteraad vastgestelde Jaarrekening 2022. Daarnaast worden de voorgestelde uitgangspunten voor de herziening van de GREX ten behoeve van de Jaarrekening 2023 weergegeven.

Tabel 1: Uitgangspunten behoefte van actualisatie GREXen

	Jaarrekening 2022 t.b.v. actualisatie grondexploitatiebegroting per 1-1-2023	Jaarrekening 2023 t.b.v. actualisatie grondexploitatiebegroting per 1- 1-2024
1.	Kostenstijging woningbouwprojecten en bedrijventerreinen: 5,00%	Kostenstijging woningbouwprojecten en bedrijventerreinen: 4,00%
2.	Plankostenstijging vanaf 2023: 3,00%	Plankostenstijging vanaf 2023: 4,00%
3.	Rente conform BBV-regelgeving: 1,59%	Rente overeenkomstig BBV-regelgeving: 2,19%
4.	Opbrengststijging woningbouwprojecten: 2023 - 11,50% (verwerkt in grondprijs 2023) vanaf 2024: 2%	Opbrengststijging woningbouwprojecten: 2024 - 1,00% (is verwerkt in grondprijs 2024) vanaf 2025: 1,00% per jaar
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 € 98 beleidsmedewerker € 122 projectleider € 140	Intern uurtarief overeenkomstig directiebesluit*): ondersteuner € 102 beleidsmedewerker € 127 projectleider € 146

*) Afgestemd met financiën

In de bijlage zijn de Rekentechnische uitgangspunten (RTU) ten behoeve van actualisaties grondexploitatie per 1-1-2024 opgenomen inclusief een weergave van het verloop van de parameters vanaf 2022. 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 1-1-2024 wordt verwezen naar de Grondprijzenbrief 2024.

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 1-1-2024.

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 2023 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 1-1-2024. 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 2022). In de risicoanalyse wordt het benodigd weerstandsvermogen in de Algemene reserve grondexploitatie berekend.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Het voorstel tot vaststelling van de RTU 2024 heeft financiële gevolgen. De gehanteerde parameters zijn medebepalend voor het resultaat van de gemeentelijke grondexploitaties. De grondexploitaties worden geactualiseerd per 1 januari 2024, waarbij de gevolgen van de gehanteerde uitgangspunten en parameters per 1-1-2024 zichtbaar worden. Deze gevolgen worden gecommuniceerd in de Jaarrekening 2023.

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 2024 ten behoeve van de Jaarrekening 2023. Deze uitgangspunten worden ook gehanteerd bij de opstelling van de meerjarenbegroting 2025 – 2028.