

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 2935-2025

Medewerker	:	Rogier Grondman, Jolanda Slinkman
Team	:	Ruimtelijke Realisatie
Datum	:	9 januari 2025
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

BIJLAGEN: <input checked="" type="checkbox"/> Rekentechnische uitgangspunten 2025 (zaaknr. 3162-2025) <input checked="" type="checkbox"/> Risicoanalyse JR2023 (zaaknr. 3162-2025)
AFSTEMMING MET <input checked="" type="checkbox"/> team Bedrijfsvoering en Communicatie <input checked="" type="checkbox"/> financieel <input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. planeconomen, civiel technici, ambtelijk opdrachtgever Wonen
<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk
ONDERWERP Vaststelling Rekentechnische uitgangspunten (RTU) ten behoeve van de actualisatie van gemeentelijke grondexploitaties per 1-1-2025 in het kader van de jaarrekening 2024.

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 2024 vast te stellen en hiervoor in te stemmen met de volgende te hanteren parameters vanaf 2025:
 - a. 4% kostenstijging (civieltechnisch) in 2025, 3% in 2026 en 2% per jaar in 2027 e.v.;
 - b. 4% plankostenstijging per jaar in 2025 e.v.;
 - c. 1,5% rente in 2025 overeenkomstig voorgeschreven richtlijnen voor renteberekening door Commissie BBV (meerjarenrente is 2%);
 - d. 3% opbrengststijging woningbouwprojecten in 2025, 2026 en 2027, daarna 2% (de grondprijzen per 1-1-2025 zijn verwerkt in de Grondprijzenbrief 2025);
 - e. 1% per jaar opbrengststijging bedrijventerreinen;
 - f. 2% discontovoet (ten behoeve van het netto contant maken van de eindwaarde) overeenkomstig voorgeschreven richtlijnen van de Commissie BBV;
 - g. Intern uurtarief, in overeenstemming met het directiebesluit, geïndexeerd naar 1-1-2025: ondersteuner € 108, beleidsmedewerker € 134, projectleider € 154;
2. De interne uurtarieven ook te hanteren voor het kostenverhaal in de anterieure overeenkomsten.

SAMENVATTING

In februari 2025 worden ten behoeve van de jaarrekening 2024 de gemeentelijke grondexploitaties geactualiseerd. Voor deze actualisatie per 1-1-2025 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 1-1-2025 te actualiseren gemeentelijke grondexploitaties.

AANLEIDING

Met de accountant is afgesproken dat de te gebruiken parameters voor de actualisatie van de gemeentelijke grondexploitaties (GREXen) jaarlijks door uw college worden vastgesteld. Ook in de omliggende gemeenten worden deze door het college vastgesteld.

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 2025 wordt integraal verwerkt in de jaarrekening 2024. 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 1-1-2025 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 1-1-2025.

In de nota wordt onderbouwd waarom wij verwachten dat de genoemde parameters vanaf 2025 reëel zijn.

BEOOGD RESULTAAT

Vaststelling RTU t.b.v. de actualisatie grondexploitaties per 1-1-2025 voor de Jaarrekening 2024.

KADER

- Jaarrekening 2023
- Nota grondbeleid
- Notitie: "Grondbeleid in begroting en jaarstukken", Commissie BBV, juli 2019
- Notitie: "Grondbeleid in begroting en jaarstukken", Commissie BBV, december 2023
- Notitie Rente, Commissie BBV, 2017
- Notitie Rente, Commissie BBV, 2023

ARGUMENTEN VOOR

Ad 1. Voor de bepaling van de te hanteren parameters is gebruik gemaakt van externe bronnen die betrouwbare informatie verstrekken ten aanzien van de ontwikkeling van de parameters in 2024 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 1-1-2025' (bijlage).

In onderstaande tabel worden de uitgangspunten weergegeven zoals deze zijn opgenomen in de door de gemeenteraad vastgestelde Jaarrekening 2023. Daarnaast worden de voorgestelde uitgangspunten voor de herziening van de GREX ten behoeve van de Jaarrekening 2024 weergegeven.

Tabel 1: *Uitgangspunten behoefte van actualisatie GREXen*

	Jaarrekening 2023 t.b.v. actualisatie grondexploitaties per 1-1-2024	Jaarrekening 2024 t.b.v. actualisatie grondexploitaties per 1-1-2025
a.	Kostenstijging woningbouwprojecten en bedrijventerreinen: 4,00%	Kostenstijging woningbouwprojecten en bedrijventerreinen: 4% in 2025, 3% in 2026 en 2% in 2027 e.v.
b.	Plankostenstijging vanaf 2024: 4,00% *)	Plankostenstijging vanaf 2025: 4% per jaar *)
c.	Rente overeenkomstig BBV-regelgeving: 2,19% *)	Rente overeenkomstig BBV-regelgeving: 1,5% *), daarna 2%.
d.	Opbrengststijging woningbouwprojecten: 2024 - 1% (is verwerkt in grondprijzen 2024) vanaf 2025: 1% per jaar	Opbrengststijging woningbouwprojecten: 3% in 2025, 2026 en 2027 (de prijzen per 1-1-2025 zijn verwerkt in grondprijzenbrief 2025), vanaf 2028: 2% per jaar
e.	Opbrengststijging bedrijventerreinen: 0%	Opbrengststijging bedrijventerreinen: 1%
f.	Discontovoet conform BBV-regelgeving: 2%	Discontovoet conform BBV-regelgeving: 2%
g.	Intern uurtarief overeenkomstig directiebesluit*): ondersteuner € 102 beleidsmedewerker € 127	Intern uurtarief overeenkomstig directiebesluit*): ondersteuner € 108 beleidsmedewerker € 134

projectleider	€ 146	projectleider	€ 154
---------------	-------	---------------	-------

*) *Afgestemd met financiën*

In de bijlage zijn de Rekentechnische uitgangspunten (RTU) ten behoeve van actualisaties grondexploitatie per 1-1-2025 opgenomen inclusief een weergave van het verloop van de parameters vanaf 2023. 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 1-1-2025 wordt verwezen naar de Grondprijzenbrief 2025.

In december 2023 heeft de commissie BBV een aantal notities geactualiseerd. De belangrijkste wijziging uit de notitie Rente betreft een aanpassing in de toerekening van de rentelasten aan de grondexploitaties. Tot en met 2023 was het alleen toegestaan om de werkelijke rente over het vreemd vermogen (naar rato) toe te rekenen aan de grondexploitaties. Dit geldt ook voor de toekomstige rentelasten. Met ingang van boekjaar 2025 (en eventueel 2024) wordt voor grondexploitaties geen onderscheid meer gemaakt in het BBV, waardoor de rentetoerekening plaatsvindt op basis van de reguliere omslagrente. Het team Financiën geeft aan om ook voor 2024 de reguliere omslagrente te willen hanteren.

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 worden jaarlijks geïndexeerd.

Ad 2.

Vanwege de administratieve werkbaarheid is destijds besloten om voor het kostenverhaal in anterieure overeenkomsten één tarief (tarief beleidsmedewerker 10-11) te hanteren. Omdat ook de uurtarieven van ondersteuner en projectleider van toepassing zijn bij kostenverhaal in anterieure overeenkomsten, is het realistischer aan te sluiten bij de uurtarieven die ook in de grondexploitaties worden gehanteerd. Team Financiën kan hiermee instemmen.

ARGUMENT TEGEN

-

RISICO'S

In de Jaarrekening 2024 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 1-1-2025. 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 2023). In de risicoanalyse wordt het benodigd weerstandsvermogen in de Algemene reserve grondexploitatie berekend.

FINANCIËN

Het voorstel tot vaststelling van de RTU 2025 heeft financiële gevolgen. De gehanteerde parameters zijn medebepalend voor het resultaat van de gemeentelijke grondexploitaties. De grondexploitaties worden geactualiseerd per 1 januari 2025, waarbij de gevolgen van de gehanteerde uitgangspunten en parameters zichtbaar worden. Deze gevolgen worden gecommuniceerd in de Jaarrekening 2024.

DUURZAAMHEID

N.v.t.

PARTICIPATIE

N.v.t.

COMMUNICATIE

N.v.t.

PLANNING EN UITVOERING

De aangepaste uitgangspunten en parameters zoals verwoord in tabel 1 worden rekenkundig verwerkt in de actualisatie van de gemeentelijke grondexploitaties per 1 januari 2025 ten behoeve van de Jaarrekening 2024. Deze uitgangspunten worden ook gehanteerd bij de opstelling van de meerjarenbegroting 2026 – 2029.