

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Rekentechnische uitgangspunten actualisatie grondexploitaties per 2019

1- Notagegegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2018-001852	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	27-11-2018
Datum	14-11-2018	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Kolkman		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink
		- Weth. Verhaar	- Weth. Walder

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input type="checkbox"/> Openbaar	--
		<input checked="" type="checkbox"/> Besloten	27-11-2018

Routing	d.d.	par.	
Regiemanager	21-11-2018	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Portefeuillehouder vastgoed	20-11-2018	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	21-11-2018
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2018-11-28

Bijlagen

Rekentechnische uitgangspunten grondexploitaties 2019

B & W d.d.: 27-11-2018

Besloten wordt:

- 1 De rekentechnische uitgangspunten grondexploitaties 2019 vast te stellen en voor de actualisaties en herzieningen van de grondexploitatieberekeningen ten behoeve van de jaarrekening 2018 en het meerjarenperspectief grondzaken 2019 (MPG) de genoemde parameters te hanteren;
- 2 de nota en het besluit openbaar te maken, behalve de bijlage rekentechnische uitgangspunten.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- De bijlage rekentechnische uitgangspunten op grond van bepaalde in art. 10, lid 2 sub b en g van de WOB
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Nee
Bekendmaking conform Awb	Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

Een belangrijk onderdeel van het gemeentelijk planning en control instrumentarium is het vooraf vaststellen van de rekentechnische uitgangspunten voor de actualisaties van de grondexploitatieberekeningen. Het betreft de indexering van kosten en opbrengsten, het verwachte tempo van gronduitgifte en de woningbouwprogrammering. Het is sinds 2013 de gewoonte om deze voorafgaande aan de jaarrekening en de daarbij behorende actualisaties van de grondexploitaties deze uitgangspunten door het College van B&W te laten vaststellen. De rekentechnische uitgangspunten zijn gebaseerd op interne informatie, literatuur en externe onderzoeken. Dit wordt in de notitie zelf verder toegelicht.

De voorgestelde uitgangspunten zijn mede bepalend voor het resultaat van de grondexploitaties. De financiële consequenties van het doorrekenen met de gewijzigde parameters zijn nog niet bekend.

In de nota waardering die in december wordt aangeboden vindt de doorrekening plaats en wordt deze vertaald in bijgestelde verliesvoorzieningen, winstnemingen en actualisaties van de risico's. De gevolgen worden verwerkt in de jaarrekening 2018 en het MPG 2019.

Beoogd resultaat

Het vaststellen van de financiële uitgangspunten en planning- en programmeringsuitgangspunten voor de actualisaties en herzieningen van grondexploitatieberekeningen bij de jaarrekening 2018 en het MPG 2019.

Kader

- Notitie grondexploitaties BBV-regelgeving
- Jaarrekeningrichtlijnen 2018

Argumenten voor en tegen

Voor:

Voorafgaand aan het opstellen van de nieuwe meerjarenbegrotingen van de grondexploitaties wordt helderheid verkregen over de te hanteren rekentechnische uitgangspunten. Er wordt op een uniforme wijze gewerkt binnen de diverse grondexploitaties.

Tegen:

De financiële consequenties van het doorrekenen van de grondexploitaties met de gewijzigde parameters zijn nog niet bekend.

Extern draagvlak (partners)

n v t

Financiële consequenties

De toepassing van de rekentechnische uitgangspunten heeft financiële gevolgen. De voorgestelde uitgangspunten zijn mede bepalend voor het resultaat van de grondexploitaties. De gevolgen worden zichtbaar bij de jaarrekening 2018, waaronder de memo waardering, en het MPG 2019.

De belangrijkste verschillen t.o.v. de rekentechnische uitgangspunten 2018 zijn:

Bij de actualisatie grondexploitaties per 1-1-2018 zijn de volgende parameters toegepast :

	2018	2019-2021	2022 e.v.
Kostenstijging	2,50%	2,50%	2,00%

Kostenstijging plankosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Opbrengststijging woningbouw	0%	2%	1%
Opbrengststijging bedrijfskavels	0%	1%	1%
Opbrengststijging bedrijfskavels A1	0%	2%	2%
Discontovoet	2%	2%	2%

Tabel 1a Samenvatting parameters per 1-1-2018

Per 1-1-2019 worden de volgende parameters gehanteerd:

	2019	2020-2022	2023 e.v.
Kostenstijging	2,50%	2,50%	2,00%
Kostenstijging plankosten	2,90%	2,60%	2,60%
Opbrengststijging woningbouw	0%	2%	1%
Opbrengststijging bedrijfskavels	0%	1%	1%
Opbrengststijging bedrijfskavels A1	0%	2%	2%
Discontovoet	2%	2%	2%

Tabel 1b Samenvatting parameters per 1-1-2019

Voor Eikendal Noord zal een variant worden doorgerekend met de actuele taxatiewaarde van de kavels en verwerkt worden in de nota waardering. Voor Steenbrugge wordt gestreefd om bij de nota waardering een variant te presenteren met een actueel stedenbouwkundig telmodel voor de vervolgfase.

Aanpak/uitvoering

De bijlage rekentechnische uitgangspunten wordt niet openbaar gemaakt op grond van bepaalde in art. 10, lid 2 sub b en g van de WOB. De genoemde parameters zullen worden toegepast bij de actualisaties en herzieningen ihkv de jaarrekening 2018 en MPG 2019.