

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Rekentechnische uitgangspunten actualisatie grondexploitaties per 2020

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-002154	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	26-11-2019
Datum	13-11-2019	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. De Geest		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	26-11-2019
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager	20-11-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Portefeuillehouder vastgoed	20-11-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	20-11-2019
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2019-11-27

Bijlagen

Rekentechnische uitgangspunten grondexploitaties 2020

B & W d.d.: 26-11-2019

Besloten wordt:

- 1 De rekentechnische uitgangspunten grondexploitaties 2020 vast te stellen en voor de actualisaties van de grondexploitatieberekeningen ten behoeve van de jaarrekening 2019 en het meerjarenperspectief grondzaken 2020 (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 het 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 voorafgaand 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 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 (concept) 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 2019 en het MPG 2020.

Nieuw dit jaar zijn een aantal projectspecifieke uitgangspunten die noodzakelijk en bepalend zijn voor het kunnen waarderen van de grondexploitaties per 1-1-2020. Wij gaan hierbij uit van het nu bekende en meest aannemelijke scenario. Dit leidt niet tot onomkeerbare inhoudelijke keuzes die vanuit het project worden gemaakt.

Mocht tijdens het proces van waardering en jaarrekening binnen de projecten door college en/of raad inhoudelijke keuzes worden gemaakt die afwijken van het nu bekende meest aannemelijke scenario dan worden op dat moment de financiële consequenties voor de jaarrekening bepaald.

Beoogd resultaat

Het vaststellen van de financiële uitgangspunten en planning- en programmeringsuitgangspunten voor de actualisaties en herzieningen van grondexploitatieberekeningen bij de jaarrekening 2019 en het MPG 2020

Kader

- Notitie grondexploitaties BBV-regelgeving
- Jaarrekeningrichtlijn 2019

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 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 2019, waaronder de memo waardering, en het MPG 2020

De belangrijkste verschillen ten opzichte van de generieke rekentechnische uitgangspunten 2019 zijn:

Bij de actualisatie grondexploitaties per 1-1-2019 zijn de volgende parameters toegepast :

	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 1a Samenvatting parameters **per 1-1-2019**

Op basis van de constatering en overwegingen in de paragrafen 3.1. en 3.2. wordt voorgesteld samenvattend het volgende overzicht voor te hanteren parameters per 1-1-2020 gegeven:

	2020	2021-2023	2024 e.v.
Kostenstijging	2,50%	2,50%	2,00%
Kostenstijging plankosten	2,2%	2,2%	2,2%
Opbrengststijging woningbouw	0%	2%	1%
Opbrengststijging bedrijfskavels	0%	1%	1%
Opbrengststijging bedrijfskavels A1	0%	1%	1%
Discontovoet	2%	2%	2%

Tabel 1b Samenvatting parameters **per 1-1-2020**

Voor de projectspecifieke uitgangspunten wordt verwezen naar de memo.

Aanpak/uitvoering

De bijlage rekentechnische uitgangspunten wordt niet openbaar gemaakt op grond van het bepaalde in art. 10, lid 2 sub b en g van de WOB. De genoemde parameters zullen worden toegepast bij de actualisaties en herzieningen in het kader van de jaarrekening 2019 en het MPG 2020.

Deze uitgangspunten worden afgestemd met de accountant, eventuele consequenties worden vewerkt in de nota waardering.