

Beslisdocument college van Peel en Maas

Zaaknummer: 1894/2023/2872548
Documentnummer: 1894/2023/2872549
Besluitnummer:

Onderwerp:

Uitgangspunten actualisatie en herziening grondexploitaties 2024

Openbaarheid

Het collegevoorstel is openbaar.

Advies:

Te besluiten om:

- 1 De uitgangspunten voor de herziening van de grondexploitaties 2024 vast te stellen

Besluit van het college Peel en Maas:

- ☐ volgens advies
- ☐ aangehouden
- ☐ anders, namelijk:

Ondertekening gemeentesecretaris/directeur,

datum:

K.H. Werps-Aerts

Zaaknummer: 1894/2023/2872548
Documentnummer: 1894/2023/2872549
Besluitnummer:

Adviesnota

Onderwerp

Uitgangspunten actualisatie en herziening grondexploitaties 2024

Advies

- 1 De uitgangspunten voor de herziening van de grondexploitaties 2024 vast te stellen

Inleiding

Minimaal een keer per jaar dienen de grondexploitaties geactualiseerd te worden naar de nieuwste inzichten. Voor de actualisatie 2024 worden de nieuwe boekwaarden per 31-12-2023 ingebracht, verder wordt gekeken naar de nog te maken kosten, bijstellingen/indexeringen van deze kosten en de nog bij te stellen/te indexerende opbrengsten. Ook wordt gekeken naar de toegepaste rekenrente voor de projecten en wordt de uitgiftetijd van de bouwgrond opnieuw bepaald en als gevolg hiervan de verwachte einddatum van het project.

	Uitgangspunten	Nieuw	Oud
		2024	2023
1	Kostenstijging 2024 Kostenstijging 2025 Kostenstijging 2026 tot einde looptijd	4% 4% 2%	4% 4% 2%
2	Opbrengstenstijging wonen 2024 Opbrengstenstijging wonen vanaf 2025 Opbrengstenstijging Industrierterreinen	2024 cf. Grondprijzen 2% Vanaf 2025 2%	2023 cf. Grondprijzen 2% Vanaf 2025 2%
3	Rekenrente	1,00 % over de gehele looptijd *	0,72 % over de gehele looptijd *
4	Plankosten en vtu kosten (% over kosten bouw- en woonrijp maken)	Planontwikkelingskosten 20% VTU = 15%	Planontwikkelingskosten en 20% VTU = 15%
5	Onvoorzien civieltechnisch (% over kosten bouw- en woonrijp maken)	Tot de uitvoering = 10% uitvoeringsfase = 5%	Tot de uitvoering = 10% uitvoeringsfase = 5%
6	Afdrachten	Bij (tussentijdse) winstneming van het project	Bij (tussentijdse) winstneming van het project
7	Berekening op basis van Netto contante Waarde	2%	2%

Beoogd effect

Geactualiseerde grondexploitaties ten behoeve van de jaarrekening 2023 en meerjarenplanning

Argumenten

- 1.1 *(Meerjarige) kostenstijging hoger dan verwachting bij de vorige vaststelling van de uitgangspunten*

De kostenstijging voor de komende jaren wordt voortgezet.

Volgens de laatste cijfers Grond- Weg- en Waterbouw (GWW) is de prognose voor de uiteindelijke kostenstijging voor 2023 berekend op 5 procent (bron: CBS oktober 2022 - 2023). Bij de uitgangspunten grondexploitaties 2023 was ingestoken op een stijging van 6% voor heel 2023.

Daarnaast voorziet het consumentenprijsindexcijfer een stijging van 1,6 % (november 2022-2023). Dit is lager dan de 4% die voorzien was.

Het jaarbericht van Metafoor, de zogenaamde Outlook grondexploitaties 2024, waar voorspellingen worden gedaan over het meerjarenperspectief laat de volgende verwachtingen zien.

Woningbouwkosten		<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	
	— GWW	1%	5%	0%	4%	2%
	— Plankosten	4%	6%	2%	6%	2%
	— Woningbouwkosten	1%	5%	0%	4%	2%

Op basis hiervan wordt voorgesteld om voor het jaar 2024 de prijsstijging op 4% te houden evenals voor 2025. Voor 2026 en verder wordt de huidige lijn van 2% voortgezet.

1.2 *De rekenrente is hoger*

Bij de vorige herziening was reeds de verwachting dat de rekenrente zou stijgen. De toe te rekenen rente is inderdaad hoger dan voorheen omdat het rentepercentage een afgeleide is van de rentepercentages van onze geldleningen. Aangezien er afgelopen jaar enkele leningen zijn omgezet c.q. nieuwe leningen zijn aangetrokken tegen een hogere rente is het gemiddelde rentepercentage hoger geworden. Naar verwachting zal de rekenrente ook na 2024 licht stijgen.

1.3 *Opbrengstenstijging*

Aan de opbrengsten kant wordt voor 2024 rekening gehouden met de nieuw vast te stellen/gestelde grondprijzenbrief. Voor 2024 wordt voor woningbouwgrond alleen de grondprijzen voor Panningen en Meijel niet worden verhoogd. Voor 2025 en verder wordt voorgesteld om rekening te houden met een opbrengstenstijging van 2%. Voor industrieterreinen worden alleen de grondprijzen voor Maasbree en Meijel verhoogd. Meerjarig wordt een stijging van 2% aangehouden vanaf 2025 voor zowel woningbouwgrond als industriegrond.

1.4 *Het percentage voor de Netto Contante Waarde is 2%*

Volgens de voorschriften van het Besluit begroting en verantwoording (BBV) dient het percentage gebaseerd te zijn op het streefpercentage voor maximale inflatie van de Europese Centrale Bank. Dit percentage staat op 2%. (Bron: www.ecb.europa.eu)

Kantttekeningen

geen

Financiën

Dit voorstel heeft geen directe financiële gevolgen. De uitgangspunten worden meegenomen bij de herziening van de grondexploitaties per 31-12-2023 ten behoeve van de jaarrekening 2023. Naar verwachting zal dit beperkte invloed hebben op de resultaten van de diverse grondexploitaties. Vooralsnog worden geen grote verschillen verwacht als gevolg van deze uitgangspunten omdat slechts de toe te rekenen rente verschillen laat zien.

Juridische afwegingen

nvt

Communicatie

Betreft intern beleid

Uitvoering

Uitgangspunten worden gehanteerd bij de herziening van de grondexploitaties

Formulering besluit t.b.v. openbare besluitenlijst

Het college heeft besloten de uitgangspunten voor de herziening van de grondexploitaties per 1-1-2024 vast te stellen.