

Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
Behandelaar: M. Seijdel
Telefoonnummer: 06-29767152

Voorstelnr. 2490
Barneveld, 17 januari 2023
Portefeuillehouder: B. Wijnne

☐ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct:

☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Onderwerp: **Parameters en Effecten marktontwikkelingen grondexploitaties MPG 31-12-2022**

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met de voorgestelde parameters ten behoeve van de actualisatie van de grondexploitaties bij de jaarrekening 2022 zoals opgenomen in bijgaande memo 'Parameters grondexploitaties MPG 31-12-2022';
2. In te stemmen met de raadsmemo 'Effecten marktontwikkelingen op grondexploitaties';
3. De raadsmemo 'Effecten marktontwikkelingen op grondexploitaties' ter informatie aan te bieden aan de raad;
4. Op basis van de Gemeentewet art. 25, tweede lid en Wet open overheid art. 5.1, tweede lid, onderdeel c geheimhouding op te leggen op de memo 'Parameters grondexploitaties MPG 31-12-2022' (d.d. 14-12-2022);
5. Op basis van de Gemeentewet art. 25, tweede lid en Wet open overheid art. 5.1, tweede lid, onderdeel c geheimhouding op te leggen op de raadsmemo 'Effecten marktontwikkelingen op grondexploitaties' (d.d. 17-01-2023);
6. De raad vragen om in de eerst volgende raadsvergadering de geheimhouding te bekrachtigen op de memo 'Parameters grondexploitaties MPG 31-12-2022' (d.d. 14-12-2022) en raadsmemo 'Effecten marktontwikkelingen op grondexploitaties' (d.d. 17-01-2023).

1. Inleiding

Jaarlijks worden de gemeentelijke grondexploitaties bij de jaarrekening geactualiseerd, dit conform het gemeentelijk grondbeleid en de regelgeving vanuit het BBV. De grondexploitaties worden zowel inhoudelijk geactualiseerd (wijzigingen, onder- en overschrijdingen) alsook voor de marktontwikkelingen.

Bijgaande memo ziet op de marktontwikkelingen welke in de Meerjarenprognose grondexploitaties 31 december 2022 (MPG) opgenomen worden als zijnde de rekenparameters. In deze memo komen de volgende parameters aan de orde: (1) Renteboekwaarde en renteprognose; (2) Kostenstijging; (3) Opbrengstenstijging en (4) Disconteringsvoet.

In de raadsmemo Effecten marktontwikkelingen op grondexploitaties worden de globale effecten van de parameters zoals opgenomen in de memo Parameters Grondexploitatie (31-12-2022) weergegeven. De memo Parameters Grondexploitatie (31-12-2022) is als bijlage toegevoegd aan de raadsmemo. Deze bijlage is identiek aan de memo Parameters waar besluitvorming over gevraagd wordt.

2. Beoogd effect

a) Meetbaar effect

De parameters die in de grondexploitaties van de gemeente Barneveld worden gehanteerd volgen een consistente, herkenbare en bestendige gedragslijn en zijn voorzien van een duidelijke onderbouwing. De parameters zijn hiermee meetbaar en controleerbaar in iedere grondexploitatie.

b) Maatschappelijk effect

N.v.t.

3. Argumenten

Het is verstandig ten aanzien van de parameters een consistente, herkenbare en bestendige gedragslijn te volgen. Door deze parameters vast te leggen sluiten wij aan bij het besluit begroting en verantwoording (BBV) en volgen we hiermee een aanbeveling van de accountant.

Gelet op de verwachte impact van de marktontwikkelingen op de resultaten van de grondexploitaties is het wenselijk de raad hierover tussentijds te informeren en niet te wachten tot de feitelijke actualisatie van de grondexploitaties bij de jaarrekening.

4. Kanttekeningen

Gewijzigde parameters zijn van invloed op het resultaat van de grondexploitaties. De voorgestelde parameters hebben een negatieve invloed op de grondexploitaties (kosten blijven stijgen en opbrengsten vlakken af). De negatieve invloed vertaalt zich in het verdampen van resultaat op de grondexploitaties en indien nodig het ophogen van verliesvoorzieningen. De effecten zijn nu vooruitlopend op de actualisatie van de grondexploitatie globaal becijferd en zijn indicatief. De feitelijke effecten worden zichtbaar bij de actualisatie van de grondexploitaties bij het MPG 31-12-2022.

De memo parameters voor het MPG 31-12-2022 is opgesteld in een onzeker tijd met een onstuimige markt. Dit heeft als gevolg dat de parameters bijgesteld moeten worden als deze dusdanig wijzigen en significant effect hebben op het resultaat van de grondexploitaties. Indien de parameters bijgesteld moeten worden, wordt het college hierover geïnformeerd.

5. Financiën

De financiële uitwerking van de vast te stellen parameters komen tot uitdrukking in de gemeentelijke grondexploitaties die bij de komende jaarrekening worden geactualiseerd en tevens toegelicht worden in de Meerjarenprognose grondexploitaties 31 december 2022 (MPG), die zoals gebruikelijk als bijlage bij de jaarrekening zal worden verstrekt.

Zowel de geactualiseerde parameters als de marktontwikkelingen hebben een negatief effect op het verwachte resultaat van de grondexploitaties en hiermee op het jaarrekeningresultaat 2022. De exacte financiële omvang van dit nadeel is op dit moment nog niet te bepalen en volgt uit de actualisatie van de grondexploitaties.

De globale berekening van de effecten van de marktontwikkelingen op de grondexploitaties heeft geen formele status en dient als 'winstwaarschuwing' te worden gezien.

In de memo parameters wordt uitgegaan van een grondprijsstabilisatie op basis van de kennis van nu. Er bestaat een risico, op basis van de huidige marktontwikkelingen, dat de grondprijzen zullen dalen. Op dit moment is er niet gerekend met een daling van de grondprijzen, wanneer er sprake lijkt te zijn van een daling van de grondprijs zal dit aan het college en de raad worden voorgelegd. Vooralsnog wordt dit risico meegenomen in de actualisatie van de risicoparagraaf bij de jaarstukken 2022.

6. Uitvoering

Planning:

Na instemming van het college zullen de parameters per omgaande worden gebruikt in de toekomstige actualisatie van de grondexploitaties, meegenomen worden bij het komende jaarrekeningtraject en tot uitdrukking komen in de Meerjarenprognose grondexploitaties 31 december 2022 (MPG).

Communicatie:

De memo 'Parameters grondexploitaties MPG 31-12-2022' is als bijlage toegevoegd aan de raadsmemo 'Effecten marktontwikkelingen op grondexploitaties'. De raadsmemo 'Effecten marktontwikkelingen op grondexploitaties' wordt onder geheimhouding ter informatie aangeboden aan de raad.

Evaluatie/controle

Jaarlijks zullen we het college opnieuw vragen de parameters vast te stellen via een collegevoorstel.

7. Bijlagen

Bijlage 1: memo "Parameters grondexploitatie (MPG 31-12-2022)" d.d. 14-12-2022

Bijlage 2: memo "Effecten marktontwikkelingen op grondexploitaties" d.d. 17-1-2023