



Onderwerp	Position paper parameters grondexploitatie 2022
Zaaknummer	96371-2021
B&W vergadering	11 januari 2022
Integrale advisering	Arie Nijman
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Jos Strijtveen

Bestuursamenvatting

Voor de berekening van het exploitatieresultaat van de grondexploitaties bij het opstellen van de jaarrekening 2021 is het van belang om diverse parameters te actualiseren en vast te stellen. Het gaat hierbij om o.a. de verwachte mutaties in woningprijzen, bouwkosten, GWW (Grond, Weg en Waterbouw) kosten, plankosten, grondopbrengsten woningbouw en grondopbrengsten bedrijventerreinen voor 2022 en verdere jaren.

Beslispunten

1. In te stemmen met de Position paper parameters Grondexploitatie 2022

Besluit

Conform,

Inleiding

Voor o.a. de bepaling van de tussentijdse winstneming dienen voor de jaarrekening 2021 de grondexploitaties geactualiseerd te worden. Voor deze actualisatie is het van belang dat de parameters ook aangepast worden naar huidige marktontwikkelingen. Voor deze aanpassing van de parameters is als basis genomen de door adviesbureau Metafoor jaarlijks uitgebrachte 'Outlook Grondexploitaties'. In dit document zijn de verwachte wijzigingen in bv. woningprijzen, bouwkosten, GWW kosten, plankosten en grondopbrengsten woningbouw en bedrijventerreinen weergegeven. Bij de bepaling van de uitgangspunten wordt door Metafoor een onderscheid gemaakt in 3 woningmarktgebieden, nl. Top, Midden en Basis. Hierbij worden grote steden tot het top woningmarktgebied gerekend. Gezien de grootte en status



van de gemeente Raalte hebben we voor de bepaling van de parameters 2022 voor de grondexploitatie de cijfers behorende bij het midden woningmarktgebied als basis genomen.

Omdat het uitgangspunten voor de grondexploitatie betreft waar enige beleidsvrijheid in mogelijk is, worden deze ter vaststelling voorgelegd in dezelfde lijn als de begrotingsuitgangspunten.

Beoogd effect

De parameters worden aangepast naar de huidige marktontwikkeling waardoor de grondexploitaties ook geactualiseerd en verwerkt kunnen worden in de jaarrekening 2021.

Argumenten

1.1. Voor de bepaling van het exploitatieresultaat van de actieve grondexploitaties t.b.v. de jaarrekening 2021 is de actualisatie van de parameters op marktontwikkelingen van belang.

Voor de bepaling van parameters is uitgegaan van een gemiddelde stijging, omdat er geen redenen zijn om de in Outlook Grondexploitaties aangegeven minimale of maximale stijging toe te passen.

Afwijkend hierop is de stijging van de Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW) kosten. Voor 2022 geeft Metafoor mbt. de verwachte stijging van de GWW-kosten een bandbreedte aan van min. 3% en max. 5%.

In de position paper parameters wordt voorgesteld een kostenstijging van 3% op te nemen en niet op het gemiddelde van 4% te gaan zitten. De stijging van de GWW kosten is sterk afhankelijk van de orderportefeuille van de bedrijven in de GWW sector. Wij hebben de verwachting dat o.a. de stikstofproblematiek een behoorlijk effect blijft houden op het aantal opdrachten. Dit heeft gevolgen voor de kosten omdat, door toenemende concurrentie, door de aannemers scherp ingeschreven gaat/moet worden. Aanbestedingen in 2021 hebben geleerd dat bij de inschrijvingen de totale aanneemsom verminderd is met een doorgevoerde korting. Mede op basis hiervan en de onzekerheid bij meerdere instanties (o.a. CPB) over de stijging van de GWW-kosten, hebben wij voor 2022 de door Metafoor voorgestelde minimale kostenstijging van 3% overgenomen.

Duurzaamheid

N.v.t.

Kanttelingen

Geen

Financiën

De parameters worden toegepast in de huidige grondexploitaties voor de berekening van het exploitatieresultaat, welke de basis zijn voor o.a. de bepaling van de tussentijdse winstneming en storting in /onttrekking uit de voorziening te verwachte verliezen. De geactualiseerde grondexploitatieresultaten worden verwerkt in de jaarrekening 2021.

Vervolg

N.v.t.

Communicatie

Na vaststelling van de Position paper parameters grondexploitaties 2022 wordt de accountant geïnformeerd.

Bijlagen

Bijlage Position paper Parameters grondexploitatie 2022