

Bijlage 1:
Gehanteerde uitgangspunten bij actualisatie grondexploitaties 2017 (met 2016 ernaast)

2016

Algemeen

Het betreft de volgende uitgangspunten:

1. Een rentepercentage van 3,5 %; (conform vastgestelde programmabegroting 2016)
2. De disconteringsvoet is gelijk aan het rentepercentage: 3,5%.
3. Een kostenstijging voor de nog te maken kosten van 1,5% per jaar vanaf 1-1-2017 dit sluit aan bij landelijke prognoses en relevante indexcijfers.
4. Een opbrengstenstijging voor de nog te realiseren opbrengsten van 0,5% per jaar vanaf 1-1-2017; dit is een voorzichtige benadering uitgaande van enige inflatie zoals ook aangegeven in het grondprijstaxatierapport 2016.
5. Plankosten bij aanvang exploitatie volgens de normering van 25 % van de kosten van bouwrijp maken met een minimum van € 6.500 (prijspeil 2016) per woning of equivalent daarvan. Door de gewijzigde marktomstandigheden zijn herontwikkelingen, maatwerk en extra inzet nodig om afzet te bewerkstelligen. Hierdoor is thans veelal hoger budget nodig, dat per plangebied nader wordt beoordeeld en aangegeven in de toelichting bij de betreffende exploitatie; voor nieuwe woningbouwlocaties wordt voortaan uitgegaan van een plankostennorm van 35%;
6. Uitgifte woningbouw: ca. 21.000 m² voor 2016; gemiddeld ca. 26.500 m² per jaar voor 2017 t/m 2020 en vanaf 1-1-

2017

Algemeen

Het betreft de volgende uitgangspunten:

1. Een rentepercentage van 3,06 %; (conform vernieuwde voorschriften BBV m.i.v. 1 januari 2016).
2. De disconteringsvoet is gelijk aan het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone: 2% (conform vernieuwde voorschriften BBV m.i.v. 1 januari 2016).
3. Een kostenstijging voor de nog te maken kosten van 1,5% per jaar vanaf 1-1-2018; dit sluit aan bij landelijke prognoses en relevante indexcijfers.
4. Een opbrengstenstijging voor de nog te realiseren opbrengsten van 0,5% per jaar vanaf 1-1-2017;dit is een voorzichtige benadering uitgaande van enige inflatie. Voor grondexploitaties met een looptijd langer dan 10 jaar wordt er geen indexering meer toegepast vanaf het 11^e jaar (conform vernieuwde BBV-voorschriften).
5. Plankosten bij aanvang exploitatie volgens de normering van 25 % van de kosten van bouwrijp maken met een minimum van € 6.600 (prijspeil 2017) per woning of equivalent daarvan. Door de gewijzigde marktomstandigheden en de invoering van de omgevingsdialoog is extra inzet nodig om afzet te bewerkstelligen. Hierdoor is veelal een hoger budget nodig, dat per plangebied nader wordt beoordeeld en aangegeven in de toelichting bij de betreffende exploitatie; voor nieuwe woningbouwlocaties wordt voortaan uitgegaan van een plankostennorm van 35%;
5. Uitgifte woningbouw: ca. 31.065 m² voor 2017; gemiddeld ca 29.625 m² per jaar voor 2018 t/m 2021 en vanaf 1-1-

2021 ca. 19.250 m2 per jaar; hierbij is ook rekening gehouden met uitgften van particuliere gronden door marktpartijen; (het totaal is naar beneden bijgesteld t.o.v. MJP 2015);

2022 ca 18.500 m2 per jaar; hierbij is ook rekening gehouden met uitgften van particuliere gronden door marktpartijen; (Met de planning is rekening gehouden met langdurige bestemmingsplan-procedures);

7. Een gedifferentieerde gemiddelde woningbouw grondprijs per locatie/-complex, mede gebaseerd op de in januari 2016 uitgevoerde taxaties ;
 8. Uitgifte bedrijfsterrein: 16.000 m2 per jaar vanaf 1-1-2016; (is conform MJP 2015)
 8. Een minimale gemiddelde reken-grondprijs voor bedrijfsterreinen van € 135 tot € 140 per m2; op basis van de begin 2016 uitgevoerde externe taxatie.
 9. Ten behoeve van de marktconforme grondprijsdifferentiatie heeft het College een mandaat van 25% ten opzichte van de opgenomen gemiddelde grondprijs in de laatst door de raad vastgestelde grondexploitatie ; dit uitgangspunt is conform het door de raad op 29 september 2011 vastgestelde Actieplan Gebieds-ontwikkeling; dit mandaat geldt ook voor de afzonderlijk door de raad vastgestelde sociale grondprijs;
 10. Storting in bestemmingsreserves op basis van daadwerkelijk verkochte en nog te verkopen m2 bouwterrein ten laste van de exploitaties, te weten: € 15 per m2 in Reserve Bovenwijken Infrastructuur, € 5 per m2 in Reserve Groenstructuur en Buitengebied, € 5 per m2 bedrijfsterrein in reserve Revitalisering bedrijfsterreinen en € 5 per m2 woningbouwterrein in de Reserve Leefbaarheid / Sociale Woningbouw; indien een exploitatie negatief wordt vervallen deze stortingen geheel of gedeeltelijk. De daadwerkelijke stortingen die in enig kalenderjaar worden gedaan, worden volgens het in 2012 geactualiseerde BBV gezien als tussen-tijdse winstnemingen en moeten derhalve
6. Een gedifferentieerde gemiddelde woningbouw grondprijs per locatie/-complex, mede gebaseerd op de in december 2016 uitgevoerde taxaties ;
 7. Uitgifte bedrijfsterreinen: vanaf 1-1-2017 wordt uitgegaan van 16.000 m2 per jaar; (is conform MJP 2016)
 8. Een minimale gemiddelde reken-grondprijs voor bedrijfsterreinen van € 135 tot € 140 per m2; op basis van de eind 2016 uitgevoerde externe taxatie.
 9. Ten behoeve van de marktconforme grondprijsdifferentiatie heeft het College een mandaat van 25% ten opzichte van de opgenomen gemiddelde grondprijs in de laatst door de raad vastgestelde grond-exploitatie ; dit uitgangspunt is conform het door de raad op 29 september 2011 vastgestelde Actieplan Gebieds-ontwikkeling; dit mandaat geldt ook voor de afzonderlijk door de raad vastgestelde sociale grondprijs;
 10. Storting in bestemmingsreserves op basis van daadwerkelijk verkochte en nog te verkopen m2 bouwterrein ten laste van de exploitaties, te weten: € 15 per m2 in Reserve Bovenwijken Infrastructuur, € 5 per m2 in Reserve Groenstructuur en Buitengebied, € 5 per m2 bedrijfsterrein in reserve Revitalisering bedrijfsterreinen en € 5 per m2 woningbouwterrein in de Reserve Leefbaarheid / Sociale Woningbouw; indien een exploitatie negatief wordt vervallen deze stortingen geheel of gedeeltelijk. De daadwerkelijke stortingen die in enig kalenderjaar worden gedaan, worden volgens het in 2016 geactualiseerde BBV gezien als tussen-tijdse winstnemingen en moeten derhalve

passen binnen de geldende spelregels voor tussentijdse winstnemingen in de grondexploitatie. Deze toets wordt jaarlijks gedaan.

passen binnen de geldende spelregels voor tussentijdse winstnemingen in de grondexploitatie. Deze toets wordt jaarlijks gedaan.

11. Overige tussentijdse winstneming over 2016 is genomen met inachtneming van de vernieuwde BBV-voorschriften. De gehanteerde methode is de "percentage-of-completion-methode". Ondergrens is minimaal 50% van de opbrengst gerealiseerd hebben. Afhankelijk van de fasering wordt tussen 60% en 80% van de gerealiseerde winst als tussentijdse winst genomen.

12. Voor de overige gronden (MVA) worden de taxatiewaarden van begin 2016 gehandhaafd. Er zijn geen aanwijzingen dat deze gronden in waarde veranderd zijn. Bij recente verkoop van 2 van deze gronden is ook gebleken dat de taxatiewaarde nog reëel is.

Meer specifiek

Met in achtneming van bovenstaande algemene uitgangspunten zijn de exploitaties herzien met als startbedrag de boekwaarde per 1-1-2016 (conform jaarrekening 2015). In overleg met de projectleiders is beoordeeld wanneer in welke plangebieden gelet op de huidige marktsituatie de geprognosticeerde gemeentelijke m² naar verwachting afgezet zullen worden. Dit geldt voor zowel de woningbouwterreinen als de bedrijfsterreinen. Dit heeft geleid tot de nieuwe einddata voor de diverse exploitaties. Voor de exploitaties waarbij nog geen schetsverkaveling beschikbaar is (zoals Eikenheuvel en Hoogveld-Zuid-Noord) is deels met kengetallen gerekend.

1. Op basis van de herzieningen is opnieuw een prognose gemaakt van de te verwachten (tussentijdse) winstnemingen waarbij de begrotingsvoorschriften (BBV) in acht zijn genomen.

Bepalen afdrachten aan dan wel bijdragen van de Algemene Dienst

Voor het bepalen van de afdrachtprognoses gelden ook in acht te nemen uitgangspunten. Ook deze zijn eerder gehanteerd.

Meer specifiek

Met in achtneming van bovenstaande algemene uitgangspunten zijn de exploitaties herzien met als startbedrag de boekwaarde per 1-1-2017 (conform jaarrekening 2016). In overleg met de projectleiders is beoordeeld wanneer in welke plangebieden gelet op de huidige marktsituatie de geprognosticeerde gemeentelijke m² naar verwachting afgezet zullen worden. Dit geldt voor zowel de woningbouwterreinen als de bedrijfsterreinen. Dit heeft geleid tot de nieuwe einddata voor de diverse exploitaties. Voor de exploitaties waarbij nog geen schetsverkaveling beschikbaar is (zoals Eikenheuvel en Hoogveld-Zuid-Noord) is deels met kengetallen gerekend.

1. Op basis van de herzieningen is opnieuw een prognose gemaakt van de te verwachten (tussentijdse) winstnemingen waarbij de begrotingsvoorschriften (BBV) in acht zijn genomen.

Bepalen afdrachten aan dan wel bijdragen van de Algemene Dienst

Voor het bepalen van de afdrachtprognoses gelden ook in acht te nemen uitgangspunten. Ook deze zijn eerder gehanteerd.

Het gaat hierbij om:

1. Eventuele (tijdelijke) aanvulling van bestemmingsreserves tlv de ABR indien dat nodig is; dit is nu binnen de meerjarenbegrotingsperiode tot en met 2020 **per saldo** niet aan de orde door investeringen zoveel mogelijk af te stemmen op de beschikbare ruimte in de bestemmingsreserves..
2. Treffen van (aanvullende) voorziening ivm lagere marktwaarde dan boekwaarde bij percelen / opstallen die nog niet in exploitatie zijn genomen conform het BBV; dit betreft de Voorziening HerWaardering (VWH);
3. Treffen van een (aanvullende) voorziening conform het BBV voor de exploitaties waarbij sprake is van een gecalculeerd nadelig eindsaldo; dit geldt voor 8 exploitaties en betreft de Voorziening Exploitatie Nadelen (VEN);
4. De jaarlijkse vaste afdracht vanuit het grondbedrijf aan de AD ad € 425.000 is na 2010 niet meer gedaan en inmiddels ook structureel vervallen.

Eindresultaat

Na toepassing van bovenstaande uitgangspunten resulteren in principe de bedragen die op termijn als incidentele afdracht vanuit de ABR van het grondbedrijf aan de AD geprognosticeerd kunnen worden. Voorafgaand aan deze mogelijke afdrachten zullen eerst de dan aanwezige risico's binnen het grondbedrijf worden beoordeeld teneinde te bepalen of er voldoende risicobuffer (weerstandsvormogen) binnen het grondbedrijf beschikbaar is. Indien noodzakelijke aanvullingen van de VHW en / of VEN niet vanuit de ABR grondbedrijf kunnen, vinden deze plaats ten laste van de exploitaties of reserves van de AD.

21 maart 2016
Afdeling Ruimte

Het gaat hierbij om:

1. Eventuele tijdelijke aanvulling van bestemmingsreserves tlv de ABR indien dat nodig is; dit is nu binnen de meerjarenbegrotingsperiode tot en met 2021 **per saldo** niet aan de orde door investeringen zoveel mogelijk af te stemmen op de beschikbare ruimte in de bestemmingsreserves..
2. Treffen van (aanvullende) voorziening ivm lagere marktwaarde dan boekwaarde bij percelen / opstallen die nog niet in exploitatie zijn genomen conform het BBV; dit betreft de Voorziening HerWaardering (VWH);
3. Treffen van een (aanvullende) voorziening conform het BBV voor de exploitaties waarbij sprake is van een gecalculeerd nadelig eindsaldo; dit geldt voor 8 exploitaties en betreft de Voorziening Exploitatie Nadelen (VEN);
4. Een jaarlijkse vaste afdracht vanuit het grondbedrijf aan de AD is m.i.v. 2011 vervallen.

Eindresultaat

Na toepassing van bovenstaande uitgangspunten resulteren in principe de bedragen die op termijn als incidentele afdracht vanuit de ABR van het grondbedrijf aan de AD geprognosticeerd kunnen worden. Voorafgaand aan deze mogelijke afdrachten zullen eerst de dan aanwezige risico's binnen het grondbedrijf worden beoordeeld teneinde te bepalen of er voldoende risicobuffer (weerstandsvormogen) binnen het grondbedrijf beschikbaar is. Met daarnaast aandacht voor de Vpb-verplichting m.i.v. 2016. Indien noodzakelijke aanvullingen van de VHW en / of VEN niet vanuit de ABR grondbedrijf kunnen, vinden deze plaats ten laste van de exploitaties of reserves van de AD. Met de huidige stand van de ABR (grondbedrijf) is dit nu niet van toepassing.

30 maart 2017
Afdeling Ruimte