

Bijlage 1:
Gehanteerde uitgangspunten bij actualisatie grondexploitaties 2019 (met 2018 ervoor)

MJP 2018

Algemeen

Het betreft de volgende uitgangspunten:

1. Een rentepercentage van 2,95 %;
(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 1-1-2019 dit sluit aan bij landelijke prognoses en relevante indexcijfers;
4. Een opbrengstenstijging voor de nog te realiseren opbrengsten van 0,5% per jaar vanaf 1-1-2019; dit is een voorzichtige benadering uitgaande van enige inflatie. Er is geen grondexploitatie met een looptijd langer dan 10 jaar waar een ander uitgangspunt voor geldt;
5. Plankosten bij aanvang exploitatie volgens de normering van 35 % van de kosten van bouwrijp maken met een minimum van € 6.700 (prijspeil 2018) per woning of equivalent daarvan. Door de gewijzigde marktomstandigheden en de invoering van de omgevingsdialoog is extra inzet nodig om afzet te zijn te bewerkstelligen. Hierdoor is veelal een hoger budget nodig dat per plangebied nader wordt beoordeeld en aangegeven in de toelichting daarvan;
6. Uitgifte woningbouw: ca. 45.400 m² voor 2018; gemiddeld ca.35.450 m² per jaar voor 2019 t/m 2022 en vanaf 1-1-2023 ca. 20.000 m² per jaar; hierbij is ook rekening gehouden met uitgiften van particuliere gronden door marktpartijen; (Met de planning is rekening gehouden met langdurige bestemmingsplan-procedures);

MJP 2019

Algemeen

Het betreft de volgende uitgangspunten:

1. Een rentepercentage van 2,90 %;
(conform vernieuwde voorschriften BBV m.i.v. 1 januari 2016);
2. Gelijk aan uitgangspunt MJP 2018;
3. Een kostenstijging voor de nog te maken kosten van 2,0% per jaar vanaf 1-1-2020 dit sluit aan bij landelijke prognoses en relevante indexcijfers;
4. Gelijk aan uitgangspunt MJP 2018;
5. Plankosten bij aanvang exploitatie volgens de normering van 35 % van de kosten van bouwrijp maken met een minimum van € 6.850 (prijspeil 2019) 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 daarvan;
6. Uitgifte woningbouw: ca. 8.534 m² voor 2019 binnen grondexploitaties; gemiddeld ca. 34.267 m² per jaar voor 2020 t/m 2023 en vanaf 1-1-2024 ca. 14.000 m² per jaar; hierbij is ook rekening gehouden met uitgiften van particuliere gronden door marktpartijen; (Met de planning is rekening gehouden met langdurige bestemmingsplan-procedures);

- | | |
|--|---|
| <p>7. Een gedifferentieerde gemiddelde woningbouw grondprijs per locatie/-complex, mede gebaseerd op de in december 2017 uitgevoerde taxaties, zoals opgenomen in het raadsbesluit van 22 februari 2018 ;</p> <p>8. Uitgifte bedrijfsterrein: voor 2018 een raming van 55.000m2 (op basis van afspraken/reserveringen), 18.000 m2 per jaar vanaf 1-1-2019 voor de terreinen Hoogveld, Goorkens, Herstr. Loopkant Liessent, Vluchtoord en Vluchtoordweg;</p> <p>9. Een grondprijs voor bedrijfsterreinen op basis van een staffel. De meer-meters steeds tegen een lagere prijs/m2. Op basis van de eind 2017 uitgevoerde externe taxatie. Raadsbesluit grondprijsbeleid 2018 op 22 februari 2018;</p> <p>10. 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 mandaat geldt ook voor de afzonderlijk door de raad vastgestelde sociale grondprijs;</p> <p>11. Storting in bestemmingsreserve op basis van daadwerkelijk verkochte en nog te verkopen m2 bouwterrein ten laste van de exploitaties, te weten: € 14,90 per m2 in Reserve Bovenwijkse Voorzieningen; 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 tussentijdse winstnemingen en moeten derhalve passen binnen de geldende spelregels voor tussentijdse winstnemingen in de grondexploitatie. Deze toets wordt jaarlijks gedaan;</p> | <p>7. Een gedifferentieerde gemiddelde woningbouw grondprijs per locatie/-complex, mede gebaseerd op de in december 2018 uitgevoerde taxaties, zoals opgenomen in raadsbesluit van 28 februari 2019;</p> <p>8. Uitgifte bedrijfsterreinen: voor 2019 een raming van 34.000 m2 (op basis van afspraken / reserveringen, 24.000m2 per jaar voor de terreinen Hoogveld, Goorkens, Herstr. Loopkant Liessent, Vluchtoord en Vluchtoordweg vanaf 2020 tot en met 2024, daarna 16.000m2 per jaar;</p> <p>9. Een grondprijs voor bedrijfsterreinen op basis van een staffel. De meer-meters steeds tegen een lagere prijs/m2. Op basis van de eind 2018 uitgevoerde externe taxatie. Raadsbesluit grondprijsbeleid 2019 op 28 februari 2019;</p> <p>10. Gelijk aan uitgangspunt MJP 2018;</p> <p>11. Gelijk aan uitgangspunt MJP 2018;</p> |
|--|---|

12. Overige tussentijdse winstneming over 2017 is genomen met inachtneming van de vernieuwde, in 2017 aangescherpte, BBV-voorschriften. De gehanteerde methode is de “percentage-of-completion-methode”. Als op basis van de herziene cijfers in eerdere jaren achteraf teveel winst is genomen, wordt dit teveel gecorrigeerd als negatieve winstneming;

13. 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 1-1-2018 (conform jaarrekening 2017). 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 in sommige gevallen 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

12. Overige tussentijdse winstneming over 2016 is genomen met inachtneming van de, in 2018 aangescherpte, BBV-voorschriften. De gehanteerde methode is de “percentage-of-completion-methode”. Als op basis van de herziene cijfers in eerdere jaren achteraf teveel winst is genomen, wordt dit teveel gecorrigeerd als negatieve winstneming;

13. Voor de overige gronden (MVA) is eind december 2018 een taxatie uitgevoerd. Deze waarden zijn aangehouden tenzij de gronden in overeenkomst zijn. In dat geval is de overeengekomen waarde opgenomen als marktwaarde.

Meer specifiek

Met in achtneming van bovenstaande algemene uitgangspunten zijn de exploitaties herzien met als startbedrag de boekwaarde per 1-1-2019 (conform jaarrekening 2018). 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 in sommige gevallen 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. Gelijk aan uitgangspunt MJP 2018

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 2022 **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 (VHW);
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);

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 geprognoseerd 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 (weerstandvermogen) binnen het grondbedrijf beschikbaar is. Met daarnaast aandacht voor de Vpb-verplichting m.i.v. 2016 en niet te verhalen kosten op initiatieven van derden. 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.

23 maart 2018
Afdeling Ruimte

dat nodig is; dit is nu binnen de meerjarenbegrotingsperiode tot en met 2023 **per saldo** niet aan de orde door investeringen zoveel mogelijk af te stemmen op de beschikbare ruimte in de bestemmingsreserves..

2. Gelijk aan uitgangspunt MJP 2018
3. Treffen van een (aanvullende) voorziening conform het BBV voor de exploitaties waarbij sprake is van een gecalculeerd nadelig eindsaldo; dit geldt voor 7 exploitaties en betreft de Voorziening Exploitatie Nadelen (VEN);

Eindresultaat

Gelijk aan uitgangspunt MJP 2018.

22 maart 2019
Afdeling Ruimte