

Onderwerp Aanpassing parameters actualisatie grondexploitaties jaarrekening 2023
ter informatie

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 14 050

Bijlage(n) 0

Ons kenmerk 42027-2024

Datum 28-2-2024

Uw brief van

Uw kenmerk



Geachte lezer,

Deze brief gaat in op de aanpassing van de verwachte kosten- en opbrengstenstijgingen in de gemeentelijke grondexploitaties bij de jaarrekening 2023. Bij de actualisatie van de grondexploitaties in het kader van de jaarrekening wordt normaliter gebruik gemaakt van dezelfde rekenparameters die bij de voorgaande herziening zijn toegepast voor de begroting 2024. Vanwege gewijzigde marktomstandigheden en een aangescherpte werkwijze hebben wij er voor gekozen daar bij de jaarrekening 2023 van af te wijken.

De parameters van de laatst vastgestelde herziening 2023 (begroting 2024) zijn gebaseerd op inzichten uit december 2022. De verwachte marktomstandigheden zijn inmiddels verbeterd. Volgens nieuwe inzichten zullen de kosten minder hard stijgen dan waar in december 2022 nog vanuit werd gegaan. De grondopbrengsten zullen naar verwachting juist meer stijgen dan waar eerder nog vanuit werd gegaan.

Het verschil met de eerdere verwachting is dermate groot dat dit aanleiding geeft om af te wijken van het normale proces en bij de actualisatie van de grondexploitaties in het kader van de jaarrekening 2023 voor de jaren 2024 en 2025 uit te gaan van een lager kostenstijgingspercentage. En voor de jaren 2024-2033 op onderdelen uit te gaan van een hogere opbrengstenstijging. Uitzondering is de stijging van de grondwaarde van kantorenlocaties. Voor de jaren 2024-2026 wordt geen opbrengstenstijging gehanteerd. Langjarig houden we wel vast aan een stijging van grondprijzen van kantorenlocaties.

Door aanpassing van de parameters wordt bij de jaarrekening 2023 een meer betrouwbare waardering van de grondexploitaties verkregen.

Volgvel 1

Bij de herziening 2023 (begroting 2024) van de grondexploitaties werd uitgegaan van onderstaande parameters:

Parameters grexen Herziening 2023 (begroting 2024)	2024	2025	2026	2027 t/m 2033	vanaf 2034
Rekenrente	1,87%	1,87%	1,87%	1,87%	1,87%
Disconteringsvoet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenindex	4,0%	4,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstindex woningbouw	0,0%	0,0%	2,0%	2,0%	0%
Opbrengstindex bedrijventerrein	0,0%	0,0%	1,0%	1,0%	0%
Opbrengstindex kantoren	0,0%	0,0%	1,0%	1,0%	0%

Wij hebben besloten bij de actualisatie van de grondexploitaties voor de jaarrekening 2023 uit te gaan van de volgende parameters:

Parameters grexen actualisatie jaarrekening 2023	2024	2025	2026	2027 t/m 2033	vanaf 2034
Rekenrente	1,87%	1,87%	1,87%	1,87%	1,87%
Disconteringsvoet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenindex	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstindex woningbouw	1,0%	2,0%	2,0%	2,0%	0%
Opbrengstindex bedrijventerrein	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%	0%
Opbrengstindex kantoren	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%	0%

Door de aanpassing van de parameters verbeteren de grondexploitaties. Het financiële effect van aanpassen van de kostenstijging is nog niet bekend omdat de grondexploitaties op dit moment geactualiseerd worden voor de jaarrekening. Maar de voorgestelde aanpassingen zullen een positief effect op de verliesvoorzieningen en de tussentijdse winstnemingen hebben. Het resultaat vanuit de actualisaties van de grondexploitaties maakt deel uit van het totale resultaat op het Grondbedrijf. Over dit resultaat informeren we u in de paragraaf Grondbeleid van de gemeenterekening 2023.

Wij vertrouwen erop u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.