

Onderwerp Aanpassing parameter kostenstijging actualisatie grondexploitaties
jaarrekening 2022
ter informatie
Steller J.W. van Bergen

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 06-25769773 Bijlage(n) 0

Ons kenmerk 43927-2023

Datum 15-3-2023 Uw brief van

Uw kenmerk



Geachte heer, mevrouw,

Deze brief gaat in op de aanpassing van de verwachte kostenstijging in de gemeentelijke grondexploitaties bij de jaarrekening 2022. 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 2023. Vanwege gewijzigde marktomstandigheden hebben wij er voor gekozen daar bij de jaarrekening 2022 van af te wijken.

De parameters van de laatst vastgestelde herziening 2022 (begroting 2023) zijn gebaseerd op inzichten uit december 2021. Het afgelopen jaar is er sprake geweest van enorme prijsstijgingen. Volgens meer actuele inzichten zullen de kosten ook de komende jaren sterker stijgen dan waar in december 2021 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 2022 voor de jaren 2023 en 2025 uit te gaan van een hoger kostenstijgingspercentage. Hierdoor wordt bij de jaarrekening 2022 een meer betrouwbare waardering van de grondexploitaties verkregen.

Wij hebben daarom besloten de kostenindex voor de actualisatie van de grondexploitaties voor de jaarrekening 2022 aan te passen en voor 2023 uit te gaan van 6% kostenstijging (was 4%) en voor 2025 uit te gaan van 4% kostenstijging (was 2%). De kostenstijging voor 2024 blijft gelijk op 4%. De parameters waarmee de actualisatie van de grondexploitaties zijn berekend zien er dan als volgt uit:

Parameter	jaar 2023	vanaf 2024 t/m 2025	vanaf 2026 t/m 2032	vanaf 2033
Rekenrente	1,64%	1,64%	1,64%	1,64%
Disconteringsvoet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenindex	6,0%	4,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstindex woningbouw	2,0%	2,0%	2,0%	0%
Opbrengstindex bedrijventerrein	1,0%	1,0%	1,0%	0%
Opbrengstindex kantoren	1,0%	1,0%	1,0%	0%

Door de kostenindex voor de jaren 2023 en 2025 te wijzigen verslechteren de grondexploitaties extra met totaal € 2,4 miljoen. De negatieve grondexploitaties verslechteren met € 1,7 miljoen en de positieve grondexploitaties verslechteren met € 0,7 miljoen. Dit is meegenomen in de berekening voor de jaarrekening 2022 en komt bovenop de andere aanpassingen in de grondexploitaties zoals de kostenstijgingen in 2022.

Voor het verslechteren van de negatieve grondexploitaties moeten de verliesvoorzieningen worden opgehoogd. Aanpassing van de verliesvoorzieningen is onderdeel van het reguliere proces van de jaarrekening. Verslechtering van de positieve grondexploitaties zorgt voor lagere tussentijdse winstnemingen.

De uitkomst van de actualisaties voor de jaarrekening 2022 laat zien dat de verliesvoorzieningen voor de negatieve plannen totaal met € 3,4 miljoen opgehoogd moeten worden, en dat bij de positieve plannen totaal € 1,4 miljoen aan eerder genomen tussentijdse winstnemingen terug in de plannen geboekt moet worden. Hierdoor is het effect van de grondexploitaties bij de jaarrekening per saldo € 4,8 miljoen. Waarvan € 2,4 miljoen euro dus het gevolg is van de verwachte toekomstige prijsontwikkelingen. 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 2022. Het beeld is nu dat we 2022 afsluiten met een positief totaalresultaat op het Grondbedrijf.

Wij vertrouwen erop u hiermee 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.