

Onderwerp Aanpassing parameters actualisatie grondexploitaties jaarrekening 2024
ter informatie

De leden van uw raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 14 050

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk 81420-2025

Datum

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 2024. 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 2025. Vanwege gewijzigde marktomstandigheden hebben wij er voor gekozen daar bij de jaarrekening 2024 van af te wijken.

De parameters van de laatst vastgestelde herziening 2024 (begroting 2025) zijn gebaseerd op inzichten uit december 2023. De verwachte marktomstandigheden zijn inmiddels verbeterd. Volgens de nieuwe inzichten zal de kostenstijging in 2025, 2026, 2027 aan blijven houden en daarna afvlakken naar het langjariggemiddelde. De grondopbrengsten zullen naar verwachting meer stijgen dan waar, ten tijde van de begroting, 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 2024 voor de jaren 2025, 2026 en 2027 uit te gaan van een verwachte aanhoudende kostenstijging. En voor dezelfde jaren 2025, 2026 uit te gaan van een hogere opbrengstenstijging. Uitzondering is de stijging van de grondwaarde van kantorenlocaties, hier wordt een gematigde groei van 1% verwacht. Langjarig houden we wel vast aan een stijging van grondprijzen van kantorenlocaties.

Door aanpassing van de parameters wordt bij de jaarrekening 2024 een meer betrouwbare waardering van de grondexploitaties verkregen.

Volgvel 1

Bij de herziening 2024 (begroting 2025) van de grondexploitaties werd uitgegaan van onderstaande parameters:

Parameters herziening 2024, begroting 2025	2024	2025	2026	2027 t/m 2033	vanaf 2034
Rekenrente	1,87%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
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%

Wij hebben besloten bij de actualisatie van de grondexploitaties voor de jaarrekening 2024 uit te gaan van de volgende parameters:

Parameters actualisatie jaarrekening 2024	2025	2026	2027.	2028 t/m 2034	vanaf 2035
Rekenrente	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
Disconteringsvoet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenindex	3,0%	2,5%	2,5%	2,0%	2,0%
Opbrengstindex woningbouw	4,0%	3,0%	2,5%	2,0%	0%
Opbrengstindex bedrijventerrein	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	0%
Opbrengstindex kantoren	1,0%	1,0%	1,0%	2,0%	0%

Verwacht wordt dat de voorgestelde aanpassingen van de parameters een positief effect zullen hebben op de verliesvoorzieningen en de tussentijdse winstnemingen. Verdere project specifieke aanpassingen kunnen in de grondexploitaties wel tot nadelige effecten leiden. Over het totale resultaat vanuit de actualisatie van de grondexploitaties wordt uw raad in de paragraaf Grondbeleid van de gemeenterekening geïnformeerd.

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