



Gemeente Aalsmeer

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer:

Z24-133045

D24-387566

Openbaarheid: Ja

Raad: Nee

Afgestemd met portefeuillehouder via

staf / mail datum: 12 december 2024

Portefeuillehouder: wethouder mr. L.B. Kabout

Behandelend ambtenaar:

N. Dekker

4290

n.dekker@amstelveen.nl

Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp

Parameters grondexploitatie Aalsmeer 2025

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

De volgende rekenparameters voor de gemeentelijke grondexploitatie en facilitaire projecten per 1-1-2025 vast te stellen:

Parameters grondexploitatie Aalsmeer	2025	2026	2027-2035	Na 2035
	<i>prognose</i>	<i>prognose</i>	<i>prognose</i>	<i>prognose</i>
Kostenstijging algemeen	3,00%	3,00%	2,50%	2,00%
Kostenstijging civiel (incl. sloop en saneren)	3,00%	3,00%	2,50%	2,00%
Kostenstijging plankosten	4,00%	3,00%	2,50%	2,00%
Opbrengstenstijging woningbouw	2,50%	2,50%	2,00%	0,00%
Opbrengstenstijging niet-woningbouw	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%

Samenvatting

Periodiek worden de gemeentelijke grondexploitatie (bie) en facilitaire projecten (fac) geactualiseerd. Jaarlijks worden hiervoor ook de (reken)parameters geactualiseerd. Het betreffen de parameters voor kosten- en opbrengstenstijging voor verschillende categorieën. Het voorstel betreft de vaststelling van de geactualiseerde parameters per 1-1-2025.

Doel

Het bereiken van een zo goed mogelijke waardering van de gemeentelijke grondexploitatie en facilitaire projecten.

Prestatie

De geadviseerde parameters voor kosten- en opbrengstenstijging worden per 1-1-2025 doorgevoerd in het grondexploitatiebeheersysteem Total Link en gelden ook voor nog vast te stellen grondexploitatie en facilitaire projecten.

Voorgeschiedenis en context

In de relevante wetgeving (Besluit Begroting en Verantwoording, BBV) is opgenomen dat grondexploitatie minimaal jaarlijks geactualiseerd moeten worden en door de raad opnieuw worden vastgesteld. Voor een onderbouwde actualisatie en juiste waardering van de grondexploitatie is het nodig om ook de parameters die onderdeel zijn van de grondexploitatieberekening, te actualiseren. Jaarlijks stelt het college de parameters vast voorafgaand aan de actualisatie.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

De parameters zijn gebaseerd op extern advies (december 2024) van een Planeconomisch adviesbureau. Met als specifieke opdracht van de gemeente om de te hanteren kosten- en opbrengstenstijging in beeld te brengen ten behoeve van de jaarlijkse actualisatie. De cijfers zijn gebaseerd op de meest recente inzichten op het gebied van algemene economische ontwikkeling, woningmarktontwikkeling, verkoopprijzen Aalsmeer, bouwkosten, ontwikkeling commercieel vastgoed, civieltechnische kosten en plankosten. Er is gekozen voor een behoudende opbrengstenstijging.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

In de grondexploitaties wordt gerekend met vier soorten rekenparameters: rente, disconteringvoet, opbrengstenstijging en kostenstijging. De gemeente kiest binnen de kaders van de BBV zelf voor de parameters kosten- en opbrengstenstijging. De methodiek van renteberekening en bepaling van de disconteringsvoet ligt vanuit de BBV-regelgeving wel vast en vormen daarom geen onderdeel van onderliggend besluit.

Er kunnen redenen zijn om op projectniveau af te wijken van gestelde parameters, mits goed onderbouwd. Belangrijkste voorbeeld hiervan is het toepassen van parameters zoals vastgelegd in overeenkomsten zoals anterieure overeenkomsten of koopovereenkomsten.

Participatie

Niet van toepassing.

Kanttekeningen en risico's

Indexering in de grondexploitatieportefeuille gaat met veel onzekerheid gepaard. Dit geldt zeker voor langlopende projecten. Om deze reden wordt bij het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit en paragraaf weerstandsvermogen voor de grondexploitaties rekening gehouden met mogelijke wijzigingen van indexcijfers en rente via een marktrisicoanalyse.

Financiën

In onderstaande tabel zijn de te hanteren parameters per 1-1-2025 weergegeven:

Parameters grondexploitaties Aalsmeer	2024	2024	2024	2025	2026	2027-2035	Na 2035
	<i>begroot</i>	<i>werkelijk</i>	<i>verschil</i>	<i>prognose</i>	<i>prognose</i>	<i>prognose</i>	<i>prognose</i>
Kostenstijging algemeen	2,50%	3,00%	0,50%	3,00%	3,00%	2,50%	2,00%
Kostenstijging civiel (incl. sloop en saneren)	2,50%	3,00%	0,50%	3,00%	3,00%	2,50%	2,00%
Kostenstijging plankosten	3,00%	6,00%	3,00%	4,00%	3,00%	2,50%	2,00%
Opbrengstenstijging woningbouw	1,00%	5,00%	4,00%	2,50%	2,50%	2,00%	0,00%
Opbrengstenstijging niet-woningbouw	1,00%	1,00%	0,00%	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%

De gemeente Aalsmeer hanteert in de berekening van het resultaat het prijspeil 31 december. Dit betekent dat reken technisch vooruit wordt gelopen op daadwerkelijke indexcijfers van dat jaar. Het eventuele verschil tussen begrootte cijfers voor 2024 en gerealiseerde cijfers in 2024 wordt gecorrigeerd voor het jaar 2025 (zie kolom '2024 verschil').

Voor de jaarlijkse herziening van grondexploitaties is het actueel houden van kosten- en opbrengstenramingen het uitgangspunt. De plankostenbegroting (excl. PEAT) wordt gebaseerd op een geactualiseerd gemeentelijke plankostenmodel, waarin de gemeentelijke uurtarieven 2025 reeds in zijn verwerkt. Voor (norm)grondprijzen zoals grondprijzen voor sociale huurwoningen en maatschappelijke voorzieningen, geldt dat deze de tarieven volgen zoals opgenomen in de gemeentelijke Grondprijzenbrief.

De grondexploitatieportefeuille is doorgerekend in het grondexploitatiesysteem met de nieuwe parameters. Hieruit blijkt het totale financiële effect van de voorgestelde actualisatie van kosten- en opbrengstenstijging licht voordelig is op eindwaarde op basis van stand

per december 2024. Het financieel effect per project is echter sterk afhankelijk van begroting zelf. Dit effect zal, samen met de overige actualisaties van de grondexploitaties ultimo 2024, worden gerapporteerd bij de jaarrekening 2024 en zal (mede) tot uiting komen in bijstelling van voorzieningen en winstnemingen.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Bij de actualisatie van de grondexploitaties worden de nieuwe parameters doorgevoerd in het grondexploitatiesysteem Total Link.

Evaluatie

De rekenparameters zijn bestemd voor de prognose van de grondexploitaties. Omdat het een prognose betreft wordt de ontwikkeling hiervan jaarlijks gemonitord.

Duurzaamheidsaspecten

Niet van toepassing.

Bijlagen

Niet van toepassing.

Behandeld in B&W-vergadering

-7 JAN 2025 ; nf 8

Besluit B&W

Conform advies
