

Rentekosten in de grondexploitaties

In de afgelopen jaren van 2016 tot en met 2024 werd in overeenstemming met het Besluit Begroting en Verantwoording voor grondexploitaties de rente binnen de grondexploitaties gebaseerd op de stand van het onderhanden werk toegerekend op basis van de gemiddelde rente van de uitstaande lening portefeuille van de gemeente gecorrigeerd voor de verhouding vreemd vermogen versus totaal vermogen. De gedachte hierachter was dat deze rente ook voor de Rijksbelastingdienst aanvaardbaar zou zijn bij de berekening van de ingevoerde VPB-plicht voor gemeentelijke grondbedrijven. In de VPB-vaststellingsovereenkomsten die meerdere gemeente met ingang van 2016 hebben afgesproken en andere gemeenten in latere jaren zoals de gemeente Amsterdam met ingang werd deze rente methodiek los gelaten. Om die reden heeft de BBV-commissie deze rente berekening losgelaten (uiterlijk) ingaande in 2025 en verder. Eind 2023 zijn over de rente twee notitie opgesteld door de BBV-commissie, te weten: De notitie rente 2023 en de notitie Grondbeleid 2023. In deze notities zijn een aantal regels opgesteld die binnen de gebiedsontwikkeling en de grondexploitaties uiterlijk vanaf 2025 gelden. Dit betreffen:

- Rente is een onderdeel van de kosten die toegerekend moeten worden aan de taakvelden dus ook aan het taakveld 8.2 Grondexploitatie.
- Vervolgens kan (hoeft niet) deze rente worden toegevoegd aan het onderhanden werk grondexploitaties (aangeduid als Bouwgrond in exploitatie).
- De rente die aan de taakvelden wordt doorbelast, wordt toegerekend op basis van een bij de begroting (voor) gecalculerde omslagrentepercentage. De basis hiervoor is de boekwaarde per 1 januari van de vast activa die bij de taakvelden horen + de voorraad gronden (vlottende activa). Uitzonderingsrente zijn niet meer toegestaan behoudens grondexploitaties waar sprake is van kostenverhaal en bij projectfinanciering. Het grondbedrijf heeft geen projectfinanciering en in beperkte mate kostenverhaal vervlochten in de "normale" ruim 160 grondexploitaties.
- Het is niet toegestaan om per investering of taakveld te differentiëren in het toe te rekenen rente percentage. Het percentage mag worden afgerond binnen een marge van 0,5 %.
- Indien de werkelijke lasten die over een jaar aan de taakvelden hadden moeten worden doorbelast afwijken van begrote rentelasten op basis van de geraamde omslagrente kan de gemeente besluiten tot een correctie. Correctie is verplicht indien deze afwijking groter is dan 25 %.
- Bij de berekening van de rente-omslag wordt gerekend met de netto-rente lasten (rentelasten minus rentebaten).

In 2023 en 2024 is de rente van de lening portefeuille opgelopen. Als gevolg van vervanging van de bestaande aflopende leningen in de lening portefeuille door nieuwe leningen met een hoger rente percentage en door nieuwe investeringen stijgt de geraamde werkelijke rente snel. In de begroting 2023 werd niet verder gekeken dan 4 jaar vooruit. Duidelijk is dat ook de omslagrente oploopt. Door de rentebaten van uitstaande leningen aan verbonden partijen is deze rente lager. Op verzoek van GenO is hieronder door Treasury een raming opgenomen van de oplopende rente bij een percentage van 3,25 % waarvoor nu wordt geleend. Dit percentage kan stijgen

en dalen, over het algemeen wordt een rentedaling verwacht als de ECB nog meer stappen neemt in de verlaging van de rente, zoals recent heeft plaatsgevonden.

De berekening van de geraamde werkelijke rente en omslagrente is hieronder weergegeven.

Rente (bedragen x € 1 miljoen)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Externe rente oplopend naar 3,25%	1,1%	1,4%	1,7%	2,0%	2,3%	2,4%	2,6%	2,8%	2,9%	3,1%	3,25%
Omslagrente	0,7%	0,7%	0,9%	1,2%	1,4%	1,6%	1,8%	1,9%	2,1%	2,3%	2,45%
Verschil	0,4%	0,7%	0,8%	0,8%	0,9%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,80%

NB: Mogelijk wordt de omslagrente hoger door de verkoop van het afvalbedrijf.

De toerekenen heeft financiële impact op de kosten voor de gebiedsontwikkeling.

De portefeuille van de grondexploitaties nader bezien

Op papier zou de reeks van de rentestijging van de omslagrente in plaats van de huidige gehanteerde reeks van de rente van 0,74 procent leiden tot een verhoging van het totale plansaldo van netto contant van afgerond 5.5.1, 2, f . Helaas zal dit niet de werkelijkheid worden door het hoge planoptimisme. Weliswaar worden de jaarlijks geraamde toekomstige uitgaven te hoog geraamd maar bij de optelsom van de plannen zou in 2025 ruim 5.1, 2, f en in 2026 meer dan 5.1, 2, f inkomsten worden gerealiseerd. Dergelijke boeggolven worden en werden in het verleden nooit gehaald. Op basis van de gecorrigeerde kasstromen is de verwachting dat net als het patroon van de afgelopen jaren het onderhanden werk toeneemt (tot en met 2022 werd het onderhanden werk minder negatief en in 2023 sloeg het onderhanden werk om. Dit betekent dat de rentestijging een nadelig effect heeft op de gebiedsontwikkeling.

Een andere factor is dat bij positieve grondexploitaties wordt gerekend met een rente reeks die financieel steeds beter wordt (inkomsten komen veelal na de kosten) en het plansaldo verhoogt. Maar ook dit is niet de werkelijkheid. De BBV-commissie schrijft verplicht voor dat tussentijdse winst moet worden genomen waardoor de rentebaten in werkelijkheid lager worden dan geraamd zonder winstnemingen.

Een andere belangrijke oorzaak is dat de afgelopen college perioden een fors aandeel tekort plannen zijn vastgesteld waardoor het onderhanden werk sterk toeneemt. Als de omslagrente vanaf 2025 in de grondexploitaties wordt doorgevoerd ontstaat direct een verslechtering bij te kort plannen van afgerond 5.1, 2, f , die direct moet worden voorzien ten koste van de reserve van het Vereveningsfonds en de Vereveningsruimte. De positieve plannen verbeteren maar het duurt nog lang voordat middels het systeem van tussentijdse winstneming die verbeterde planresultaten kunnen worden genomen. Om deze redenen wordt voorgesteld de rente niet meer toe te rekenen aan de grondexploitaties maar de rentebaten en lasten op portefeuilleniveau te beheren en te egaliseren. Door dit te doen kunnen de toekomstige rentebaten die niet meer ten gunste komen van de positieve plannen worden ingezet om de rentelasten van de negatieve plannen die ook niet meer ten laste van de plannen komen te bekostigen op fondsniveau.

Door de rente in de ramingen van het MPG2025 niet meer toe te rekenen aan de grondexploitaties valt afgerond 5.1, 2, f vrij door een verhoging van de plansaldi van tekort plannen waardoor de voorziening plantekorten met dit bedrag kan worden verlaagd. Voorts zijn er nog financial engineeringmaatregelen mogelijk waarbij opschoning van het onderhanden werk plaats kan vinden onder andere door versnelde verrekeningen van de boekwaarde met de tekort voorzieningen. Mogelijke worden bij een beperkt aantal plannen de rente niet uit deze plannen gehaald zoals Amsteloever, De Nieuwe Kern en grexen waar we samenwerken met publieke organisaties.

De verwachting is dat bij de huidige portefeuille de ongunstige boekwaarden in de eerste 5 jaar zullen gaan oplopen (ca 5.1, 2, f tenzij netcongestie toeslaat) uiteindelijk zal gelet op het positieve saldo van de portefeuille het onderhanden werk weer dalen en in een gunstige positie terecht komen. Dit betekent dat geëgaliseerd dient te worden.