

Uitvraag Actualisatie Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2023

18 april 2023

Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling

1. Inleiding

Tweemaal per jaar vindt een actualisatie plaats van de grondexploitaties in het kader van de aansluiting op de gemeentelijke P&C-cyclus. Deze uitvraag is ten behoeve van de Actualisatie van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2023 (vanaf nu te noemen AMPG 2023). Hieronder worden de bijzonderheden toegelicht. In de werkinstructie is de hele toelichting opgenomen.

2. Aandachtspunten

Bij het AMPG 2023 zijn een viertal punten geformuleerd waar specifieke aandacht voor wordt gevraagd.

a. Actualisatie raamwerk voor een deel van de portefeuille.

Voor ca. 35 projecten wordt het raamwerk grondprijzen geactualiseerd. Deze projecten zijn geselecteerd door Fondsbeheer op basis van projectomvang en/ of invloed op de vereveningsruimte. In bijlage 3 is deze lijst toegevoegd.

De grondprijzen uit het geactualiseerde raamwerk worden verwerkt in de grondexploitatie.

Voor de projecten die niet zijn opgenomen in deze lijst, worden de grondprijzen niet aangepast ten opzichte van het MPG 2023. Dit geldt uiteraard niet voor projecten die zelf een maatwerkadvies hebben aangevraagd en voor de vaste- en minimale grondprijzen.

b. Parameters

De parameters in de grondexploitatie worden aangepast conform de “*notitie indexatie grondexploitaties per 01-01-2023*” zoals opgenomen in bijlage 6. Door de aanhoudend hoge inflatie wijken de (voor)calculatorische parameters voor 2023 flink af van de percentages waar in het MPG 2023 mee werd gerekend voor de jaarschijf 2023. Dit kan op netto contante- en eindwaarde tot forse verschillen leiden. Verzoek om hier in je verschillenanalyse voldoende aandacht aan te besteden.

Voor nadere informatie wordt verwezen naar de werkinstructie op dit onderdeel.

c. Nieuwe rekenmethodiek opbrengsten transformatie

Bij het MPG 2023 wordt aan de gemeenteraad voorgelegd om in te stemmen met de een aangepaste toerekening aan de grondexploitaties van de meerwaarde erfpacht bij transformaties. Deze nieuwe toerekeningsmethodiek wordt bij dit AMPG doorgevoerd in de grondexploitatie en zal in de meeste gevallen leiden tot hogere grondopbrengsten. Voor een toelichting op de methodiek en nadere werkinstructie wordt verwezen naar bijlage 7.

d. Tijdelijke matiging indexering grondprijzafspraken

In november 2022 heeft het college besloten de indexering van grondprijzafspraken in overeenkomsten tijdelijk te matigen. Voor de aanpassing van grondprijzafspraken gelden momenteel de volgende regels:

1. De CPI op de grondwaarde wordt begrensd op 5% per kalenderjaar voor elk (deel van een) kalenderjaar tot 1 januari 2024.
2. De maatregel is van toepassing voor lopende en nieuwe overeenkomsten voor transformatieprojecten en 1-op-1 uitgifte, voor nieuwe tenders en voor reeds afgesloten overeenkomsten die voortvloeien uit een tender, mits dit geen wezenlijke wijziging van een reeds gesloten overeenkomst op levert.
3. De maatregel geldt voor de grondwaarden van alle bestemmingen, die genormeerd residueel bepaald zijn.
4. De maatregel wordt toegepast op overeenkomsten die afgesloten zijn vanaf 1 januari 2020 en waarvan het erfpachtrecht nog niet is ingegaan of is gewijzigd.
5. De directeur G&O kan besluiten van (een van) de regels af te wijken indien toepassing ervan tot uitzonderlijk onredelijke gevolgen leidt.

Omdat de berekening complex kan zijn, heeft de afdeling TAG een rekenmodel beschikbaar gesteld, welke gehanteerd kan worden om de juiste index te hanteren. Deze is te raadplegen via onderstaande link.

<https://docwerker.amsterdam.nl/livelink/lisapi.dll/link/35814084>

3. Voor welke plannen geldt de uitvraag

De AMPG betreft de actualisatie van alle plannen die worden verrekend met het Vereveningsfonds en geldt voor alle plannen in fase 2 tot en met 4 van het Plaberum. In bijlage 1 is de actuele plannenlijst toegevoegd.

Concreet houdt dit in dat alle plannen na een Principebesluit (fase 1) in Pagoni moeten zijn ingevoerd en geactualiseerd dienen te worden. Dit is nodig om het toekomstig beslag op het Vereveningsfonds in beeld te hebben. Zuidas verstuurt een eigen uitvraag.

4. Onderdelen actualisatie

4a. Programma

In het bijgevoegde Excel-bestand (bijlage 2, invulbestand Financiële Programmamonitor AMPG 2023) is de invultabel van de Financiële Programmamonitor van de AMPG 2023 opgenomen. Hierin dien je het nog te realiseren programma (dus vanaf 01-01-2023) uit de grondexploitatie in te vullen, inclusief de bijbehorende planning en bedragen. Dit geldt voor alle plannen zoals opgenomen in bijlage 1 en eventueel nieuw toegevoegde plannen na het fase 1 besluit.

In het afdelingsoverleg Planeconomie van 11 mei geeft ^{5.1, 2, e} 2, e nog een toelichting op het invulbestand.

4b. Grondopbrengsten

Voor vaste en minimale grondprijzen dienen de waarden op prijspeil 2023 aangehouden te worden.

Onderstaand de link naar de grondprijzen en de rapportage over trends en ontwikkelingen:

<https://docwerker.amsterdam.nl/livelink/lisapi.dll/link/18731546>

4c. Fasering

Maak een zo realistisch mogelijke inschatting voor de fasering van de inkomsten (zoals uit gronduitgiftes) en investeringen, met extra aandacht voor de jaarschijven 2023 en 2024. Hiervoor kan de projectplanning met mijlpalen worden gebruikt die op 1 april in Primavera wordt vastgelegd voor de plannen.

Benoem grote veranderingen in de fasering van gronduitgiftes en investeringen ten opzichte van het MPG 2023 in het toelichtingsdocument. Voor het inschatten van de winstnemingen is het van belang om deze goed in beeld te hebben.

Houd tevens rekening met het doorschuifeffect van het niet-gerealiseerde deel van de gefaseerde bedragen in 2022. Belangrijk i.v.m. het voorkomen van de zogenaamde boeggolf.

4d. Risico's

De actualisatie van de risico's vindt plaats in Finance In Control (FIC), in overleg met de projectcontroller. Omdat alle risico's met een kans groter dan 50% in de grondexploitatie moeten worden opgenomen, zal de risicoanalyse moeten plaatsvinden vóórdat de grondexploitatie wordt vastgelegd in FIC.

Het is niet altijd verplicht om voor het AMPG een uitgebreide risicosessie te houden als de inschatting is dat er nauwelijks veranderingen zijn in de risico's. De risico's worden dan wel nog eens kritisch bekeken door de projecten.

Alleen risico's tot en met 50% worden opgenomen in FIC. Risico's groter dan 50% worden direct verwerkt in de grondexploitatie en hoeven niet in FIC te worden opgenomen.

4e. Verschillenanalyse

De verschillenanalyse is één van de belangrijkste onderdelen van het AMPG 2023.

Bij deze actualisatie is de verwachting dat er zich verschillen gaan voordoen met een forse impact op het plansaldo. Het is van belang om hier in de verschillenanalyse gedetailleerd op in te gaan en de verschillen zo duidelijk mogelijk te analyseren en te verklaren.

In de gesprekken met de projectcontroller en Fondsbeheer zal het gesprek gevoerd worden over welke wijzigingen onvermijdelijk zijn, en waar eventueel nog keuzes te maken zijn.

5. Rapportage in toelichtingsdocument

De belangrijkste verschuivingen in de kosten, grondopbrengsten, fasering en risico's worden verwerkt in een het toelichtingsdocument. Hierbij geldt:

- Voor de plannen in fase 2 en 3 is een sjabloon (bijlage 4a) met een financiële onderbouwing voldoende of een financiële paragraaf als die er al is.
- Voor projecten in fase 4 dient het sjabloon toelichtingsdocument plannen fase 4 (zie bijlage 4b) gehanteerd te worden. Hierin worden de verschillen en de oorzaken daarvan ten opzichte van het MPG 2023 toegelicht en de belangrijkste ontwikkelingen beschreven.

Projectfase	GREX in Pagoni	Toelichting
Fase 1 : tot Principebesluit	nee	nee
Fase 2 : tot Projectbesluit	ja	A4 met financiële uitgangspunten, of meest recente financiële paragraaf (bijlage 4a)
Fase 3 : tot Investeringsbesluit	ja	
Fase 4 : actieve plannen (lijst bijlage 1)	ja	Toelichtingsdocument (bijlage 4b)
Herziening van fase 4 plannen	In overleg met Fondsbeheer	

Aanleveren gegevens

Plaats alle documenten via onderstaande link in DOCwerker. Op het moment dat je de stukken hebt geplaatst, is het handig om dat naar je contactpersonen te mailen.

De mappen zijn onderverdeeld naar opdrachtgever en er is een aparte map voor alle plannen in fase 2 en 3.

Toelichtingsdocumenten bij AMPG 2023

<https://docwerker.amsterdam.nl/livelihoodlink/llisapi.dll/link/35856658>

6. Planning

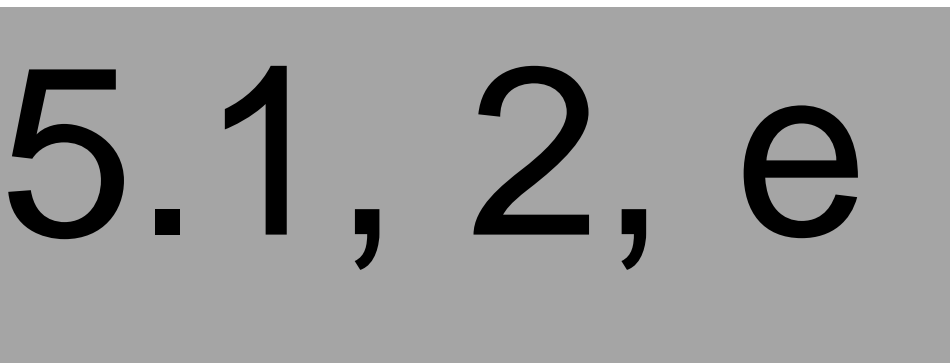
De planning voor het AMPG 2023 is opgenomen in onderstaande tabel.

Actie	Actiehouder	Datum
Delen afslag Primavera projectplanningen	PmB	3-apr
Delen Notitie Trends en Ontwikkelingen	TAG	11-apr
Delen Uitbreiding Raamwerk Grondprijzen	TAG	28-apr
Actualiseren risico's in FIC	Planeconoom	12-mei
Voorlopig vastleggen grex in Pagoni en aanleveren majeure wijzigingen (aan projectcontroller)	Planeconoom	12-mei
Bespreken voorlopige cijfers en majeure wijzigingen met projectgroep	Projectcontroller	15-23 mei
Bespreken voorlopige cijfers met projectcontroller	Fondsbeheer	24-29 mei
Definitief vastleggen grex in Pagoni	Planeconoom	2-jun
Inleveren geaccordeerd Toelichtingsdocument en Programmamonitor	Planeconoom	16-jun
Delen concept rapportage AMPG	Fondsbeheer	23-jun

Mocht je door omstandigheden de planning niet halen, dan is het van belang je projectgroep en controller hier tijdig van op de hoogte te stellen hier afspraken over te maken.

7. Contact

Bij vragen kun je contact opnemen met de volgende collega's:



5.1, 2, e

Veel succes met het actualiseren en aanleveren van de gegevens!
Met vriendelijke groet,

Jan Olthof
Adjunct directeur G&O

8. Bijlagen

Bijlage 1: Actuele plannenlijst

Bijlage 3: Lijst plannen met geactualiseerd raamwerk

Bijlage 4a: Toelichting kort AMPG 2023 grex XXX in fase 2 of fase 3

Bijlage 4b: Toelichting AMPG 2023 grex XXX in fase 4

Bijlage 6: Notitie indexatie grondexploitaties per 01-01-2023

Bijlage 8: Overzicht minimale en vaste grondwaarden 2023

Nagestuurd:

Bijlage 2: Invulbestand Financiële Programmamonitor AMPG 2023

Bijlage 5: Werkinstructie

Bijlage 7: Toerekening GREX meerwaarde erfpacht bij transformaties

Onderstaand de link naar de (nagestuurde) bijlagen

<https://docwerker.amsterdam.nl/livelink/lisapi.dll/link/35553740>