

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2304125	Knegt, Gerrit	MID-GZ	Mariska ten Heuw
ONDERWERP			
Vaststelling parameters in de herzieningen per 1 januari 2019			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

In de herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2019 uit te gaan van de volgende parameters:

1. Rente: 2%, met uitzondering van de projecten, De Veldkamp, Hemmelhorst en XL Businesspark Twente (RBT), waarvoor andere afspraken zijn gemaakt over de rentetoerekening;
2. Indexering van de kosten en grondopbrengsten conform de onderstaande overzicht:

Omschrijving	2019	2020	2021	2022	2023 t/m 2028	2029 en verder
Indexering van de kosten	0%	3%	3%	2%	2%	2%
Opbrengstindex bedrijven	0 %	1%	2%	2%	2%	0%
Opbrengstindex woningbouw	0%	4%	3%	2%	2%	0%
Opbrengstindex kantoren	0%	0%	0%	1%	2%	0%
Opbrengstindex overig	0%	0%	0%	1%	2%	0%

De opbrengststijging per 1 januari 2019 wordt in de grondprijisnotitie verwerkt. De kostenindex voor 2019 wordt verwerkt in de ramingen voor nog te verwachten kosten per 1 januari 2019. Daarom staan de indexeringen voor 2019 hier op 0%.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Jaarlijks worden de grondexploitaties herzien. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn de toe te passen parameters: rente, kostenindexering en opbrengstindexering. Al sinds een aantal jaren worden de parameters aan de raad voorgelegd ter goedkeuring. In dit advies wordt het voorstel voorgelegd voor de parameters in de herzieningen van de grondexploitaties per 1 januari 2019.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2304125	Knegt, Gerrit	MID-GZ	Mariska ten Heuw
ONDERWERP			
Vaststelling parameters in de herzieningen per 1 januari 2019			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Jaarlijks worden de grondexploitaties herzien. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn de toe te passen parameters: rente, kostenindexering en opbrengstindexering. Al een aantal jaren worden de parameters aan de raad voorgelegd ter goedkeuring. In dit advies wordt het voorstel voorgelegd voor de parameters in de herzieningen per 1 januari 2019.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

In 2018 is de gemeente Hengelo betrokken geweest bij het expertpanel van de gemeente Enschede, dat een advies uitbrengt over de te hanteren parameters voor de gemeente Enschede. Dit expertpanel bestaat jaarlijks uit vertegenwoordigers uit de makelaardij, bouwers/ontwikkelaars, andere gemeenten en extern adviseurs met betrekking tot vastgoed. De conclusies van dit expertpanel voor wat betreft indexering van kosten en opbrengsten gelden niet alleen voor de gemeente Enschede, maar kunnen ook voor de gemeente Hengelo worden toegepast. Het College van B&W stelt daarom voor om de prijsindexering van de kosten en opbrengsten in de herziening van de grondexploitaties vanaf 1 januari 2019 het advies van het expertpanel voor de gemeente Enschede ook voor de gemeente Hengelo toe te passen voor wat betreft de woningbouwgebieden, bedrijventerreinen en kantoorlocaties.

De prijsstijgingen worden over een looptijd van 10 jaar gerekend. Vanaf 2029 wordt geen opbrengstindex meer toegepast. Dit is in lijn met de regels uit het Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV)

Voor de toe te passen rente moet de gemeente Hengelo zich baseren op haar eigen leningenportefeuille. Dit heeft eveneens te maken met BBV-regelgeving. Voor de begrotingsperiode 2019-2022 is de gemeentelijke omslagrente geraamd op 2%. Deze raming is gebaseerd op de leningenportefeuille van de gemeente Hengelo en de verwachte inkomsten en uitgaven. Het voorstel om de rente in de gemeentelijke grondexploitaties van 1 januari 2019 ongewijzigd te laten en vast te stellen op 2%. De grondexploitaties van De Veldkamp, Hemmelhorst en XL Businesspark Twente worden hier van uitgezonderd. Voor deze grondexploitaties geldt dat de administratie wordt gevoerd door andere organisaties die hun eigen rentebeleid voeren. Met deze organisaties zijn afspraken gemaakt over de rentetoerekening in de bedoelde grondexploitaties. Deze afspraken worden in de herziening van de grondexploitaties gevolgd.

De parameters wijken op sommige punten af van die in de herziening van de grondexploitaties van vorig jaar. De kostenindexering in jaar 2021 is nu 3% (2018: 2%). Voor de rest is kostenindexering gelijk aan vorig jaar.

De opbrengstindexering voor bedrijven heeft hetzelfde verloop als vorig jaar, maar begint nu een jaar eerder in 2020 (2018: in 2021).

De opbrengstindexering voor kantoren en overig heeft hetzelfde verloop als vorig jaar, maar begint een jaar later in 2022 (2018: in 2021).

De opbrengstindexering voor woningbouw in 2020 is nu 4% (2018: 3%) en in 2021 is de indexering nu 3% (2018: 2%).

Voor de reserve van het Grondbedrijf betekenen de nu voorgestelde percentages het een verbetering van circa € 0,8 miljoen.

De Raad voor te stellen in de herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2019 uit te gaan van de volgende parameters:

1. Rente: 2%, met uitzondering van de projecten, De Veldkamp, Hemmelhorst en XL Businesspark Twente (RBT), waarvoor andere afspraken zijn gemaakt over de rentetoerekening;
2. Indexering van de kosten en grondopbrengsten conform de onderstaande overzicht:

Omschrijving	2019	2020	2021	2022	2023 t/m 2028	2029 en verder
Indexering van de kosten	0%	3%	3%	2%	2%	2%
Opbrengstindex bedrijven	0 %	1%	2%	2%	2%	0%
Opbrengstindex woningbouw	0%	4%	3%	2%	2%	0%
Opbrengstindex kantoren	0%	0%	0%	1%	2%	0%
Opbrengstindex overig	0%	0%	0%	1%	2%	0%

De opbrengststijging per 1 januari 2019 wordt in de grondprijsnotitie verwerkt. De kostenindex voor 2019 wordt verwerkt in de ramingen voor nog te verwachten kosten per 1 januari 2019. Daarom staan de indexeringen voor 2019 hier op 0%.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

Niet van toepassing.

FINANCIËLE ASPECTEN

De parameters wijken af van die in de herzieningen van vorig jaar. Voor de reserve van het Grondbedrijf betekent het een verbetering van circa € 8 ton.

BIJLAGE(N)

Bijlage 1: Parameters uit NvU MPG 2019 Parameters 6-11-2018 def gemeente Enschede

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.

2.1.5 Rekenparameters MPG 2019

Alles samenvattend wordt in het MPG 2019 met de volgende parameters gerekend:

	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.*
Kosten	3%	3%	3%	2%	2%
Opbrengsten					
<i>Woningbouw</i>	4%**	4%	3%	2%	2%
<i>Bedrijventerreinen</i>	0%**	1%	2%	2%	2%
<i>Kantoren</i>	0%**	0%	0%	1%	2%
Rente					
<i>BIE</i>	2,76%	3%	3%	3%	3%
<i>Overige gronden</i>	2%	2%	2%	2%	2%

* beheersmaatregel, na 10 jaar (uitgaande van basisjaar 2019) worden de parameters voor de opbrengsten voorzichtigheidshalve teruggebracht naar 0% per jaar

** gemiddeld effect grondprijstaxatie, (exclusief gronden welke via ADT (Vaneker) aangeboden worden i.v.m. afwijkende uitgiftevoorwaarden.

Voor woningbouw stijgen de prijzen op korte termijn harder dan de kosten. Voor kantoren en bedrijven is dit juist nog andersom. Op de lange termijn zijn beide parameters in evenwicht.

Gebruikte bronnen:

- Bouwkostenkompas
- Kadaster
- CBS
- NVM
- Vastgoedrapportage Twente
- Cushman & Wakefield – Nederland Compleet; Kantoren en bedrijfsruimtemarkt
- Rijksoverheid