

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2066447	Knegt, Gerrit	MID-GZ	Mariska ten Heuw
ONDERWERP			
Parameters herziening grondexploitaties per 1 januari 2017			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

In de herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2017 uit te gaan van de volgende parameters:

1. Rente: 2%, met uitzondering van de projecten Hart van Zuid, De Veldkamp, Hemmelhorst en XL Businesspark Twente (RBT), waarvoor andere afspraken zijn gemaakt over de rentetoekening;
2. Indexering van de kosten: vanaf 2017 2%;
3. Indexering van de grondopbrengsten conform de onderstaande overzicht:

Omschrijving	2017	2018	2019	2020	2021	2027 t/m 2026	en verder
Opbrengstindex bedrijven	0%	1%	2%	2%	2%	0%	
Opbrengstindex woningbouw	0%	2%	2%	2%	2%	0%	
Opbrengstindex kantoren	0%	1%	2%	2%	2%	0%	
Opbrengstindex overig	0%	1%	2%	2%	2%	0%	

NB: de opbrengststijging per 1 januari 2017 wordt in de grondprijnsnotitie verwerkt. De kostenindex voor 2017 wordt verwerkt in de ramingen voor nog te verwachten kosten per 1 januari 2017. Daarom staan hier de indexen voor 2017 op 0%.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Jaarlijks wordt opnieuw bekeken wat het verwachte resultaat van de grondexploitaties zal zijn. Hierbij is van groot belang wat de hoogte van de rente is en ook welke kostenstijgingen en opbrengststijgingen worden verwacht. In dit voorstel wordt aan de Raad gevraagd akkoord te gaan met de rente en kosten- en opbrengststijgingen die zullen worden toegepast bij de herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2017

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2066447	Knegt, Gerrit	MID-GZ	Mariska ten Heuw
ONDERWERP			
Parameters herziening grondexploitaties per 1 januari 2017			



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 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 per 1 januari 2017.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Gelet op de aanhoudend gunstig wordende economische signalen en de aantrekkelijke belangstelling voor woningbouwkavels in Hengelo, stellen we voor om opbrengststijging voor kavels ten opzichte van vorig jaar ongewijzigd te laten.

Dit wil zeggen dat de indexering bij woningbouwkavels vanaf 2017 2% zal zijn en dat de indexering van de prijzen bij de kavels voor bedrijvigheid en kantoren indexering pas vanaf 2018 te rekenen.

De prijsstijgingen worden over een looptijd van maximaal 10 jaar gerekend. Vanaf 2026 wordt geen opbrengstindex meer toegepast. Dit is in lijn met de uit het Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV).

In de herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2017 uit te gaan van de volgende parameters:

1. Rente: 2%, met uitzondering van de projecten Hart van Zuid, De Veldkamp, Hemmelhorst en XL Businesspark Twente (RBT), waarvoor andere afspraken zijn gemaakt over de rentetoerekening;
2. Indexering van de kosten: vanaf 2017 2%;
3. Indexering van de grondopbrengsten conform de onderstaande overzicht:

Omschrijving	2017	2018	2019	2020	2021	2027
					t/m 2026	en verder
Opbrengstindex bedrijven	0%	1%	2%	2%	2%	0%
Opbrengstindex woningbouw	0%	2%	2%	2%	2%	0%
Opbrengstindex kantoren	0%	1%	2%	2%	2%	0%
Opbrengstindex overig	0%	1%	2%	2%	2%	0%

NB: de opbrengststijging per 1 januari 2017 wordt in de grondprijsnotitie verwerkt. De kostenindex voor 2017 wordt verwerkt in de ramingen voor nog te verwachten kosten per 1 januari 2017. Daarom staan hier de indexen voor 2017 op 0%.

BESPREEK- EN BESLIJSPUNTEN

Niet van toepassing

FINANCIËLE ASPECTEN

Omdat de voorgestelde parameters niet afwijken van die van vorig jaar, met uitzondering van de rente, hebben de toe te passen prijsstijgingen geen financieel gevolg voor de Reserve van het Grondbedrijf. De gevolgen van de toe te passen rente zijn al verwerkt in de begroting. Dus de toepassing van de parameters hebben geen extra financiële gevolgen voor de gemeente.

BIJLAGE(N)

Raadsvoorstel;

Notitie: "Parameters herziening grondexploitaties per 1 januari 2017"

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

Parameters voor herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2017

1. Inleiding

Jaarlijks worden de grondexploitaties herzien. Een belangrijk uitgangspunt hierbij zijn de toe te passen parameters: rente, kostenindexering en opbrengstindexering.

2. Voorstel voor de toe te passen opbrengstindexering

2.1. Voorstel voor de opbrengstindexering na 2016

De **Nederlandse Vereniging van Makelaars** heeft in voor het tweede kwartaal 2016 de **Analyse Woningmarkt van bestaande koopwoningen** uitgebracht. Daaruit kan worden afgeleid dat de prijs van een nieuwbouwwoning met 4% tot 10% is gestegen ten opzichte van het vorig jaar. Deze prijsstijging wordt voor een deel verklaard door de verkoop van grotere en duurder woningen dan vorig jaar. De prijs per vierkante meter woning steeg met 5%.

De **Rabobank** verwacht in haar **Kwartaalbericht Woningmarkt** uit augustus 2016 een gemiddelde prijsstijging voor woningprijzen van 4%-6%. Voor 2016 en 2017 wordt een breed gedragen economische groei verwacht. Als positieve ontwikkeling noemt de Rabobank met name de aantrekkende werkgelegenheid en de stijging van het besteedbaar huishoudinkomen. Gelet op de gunstiger wordende economische signalen en de aantrekkende belangstelling voor woningbouw kavels ook in Hengelo, stellen we voor de opbrengstindexering voor woningbouw vanaf 2017 gelijk te stellen aan de inflatie. De belangstelling voor kavels voor bedrijvigheid en kantoren blijft nog achter. Daarom stellen we voor met prijsindexering voor deze segmenten nog even te wachten en pas vanaf 2018 met prijsstijgingen te rekenen.

Voor de opbrengstindexering stellen we het volgende voor:

Omschrijving	2017	2018	2019	2020	2021 t/m 2026	2027 en verder
Kostenindex	0%	2%	2%	2%	2%	2%
Opbrengstindex bedrijven	0%	1%	2%	2%	2%	0%
Opbrengstindex woningbouw	0%	2%	2%	2%	2%	0%
Opbrengstindex kantoren	0%	1%	2%	2%	2%	0%
Opbrengstindex overig	0%	1%	2%	2%	2%	0%
Rente IEGG	2%	2%	2%	2%	2%	2%

NB: de opbrengststijging per 1 januari 2017 wordt in de grondprijsnotitie verwerkt. De kostenindex voor 2017 wordt verwerkt in de ramingen voor nog te verwachten kosten per 1 januari 2017. Daarom staan hier de indexen voor 2017 op 0%.

3. Voorstel toe te passen kostenindexering

3.1. Kostenstijging tot 1 januari 2017

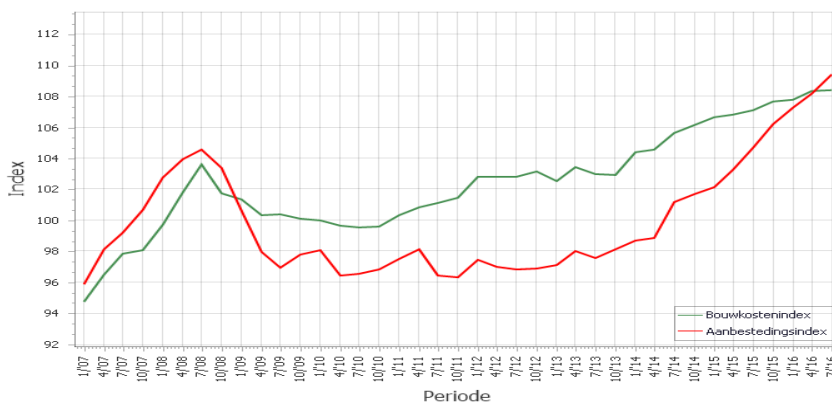
Om een indicatie te krijgen van de kostenstijging in de laatste 9 jaar tot 2016 staat hieronder een overzicht van de stijging van de inputindex van de kosten voor het bouwrijp maken van terreinen, zoals vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Grond-, weg- en waterbouw (GWW); inputprijsindex 2010 = 100		
4312 Bouwrijp maken van terreinen		
Onderwerpen	Inputprijsindex	Ontwikkeling t.o.v. 1 jaar eerder
Perioden	2010 = 100	%
2008 januari	93,6	
2009 januari	95,5	2
2010 januari	98,3	3
2011 januari	102,9	4,6
2012 januari	106,7	3,7
2013 januari	108	1,2
2014 januari	107,8	-0,2
2015 januari	103,6	-3,9
2016 januari*	101	-2,5

Ten opzichte van een jaar eerder is de kostenstijging voor loon in 2015 gestegen met 1,6%. Daartegenover staat dat grondstofprijzen zijn gedaald. Pers saldo daalde de bouwkostenindex in 2015. Inmiddels stijgen de grondstoffenprijzen weer, met name de prijs van olie door afspraken over productiebeperkingen.

3.2. Aanbestedingsresultaten

Hieronder staat een grafiek van 2007 tot medio 2016 met het verloop van de bouwkostenindex en de aanbestedingsindex voor de Grond-,Weg-en Waterbouw. De bouwkostenindex gaat ook over de stijging van de prijzen van loon, materiaal en materieel. De aanbestedingsindex is een indicator voor de ontwikkeling van de prijzen waarvoor aannemers en bouwers hun projecten uiteindelijk aanbesteed krijgen. Als de aanbestedingsindex onder de bouwkostenindex ligt, zoals in de afgelopen jaren, dan wil dat zeggen dat bij aanbestedingen aanbestedingsvoordelen kunnen worden gehaald, door opdrachtgevers en dat aannemers niet de volledige prijsstijgingen van de productiemiddelen kunnen doorberekenen.



De aanbestedingsindex liep de afgelopen jaren steeds onder de bouwkosten index. Dit wil zeggen dat bij aanbesteding kortingen konden worden bedongen ten opzichte van de stijging van kosten voor loon, grondstoffen en materieel.

De laatste jaren lopen de grafieken weer meer naar elkaar toe. Dit wil zeggen dat aanbestedingsvoordelen niet meer in de lijn der verwachtingen liggen.

3.3. Kostenstijging na 2016

In de herzieningen per 1 januari 2016 werd uitgegaan van een kostenstijging van 2% in 2016. Dezerzijds wordt er vanuit gegaan dat de kostenstijging na 2016 zich steeds meer zal ontwikkelen conform de verwachte inflatie van rond de 2%. We stellen voor om aan te sluiten bij de verwachte inflatie en vanaf 2017 voor de kostenindexering 2% per jaar toe te passen.

4. Voorstel voor de omslagrente vanaf 2016

Op 8 november 2016 heeft de Raad de Meerjarenbegroting 2017-2020 vastgesteld. Hiermee is de toe te passen rente vastgesteld op 2% voor de gemeentelijke grondexploitaties. Deze rente wordt ook toegepast in de herzieningen.

5. Vergelijking van de voorgestelde parameters met die in de vorige herzieningen en het voorstel van de gemeente Enschede

5.1. Parameters in de herzieningen per 1 januari 2016 voor 2017-2020 ev

Voor de periode 2016-2020 en verder, zijn in de herziening per 1 januari 2016 de volgende parameters toegepast:

Omschrijving	2016	2017	2018	2019	2020 t/m 2025	2026 ev
Kostenindexering	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Rente	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%
Opbrengstenindex bedrijven	0%	0%	1%	2%	2%	0%
Opbrengstenindex woningbouw	0%	2%	2%	2%	2%	0%
Opbrengstenindex kantoren	0%	0%	1%	2%	2%	0%
Opbrengsten overig	0%	0%	1%	2%	2%	0%

De nu voorgestelde indexering is gelijk aan de indexering die in de vorige herzieningen is toegepast, met uitzondering van de hoogte van de rente. De rente is verlaagd van 3,75% naar 2%.

5.2. Voorstel Enschede voor de toe te passen parameters vanaf 2017

De gemeente Enschede maakt bij de jaarlijkse vaststelling van de parameters gebruik van een extern expertpanel. Het voorstel voor 2017 van de gemeente Enschede ziet er als volgt uit:

Parameters Enschede

Omschrijving	2017	2018	2019	2020	2021ev
Kostenindex	0%	3%	3%	2%	2%
Opbrengstindex					
Woningbouw	0%	1%	2%	2%	2%
bedrijvigheid	0%	0%	1%	2%	2%
rente					
BIE	3,00%	3%	3%	3%	3%
Overige gronden	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%

Op langere termijn is er geen verschil in de kostenindexering tussen Hengelo en Enschede. Net als vorig jaar stelt Enschede zich in de rente en in de opbrengstindexering iets behoudender op.

6. Financieel gevolg van het voorstel voor de reserve

Omdat de voorgestelde parameters niet afwijken van die van vorig jaar, met uitzondering van de rente, hebben de toe te passen prijsstijgingen geen financieel gevolg voor de Reserve van het Grondbedrijf. De gevolgen van de toe te passen rente zijn al verwerkt in de begroting. Dus de toepassing van de parameters hebben geen extra financiële gevolgen voor de gemeente.

Uitgangspunten hierbij zijn:

1. In de berekening zijn de indexering van de kosten en opbrengsten ook toegepast voor Hart van Zuid, BXL en de Veldkamp. Voor BXL en De Veldkamp is de vraag in hoeverre dit het geval gaat zijn, omdat besluitvorming hierover nog moet plaatsvinden.
2. Ten behoeve van de begroting is de rente in Hart van Zuid is op 3,75% gelaten. De rentes in BXL en de Veldkamp zijn ten opzichte van de vorige herzieningen ook niet gewijzigd.
3. Verwerkt is de verwachte aanpassing van regels uit het Besluit Begroting en Verantwoording over de opbrengstindexering na 10 jaar: vanaf 2026 is geen opbrengstindexering meer toegepast.

Als deze uitgangspunten wijzigen bij de herzieningen dan zullen de gevolgen hiervan bij de behandeling van de herzieningen in beeld worden gebracht.

7. Voorstellen voor parameters per 1 januari 2017

De gemeenteraad wordt gevraagd:

ermee in te stemmen dat bij de herzieningen van de grondexploitaties per 01.01.2017 de volgende grondslagen worden gehanteerd:

Omschrijving	2017	2018	2019	2020	2021 t/m 2026	2027 en verder
Kostenindex	0%	2%	2%	2%	2%	2%
Opbrengstindex bedrijven	0%	1%	2%	2%	2%	0%
Opbrengstindex woningbouw	0%	2%	2%	2%	2%	0%
Opbrengstindex kantoren	0%	1%	2%	2%	2%	0%
Opbrengstindex overig	0%	1%	2%	2%	2%	0%
Rente IEGG	2%	2%	2%	2%	2%	2%