

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
1047300	Knegt, Gerrit	PF-GZ	Mariska ten Heuw
ONDERWERP			
Parameters herzieningen per 1 januari 2015.			

**DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:**

ermee in te stemmen dat bij de herzieningen van de grondexploitaties per 01.01.2015 de volgende grondslagen worden gehanteerd:

1. Rente: 4,5%, 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: 2015 1% per jaar en na 2016 2,0% per jaar;
3. Indexering van de grondopbrengsten conform de hieronderstaande staffel:

Omschrijving	2015	2016	2017	2018	2019 e.v.
Kostenindex	1,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstenindex bedrijven	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstenindex woningbouw	0,0%	1,0%	1,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstenindex kantoren	0,0%	1,0%	1,0%	2,0%	2,0%
Opbrengsten overig	0,0%	1,0%	1,0%	2,0%	2,0%

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Jaarlijks worden de verwachte uitkomsten van de grondexploitaties opnieuw bekeken. Een belangrijk uitgangspunt hierbij zijn de hierbij aangenomen rente en de stijging van de kosten in opbrengsten. Daarom worden de toe te passen parameters jaarlijks aan de Raad ter vaststelling aangeboden.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,**DATUM**

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
1047300	Knegt, Gerrit	PF-GZ	Mariska ten Heuw
ONDERWERP			
Parameters herzieningen per 1 januari 2015.			



PROGRAMMA / FACET-AGENDA

05 - Toekomstbestendige stad met focus op Zuid

AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

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

INHOUD VAN HET VOORSTEL

De gemeenteraad wordt gevraagd:

ermee in te stemmen dat bij de herzieningen van de grondexploitaties per 01.01.2015 de volgende grondslagen worden gehanteerd:

- Rente: 4,5%, met uitzondering van de projecten De Veldkamp, Hemmelhorst en XL Businesspark Twente (RBT), waarvoor andere afspraken zijn gemaakt over de rentetoerekening;
- Indexering van de kosten: in 2015 1% en na 2015: jaarlijks 2,0% ten opzichte van het prijspeil van het voorafgaand jaar;
- Indexering van de grondopbrengsten conform de hieronderstaande staffel:

Omschrijving	2015	2016	2017	2018	2019 e.v.
Kostenindex	1,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstenindex bedrijven	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstenindex woningbouw	0,0%	1,0%	1,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstenindex kantoren	0,0%	1,0%	1,0%	2,0%	2,0%
Opbrengsten overig	0,0%	1,0%	1,0%	2,0%	2,0%

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

N.v.t.

FINANCIËLE ASPECTEN

De voorgestelde parameters zijn ten opzichte van de vorige herzieningen niet gewijzigd. De financiële gevolgen door toepassing van deze parameters veranderen ten opzichte van de vorige herzieningen dus niet.

BIJLAGE(N)

Notitie "Parameters herziening grondexploitaties 2015"

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

Parameters voor herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2015

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

Parameters in de herzieningen per 1 januari 2014 voor 2015-2019 ev

Voor de periode 2015-2019 en verder, zijn in de herziening per 1 januari 2014 de volgende parameters toegepast:

Omschrijving	2015	2016	2017	2018	2019 e.v.
Kostenindex	1,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstenindex bedrijven	1,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstenindex woningbouw	0,0%	1,0%	1,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstenindex kantoren	0,0%	1,0%	1,0%	2,0%	2,0%
Opbrengsten overig	0,0%	1,0%	1,0%	2,0%	2,0%

De opbrengstindex voor bedrijven loopt conform de kostenindex. De opbrengstindexering voor de overige categorieën is iets behoudender.

Advies Stec voor opbrengststijging in het kader van het grondprijsonderzoek

Het Adviesbureau Stec heeft voor de gemeente Hengelo in oktober/november 2014 onderzoek gedaan naar de marktconformiteit van de grondprijzen voor woningbouw in Hengelo. De resultaten daarvan zijn verwerkt in de grondprijsnotitie per 1 januari 2015.

In het kader van dit onderzoek heeft Stec ook een uitspraak gedaan over de te verwachten opbrengststijgingen in de komende jaren.

In de komende jaren wordt een bescheiden stijging van de woningprijzen verwacht op basis van prognoses van Rabobank, ING REIM en het CPB. De verwachte gemiddelde prijsstijging bedraagt ongeveer 2%. Dit is gelijk aan de inflatie. Wanneer de bouwkosten meestijgen met het gemiddelde inflatiepercentage, dan zullen de grondwaarden met 1,5%-2% per jaar stijgen.

De prijzen voor woningbouw die Stec adviseert zullen in de herzieningen worden verwerkt. In 2015 zal daarnaast geen indexering van de grondprijs voor woningbouw meer plaatsvinden.

De grondprijs voor bedrijventerreinen zal in 2015 gelijk blijven of licht stijgen. De grondprijzen voor bedrijvigheid in de grondprijsnotitie 2015 zullen worden toegepast bij de herziening van de complexen voor bedrijventerreinen. Omdat de grondprijzen die we met de grondprijsnotitie 2015 willen laten vaststellen niet meer worden gewijzigd in de loop van 2015, houden we in de jaarschijf 2015 geen rekening meer met extra opbrengstindexeringen. De indexering van de prijzen voor bedrijvigheid met 1% in de jaarschijf 2015 van de vorige herzieningen wordt hiermee geacht te zijn verwerkt in de nieuwe grondprijzen.

Voorstel opbrengstindexering

Op basis van bovenstaande stellen we voor om de indexering zoals deze vorig jaar is toegepast in de nieuwe herzieningen vanaf 2015 ongewijzigd te laten. Hiermee blijven we binnen de bandbreedte van 1,5%-2% prijsstijging die Stec adviseert.

Kostenstijging in 2014

Om een indicatie te krijgen van de kostenstijging in 2014 staat hieronder een overzicht van de stijging van de inputindex van de kosten voor het bouwrijp maken van terreinen, zoals vastgesteld door het CBS.

Grond-, weg- en waterbouw (GWW); inputprijsindex 2010 = 100			
4312 Bouwrijp maken van terreinen	Inputprijsindex	Ontwikkeling t.o.v. 1 jaar eerder	
Perioden	2010 = 100	%	
2008 januari	93,60		
2009 januari	95,50	2	
2010 januari	98,30	3	
2011 januari	102,90	4,6	
2012 januari	106,70	3,7	
2013 januari	108,00	1,2	
2014 januari*	107,80	-0,2	
2014 april*	107,5	0,5	
2014 juli*	108,5	0,6	

Ten opzichte van een jaar eerder wordt de kostenstijging voor loon en materiaal ingeschat op 0,5-0,6%, afgaand op het cijfer van maart en juli 2014.

De kosten stijging die is aangenomen voor 2014 in de herzieningen wijkt dus niet veel af van de ingeschatte stijging die in 2014 is gerealiseerd.

Kostenstijging na 2014

Verwacht wordt dat de kostenstijging na 2014 zich steeds meer zal ontwikkelen conform de verwachte inflatie. Er wordt steeds minder vanuit gegaan dat bij aanbesteding (grote) kortingen kunnen worden bedongen. Om die reden is het voorstel om bij de kosten indexering uit te gaan van dezelfde indexering als vorig jaar en niet op de middellange termijn te rekenen op aanbestedingsvoordelen. We stellen voor om nog één jaar uit te gaan van 1% kostenstijging en op langere termijn aan te sluiten bij de verwachte inflatie. Voor de nog te verwachten kosten gaan we uit van prijspeil 1 januari 2015. We verwachten dat de prijzen gedurende het jaar nog zullen stijgen. Daarom staat in het voorstel voor de jaarschijf 2015 1% kostenindexering.

Omslagrente

Op 5 november 2014 heeft de Raad de Meerjarenbegroting 2015-2018 vastgesteld. Hiermee is de toe te passen rente vastgesteld op 4,5%. Voorstel is om dit rentepercentage ook toe te passen in de gemeentelijke grondexploitaties.

Voorstel Enschede voor de toe te passen parameters

De gemeente Enschede maakt bij de jaarlijkse vaststelling van de parameters gebruik van een extern expertpanel. Het voorstel voor 2015 van de gemeente Enschede ziet er als volgt uit:

	2015	2016	2017	2018	2019 e.v.
Kosten	0%	1%	1%	1%	2%
Opbrengsten	0%	0%	1%	1%	2%
Rente	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%

De kostenindexering is in 2015 0%, van 2016-2018 1% en vanaf 2019 2%. Dit is gematigder dan wij in 2014 hebben aangenomen en weerspiegelt de opvatting dat de te realiseren kostenstijging langer onder de gemiddelde inflatie blijft. We gaan er vanuit dat de te realiseren kostenstijging eerder naar een gemiddeld te verwachten kostenstijging gaat van 2% per jaar.

Ook de opbrengstindexering is gematigder dan wij in de vorige herzieningen nog hebben aangenomen. Vooral voor wat betreft de indexering van de prijzen van gronden voor bedrijvigheid is het verschil aanzienlijk. Mede op basis van het onderzoek van Stec gaan we er vanuit dat we in de komende twee a drie jaar kunnen toegroeien naar een opbrengstenstijging die gelijk loopt met het gemiddelde inflatiepercentage.

Voorstellen voor parameters per 1 januari 2015

De gemeenteraad wordt gevraagd:

ermee in te stemmen dat bij de herzieningen van de grondexploitaties per 01.01.2015 de volgende grondslagen worden gehanteerd:

- Rente: 4,5%, met uitzondering van de projecten De Veldkamp, Hemmelhorst en XL Businesspark Twente (RBT), waarvoor andere afspraken zijn gemaakt over de rentetoerekening;
- Indexering van de kosten: in 2015 1% en na 2015: jaarlijks 2,0% ten opzichte van het prijspeil van het voorafgaand jaar;
- Indexering van de grondopbrengsten conform de hieronderstaande staffel:

Omschrijving	2015	2016	2017	2018	2019 e.v.
Kostenindex	1,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstenindex bedrijven	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstenindex woningbouw	0,0%	1,0%	1,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstenindex kantoren	0,0%	1,0%	1,0%	2,0%	2,0%
Opbrengsten overig	0,0%	1,0%	1,0%	2,0%	2,0%