

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2000251	Knegt, Gerrit	PF-GZ	Mariska ten Heuw
ONDERWERP			
Toe te passen parameters bij herzieningen grondexploitatie per 1 januari 2016			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

De Raad van de Gemeente Hengelo besluit ermee in te stemmen dat bij de herzieningen van de grondexploitaties per 01.01.2016 de volgende grondslagen worden gehanteerd:

- Rente: 3,75%, met uitzondering van de projecten Hart van Zuid, De Veldkamp, Hemmelhorst en XL Businesspark Twente (RBT), waarvoor andere afspraken zijn gemaakt over de rentetoerekening;
- Indexering van de kosten: vanaf 2016 2%;
- Indexering van de grondopbrengsten conform de onderstaande staffel:

Omschrijving	2016	2017	2018	2019	2020	2026 ev
Opbrengstenindex bedrijven	0,0%	0,0%	1,0%	2,0%	2,0%	0,0%
Opbrengstenindex woningbouw	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	0,0%
Opbrengstenindex kantoren	0,0%	0,0%	1,0%	2,0%	2,0%	0,0%
Opbrengsten overig	0,0%	0,0%	1,0%	2,0%	2,0%	0,0%

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 opbrengstenstijgingen worden verwacht. In dit besluit stelt de Raad vast de rente en kosten- en opbrengstenstijgingen die zullen worden toegepast bij de herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2016

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2000251	Knegt, Gerrit	PF-GZ	Mariska ten Heuw
ONDERWERP			
Toe te passen parameters bij herzieningen grondexploitatie per 1 januari 2016			



PROGRAMMA / FACET-AGENDA

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 2016.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Gelet op de gunstiger wordende economische signalen en de aantrekkende belangstelling voor woningbouwkavels in Hengelo, stellen we voor om opbrengststijging voor kavels voor woningbouw vanaf 2017 gelijk te stellen aan de inflatie. Ten opzichte van vorig jaar is dit een marginale wijziging. De belangstelling voor kavels voor bedrijvigheid en kantoren blijft nog achter. Daarom stellen we voor nog even te wachten met prijsindexering voor deze segmenten en deze pas vanaf 2018 te rekenen. Vorig jaar gingen we bij deze segmenten nog uit van een prijsstijging per 2016.

De prijsstijgingen worden over een looptijd van maximaal 10 jaar gerekend. Vanaf 2026 wordt geen opbrengstindex meer toegepast. Dit is in lijn met de verwachte aanpassing van de regels uit het Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV). Vorig jaar werd nog gerekend met prijsstijgingen tot het einde van de looptijd van een grondexploitatie (tot en met 2034).

Voorgesteld wordt ermee in te stemmen om in de herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2016 uit te gaan van de volgende parameters:

- Rente: 3,75%, met uitzondering van de projecten Hart van Zuid, De Veldkamp, Hemmelhorst en XL Businesspark Twente (RBT), waarvoor andere afspraken zijn gemaakt over de rentetoerekening;
- Indexering van de kosten: vanaf 2016 2%;
- Indexering van de grondopbrengsten conform onderstaand overzicht:

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

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

Niet van toepassing

FINANCIËLE ASPECTEN

Doordat thans meer terughoudend wordt aangekeken tegen de verwachte prijsstijgingen van de kavels voor bedrijvigheid en kantoren, alsmede het toepassen van een opbrengstindexering van maximaal 10 jaar, verslechtert de reserve van het grondbedrijf met € 2,0 miljoen. Deze verslechtering kan binnen de

reserve van het grondbedrijf worden opgevangen. Door de wat meer behoudende aannames voor de betreffende prijsstijgingen, zijn de grondexploitaties meer in overeenstemming gebracht met het huidige economische klimaat. De enigszins stagnerende verkopen op de bedrijventerreinen blijft wel een aandachtspunt. Bij de jaarlijkse voorstellen met betrekking tot de herzieningen van de grondexploitaties, die in mei/juni van 2016 naar de raad toekomen, wordt daar nader op teruggekomen.

BIJLAGE(N)

Raadsvoorstel;
Notitie: "Parameters herziening grondexploitaties per 1 januari 2016"

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

Parameters voor herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2016

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 2015

De **Nederlandse Vereniging van Makelaars** heeft in voor het derde kwartaal 2015 de **Analyse Woningmarkt van bestaande koopwoningen** uitgebracht. Daaruit kan worden afgeleid dat de seinen voor de Nederlandse economie op groen staan. De raming voor de economische groei is naar boven bijgesteld, het consumentenvertrouwen is positief en de werkloosheid daalt.

De **Rabobank** verwacht in haar **Kwartaalbericht Woningmarkt** uit mei 2015 een gemiddelde prijsstijging voor woningprijzen van 2%-4%. Voor 2015 en 2016 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 woningbouwkavels 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	2016	2017	2018	2019	2020 t / m 2025	2026 ev
Opbrengstenindex bedrijven	0,0%	0,0%	1,0%	2,0%	2,0%	0,0%
Opbrengstenindex woningbouw	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	0,0%
Opbrengstenindex kantoren	0,0%	0,0%	1,0%	2,0%	2,0%	0,0%
Opbrengsten overig	0,0%	0,0%	1,0%	2,0%	2,0%	0,0%

3. Voorstel toe te passen kostenindexering

3.1. Kostenstijging in 2015

Om een indicatie te krijgen van de kostenstijging in de laatste 7 jaar tot 2015 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

Perioden	Inputprijs -index 2010 = 100	Ontwik- keling t.o.v. 1 jaar eerder %
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*	103,5	-3,9

Ten opzichte van een jaar eerder wordt de kostenstijging voor loon ingeschat op 0,4-0,7% in 2015. In de herzieningen per 1 januari 2015 werd uitgegaan van een kostenstijging van 1% in 2015.

3.2. Kostenstijging na 2015

Dezerzijds wordt verwacht dat de kostenstijging na 2015 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 op de middellange termijn niet te rekenen op aanbestedingsvoordelen. We stellen voor om aan te sluiten bij de verwachte inflatie en vanaf 2016 voor de kostenindexering 2% per jaar toe te passen.

4. Voorstel voor de omslagrente vanaf 2016

Op 4 november 2015 heeft de Raad de Meerjarenbegroting 2016-2019 vastgesteld. Hiermee is de toe te passen rente vastgesteld op 3,75%. Voorstel is om dit rentepercentage ook toe te passen in de gemeentelijke grondexploitaties.

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 2015 voor 2016-2020 ev

Voor de periode 2016-2020 en verder, zijn in de herziening per 1 januari 2015 de volgende parameters toegepast:

Omschrijving	2016	2017	2018	2019	2020 ev
Kostenindex	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstenindex bedrijven	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstenindex woningbouw	1,0%	1,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstenindex kantoren	1,0%	1,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengsten overig	1,0%	1,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Rente	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%

De nu voorgestelde indexering is behoudender dan de indexering die in de vorige herzieningen is toegepast.

5.2. Voorstel Enschede voor de toe te passen parameters vanaf 2016

De gemeente Enschede maakt bij de jaarlijkse vaststelling van de parameters gebruik van een extern expertpanel. Het voorstel voor 2016 van de gemeente Enschede ziet er als volgt uit:

Parameters Enschede

Omschrijving	2016	2017	2018	2019	2020ev
Kostenindex	0%	2%	2%	2%	2%
Opbrengstindex					
Woningbouw	0%	0%	1%	1%	2%
bedrijvigheid	0%	0%	0%	1%	2%
rente	4,25%	4%	4%	4%	4%

De kostenstijging in het voorstel van de gemeente Hengelo en die in het voorstel van Enschede komen overeen.

De opbrengstindexering in het voorstel van de gemeente Enschede is gematigder dan de nu voor Hengelo voorgestelde indexering. Dat we voor Hengelo een optimistischer indexering voorstellen, kan als volgt worden onderbouwd. Verschillende partijen zoals Rabobank en NVM melden in hun rapportages optimistische economische vooruitzichten. Verder heeft Stect vorig jaar onderzoek gedaan naar de grondprijzen voor woningbouw in de gemeente Hengelo. In dit onderzoek geeft Stect aan dat grondprijsstijgingen van 2% haalbaar zijn. Mede op basis hiervan gaan we er vanuit dat we in de gemeente Hengelo in de komende jaren jaar kunnen toegroeien naar een opbrengstenstijging die gelijk loopt met het gemiddelde inflatiepercentage.

6. Financieel gevolg van het voorstel voor de reserve

Ten opzichte van de parameters die in de vorige herzieningen nog zijn aangenomen, verslechtert de reserve van het Grondbedrijf met € 2 miljoen. De stand van de reserve per 1 januari 2016 was in de vorige herzieningen € 3 miljoen. Op basis van het voorstel voor de nieuwe herzieningen wordt de reserve per 1 januari 2016 € 1 miljoen. De financiële gevolgen van de toepassing van de parameters kunnen binnen het Grondbedrijf worden opgevangen.

Hierbij geldt het volgende:

1. In de berekening zijn de indexering van de kosten en opbrengsten ook toegepast voor Hart van Zuid, BXL en de Veldkamp. De vraag is in hoeverre dit het geval gaat zijn, omdat besluitvorming hierover nog moet plaatsvinden.
2. De rente in Hart van Zuid is op 4,5% 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.

7. Voorstellen voor parameters per 1 januari 2016

De gemeenteraad wordt gevraagd:

ermee in te stemmen dat bij de herzieningen van de grondexploitaties per 01.01.2016 de volgende grondslagen worden gehanteerd:

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%