

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2444283	Kosters, Frank	MID-GZ	Mariska ten Heuw
ONDERWERP			
Vaststelling parameters voor de herziene grondexploitaties van 2020			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELLO BESLUIT:

In de herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2020 uit te gaan van de volgende parameters:

1. De rente vast te stellen op 2% met uitzondering van de projecten De Veldkamp, de Hemmelhorst en XL Business Park
2. Indexering van de kosten- en opbrengstenstijging conform het onderstaande overzicht:

Omschrijving	2020	2021-2022	2023 t/m 2029	2030 en verder
Kostenstijging	2,5%	2%	2%	2%
Opbrengsten stijging				
Woningbouw	3-4%	2%	2%	0%
Bedrijventerreinen	0-3%	2%	2%	0%
Kantoren	0%	0%	2%	0%
Overig	0%	0%	2%	0%

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Een belangrijke uitgangspunt voor het herzien van een grondexploitatie zijn de toe te passen parameters (rente, kosten- en opbrengstenstijging) voor de komende jaren. De parameters worden elk jaar door de Raad vastgesteld. Het inschatten van de parameters voor het komende jaar (2020) is geen probleem, omdat er voldoende publicaties voorhanden zijn. De opbrengstenstijging van 2020 wordt per deelgebied verwerkt in de grondprijzennotitie. Voor de langere termijn is het inschatten van de parameters een lastige opgave. We kiezen ervoor om de verwachte inflatie voor de komende jaren aan te houden (2%). Ondanks dat er kleine wijzigingen zijn in de parameters veroorzaakt dat geen wijzigingen in het financiële resultaat.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELLO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2444283	Kosters, Frank	MID-GZ	Mariska ten Heuw
ONDERWERP			
Vaststelling parameters voor de herziene grondexploitaties van 2020			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Jaarlijks worden de parameters en grondprijzen vastgesteld. De parameters en grondprijzen worden verwerkt in de verschillende grondexploitaties. Bij het sturen op grondexploitaties gaat het in de kern om:

- Programmering (vraag een aanbod woningbouw, kantoren, bedrijventerreinen)
- Planning (looptijd en voortgang)
- Grondprijzen
- Kosten (voor de locatie te ontwikkelen zoals bouw- en woonrijp maken, plankosten)
- Parameters (verwachte rente, kosten- en opbrengstenstijging)
- Risico's

Al deze zaken samen vormen het uiteindelijke financiële resultaat van de grondexploitaties. Deze grondexploitaties worden middels de herzieningen elk jaar, conform de wetgeving, aangeboden aan de Raad.

Een aantal onderdelen worden separaat van de herzieningen vastgesteld. Dat zijn de programmering (de verantwoordelijkheid voor deze stukken zit buiten het grondbedrijf), de grondprijzen en de parameters.

De parameters moeten voor de start van de herzieningen vastgesteld zijn, zodat deze verwerkt kunnen worden in de grondexploitaties.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Voor de inschatting van de parameters van 2021 (en verder) moet een gedegen analyse worden gemaakt van marktomstandigheden. Er zijn veel factoren die invloed hebben op de markt voor bouw kavels. Dan gaat het om geopolitiek spanningen (strijd tussen China en Amerika) tot aan rente ontwikkelingen in de markt.

In de bijlage over de parameters wordt uitvoerig stil gestaan bij de verschillende macro-economische factoren. De macro-economische factoren laten een redelijk positief beeld zien. De grootste dissonant in dat verband is de orderportefeuille van de aannemers. Voor met name de woningbouw zit deze orderportefeuille zo vol dat de aannemer in een ideale onderhandelingspositie zit t.o.v. onze klant. Maar op het moment van het schrijven van dit stuk veroorzaakt de stikstofproblematiek ook een spanningsveld, die onze klant moeilijk kan overzien.

Daarnaast onderzoeken we de economische factoren die direct van invloed zijn op de grondprijs en de parameters. We proberen zoveel mogelijk onafhankelijke bronnen te vinden voor de inschattingen. Op de korte termijn (2020) zijn daarvoor voldoende bronnen. In de bijlage over de parameters wordt de algemene inschatting gepresenteerd voor 2020 (tussen bandbreedtes). De uitwerking van de prijzen per gebied wordt verantwoord in de grondprijzennotitie 2020. Opvallend is dat de bouwkosten in 2019 zich stabiliseren en dat er geen sprake meer is van enorme stijgingen. Daarnaast is het opvallend dat de prijsstijging van nieuwbouwwoningen veel harder gaat dan bestaande woningen (die ook hard zijn gestegen). Daardoor wordt de groep klanten die een nieuwbouw woning (en dus een kavel) kunnen kopen kleiner. Daarom wordt er voor gekozen om de prijzen van de kavels normaal te laten stijgen.

De opbrengstenstijging op de langere termijn laat zich moeilijker voorspellen en daar is nauwelijks bronmateriaal voor te vinden. Daar maken we gebruik van meerdere methodes (hoe heeft de markt zich in het verleden ontwikkeld, is er veel aanbod etc.).

Naast de grondprijzenstijging maken we ook een inschatting van de kostenstijging van de grond-, weg en waterbouw. Net als bij de bouwkosten lijken deze kosten zich te stabiliseren.

Rente

In onze rentevisie houden we rekening met een half procent per jaar aantrekkende rente, waarbij ook na 4 jaren de rente nog steeds laag is in relatie tot het langjarig gemiddelde. Omdat wij grotendeels met lange leningen zijn gefinancierd, heeft de renteontwikkeling geen grote invloed op onze rentekosten. We rekenen

daarom in de grondexploitaties langjarig met 2% rente.

De ingeschatte parameters worden verwerkt in de herzieningen van 2020, die naar verwachting in het tweede kwartaal van 2020 aangeboden wordt aan de Raad. We geven het Presidium in overweging om voorafgaand aan de vaststelling van de herzieningen van 2020 een overleg in te plannen waarin uitleg wordt gegeven over het proces rond de grondexploitaties.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

Er zijn veel kleine verschuivingen in de inschatting van de parameters (en grondprijzen). Door de problemen op de markt voor woningbouw (volle portefeuille aannemers, stikstofproblematiek) schatten we de grondprijs van 2020 (bandbreedte van 3% a 4%) voorzichtiger in dan vorig jaar aangenomen in de parameters (4%). In 2021 stellen we ook voor om behoudender te gaan zitten (1% lager).

Voor de kavelprijzen van bedrijven stellen we voor om de grondprijzen van 2020 positiever in te schatten (bandbreedte 0%-3%) ten opzichte van de parameters van vorig jaar (1%). Eén van de redenen is dat Enschede bijna door haar kavelaanbod heen is. Daarnaast lijkt de waardeinstijging van het vastgoed zich positiever te ontwikkelen dan eerder aangenomen.

De kantorenmarkt heeft zich in Nederland hersteld en in Hengelo is het aanbod afgenomen. Ondanks deze positieve signalen neemt het aanbod volgend jaar toe doordat de Hazenweg toe wordt gevoegd aan het aanbod. Daarom stellen we voor om de prijsvorming van kavel op 0% te zetten tot en met 2022 (voorheen was dit tot 2021).

De inschatting van de grond-, weg- en waterbouwkosten laten een heel ander beeld zien dan verwacht. We hadden voor 2020 een prijsstijging van 3% verwacht. Uit prognoses halen we een verwachte stijging van 1,26%. Gezien het feit dat er in 2019 hogere percentages gerealiseerd zijn (3,03% CBS en 2,43% bouwkostenindex) stellen we voor om op de indexering op 2,5% te zetten voor 2020. Daarna gaan we, net als vorig jaar, uit van 2%.

In de herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2020 uit te gaan van de volgende parameters:

1. De rente vast te stellen op 2% met uitzondering van de projecten De Veldkamp, de Hemmelhorst en XL Business Park
2. Indexering van de kosten- en opbrengstenstijging conform het onderstaande overzicht:

Omschrijving	2020	2021-2022	2023 t/m 2029	2030 en verder
Kostenstijging	2,5%	2%	2%	2%
Opbrengsten stijging				
Woningbouw	3-4%	2%	2%	0%
Bedrijventerreinen	0-3%	2%	2%	0%
Kantoren	0%	0%	2%	0%
Overig	0%	0%	2%	0%

FINANCIËLE ASPECTEN

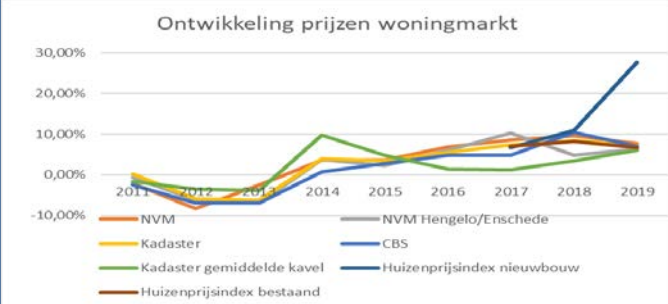
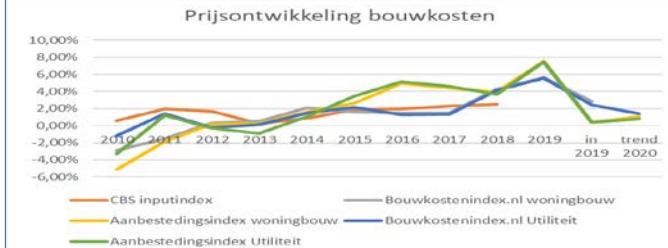
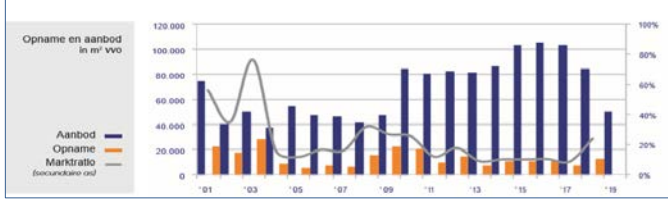
De nieuwe grondprijzen en parameters zijn doorgerekend in de verschillende grondexploitaties. Het voorstel heeft geen financiële gevolgen.

BIJLAGE(N)

Inschatting van de parameters voor de herziening 2020

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

Inschatting van de parameters voor de herziening 2020

 Verkooprijzen woningbouw Prognose 2020 4% (Rabo ABN) 2021 e.v. geen bronnen	 Kavelprijzen woningbouw Prognose 2020 3%-4% 2021 e.v. 2% BBV* 2030 e.v. 0%	Ontwikkeling prijzen woningmarkt 
 Bouwkosten ontwikkeling Prognose 2020 1%-2% (bouwkostenindex) 2021 e.v. geen bronnen		Prijsontwikkeling bouwkosten 
 Verkooprijzen bedrijven Prognose 2020 2,5% (ABN-AMRO) 2021 e.v. geen bronnen	 Kavelprijzen bedrijven Prognose 2020 0%-3% 2021 e.v. 2% BBV* 2030 e.v. 0%	Waardeontwikkeling bedrijfsmatig vastgoed 
 Verkooprijzen kantoren Prognose 2020 2% 2021 e.v. geen bronnen	 Kavelprijzen kantoren Prognose 2020-2022 0% 2023 e.v. 2% BBV* 2030 e.v. 0%	Opname en aanbod kantoorruimte in Hengelo 
 GWW kosten ontwikkeling Prognose 2020 0,82% (bouwkostenindex) 2021 e.v. geen bronnen	 GWW kosten ontwikkeling Prognose 2020 e.v. 2%	Kostenstijging grond-, weg- en waterbouw per 1 januari 

*BBV is het Besluit Begroting en Verantwoording. Deze schrijft voor dat er na 10 jaar geen indexering gebruikt mag worden.

Inleiding

Een parameter is in de exacte wetenschappen een onbekende of variabele die de toestand van een systeem bepaalt wanneer deze een waarde toegekend krijgt. De temperatuur en de stand van de thermostaat zijn parameters van het verwarmingssysteem. Zetten we de waarden op de thermostaat te laag of te hoog dan is het of te koud of te warm.

Voor het grondbedrijf is het systeem de herziening van grondexploitaties die elk jaar, conform wetgeving, moeten worden vastgesteld. De parameters zijn de onbekende waarden die de Raad vaststelt.

Als we het over parameters hebben, dan hebben we het over kosten- en opbrengstenstijgingen en de rente. Schatten we de opbrengstenstijging te hoog in en de kostenstijging te laag dan maximaliseren we de winsten en minimaliseren we de verliezen van de grondexploitaties. Alle winsten en verliezen komen in de reserve grondexploitaties en deze zal dan groter worden.

De parameters hebben grote invloed op de uitkomsten van de herzieningen. Daarom worden elk jaar bij de herzieningen scenario's doorgerekend (hoofdstuk 3.2). Stellen we de opbrengstenstijging van alleen de bedrijvenkavels slechts 1 jaar 1% hoger in dan verbeteren de grondexploitaties met € 2,7 miljoen en is er € 1,3 miljoen meer ruimte in de reserve. Omdat de parameters zo'n grote invloed hebben worden deze los van de herzieningen aangeboden.

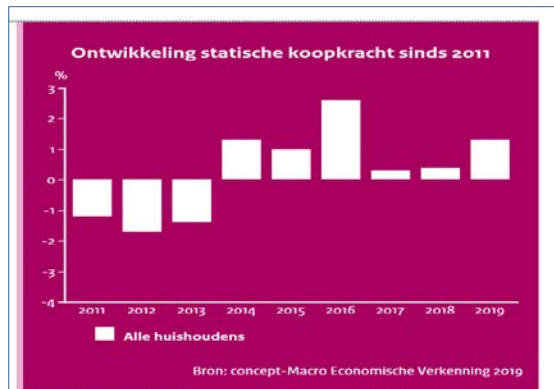
De Raad wordt gevraagd deze parameters voor de komende tien tot vijftien jaar vast te stellen. De meeste economische bureaus wagen zich daar niet aan en voorspellen alleen de parameters voor het komende jaar. Deze bureaus hebben enorm veel data en kennis tot hun beschikking. En zelfs dan was er geen enkel bureau dat de financiële crisis in 2008 zag aankomen.

We kiezen er voor om dit jaar wat meer data mee te geven aan de Raad en meer te onderbouwen waarom we tot de voorgestelde parameters komen. Om de parameters goed te kunnen inschatten moet men inzicht hebben in het verleden en de huidige stand van de economie (van koopkracht tot consumentenvertrouwen). In de stand van de economie heeft de Raad natuurlijk geen enkele invloed. Maar als de uitkomsten (bijvoorbeeld koopkrachtstijging, consumentenvertrouwen, eigen huis marktindicator) positief zijn, is het aannemelijk dat de consument meer wil investeren in de woningmarkt en dat er ruimte is om de prijzen te laten stijgen.

Macro-economische factoren

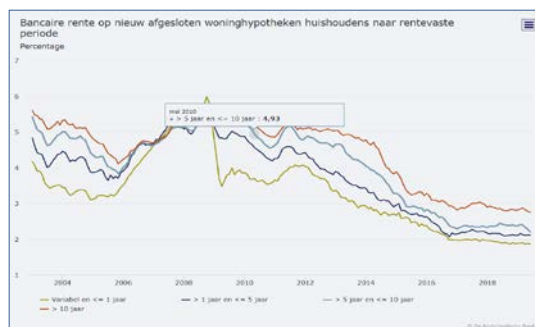
Er zijn veel factoren die invloed hebben op de markt voor bouwkevels (van zowel woningbouw als bedrijventerreinen). Het gaat van geopolitieke spanningen (strijd tussen Amerika en China) tot aan de rente ontwikkelingen op de markt. Maar ook de recente uitspraak van de Raad van State over het stikstofbesluit kan mogelijk invloed hebben. In dit hoofdstuk passeren eerst de verschillende economische feiten en inschattingen de revue. Daarna proberen we voor gemeente Hengelo scherp te maken welke kant we verwachten dat de markt zich op beweegt. Die inschattingen vertalen we weer naar de parameters voor de kosten- en opbrengstenstijgingen.

De geopolitieke spanningen zijn niet uit te drukken in cijfers, maar hieronder volgen de cijfers die wel te kwantificeren zijn.



Bron: CBS

De **koopkracht** geeft aan hoeveel een huishouden gemiddeld kan kopen. De koopkracht is onder andere afhankelijk van inkomen, belastingen en waardevermindering van geld. Van belang is hoe de koopkracht zich ontwikkelt over de tijd. Het gaat om de netto-inkomen ontwikkeling ten opzichte van de inflatie. De koopkracht laat een positieve ontwikkeling zien.



De **bancaire rente** daalt, mede door het aankoopbeleid van de ECB (Europese Centrale Bank) redelijk hard. De verwachting is dat de rente langere tijd op een laag niveau blijft. Ook de rente in de zakelijke markt is laag. Door de lage rente kan de klant meer investeren en kunnen prijzen stijgen. Voor met name de woningbouw heeft dat enkele ongewenste effecten (zoals ongezien meer dan de vraagprijzen bieden).



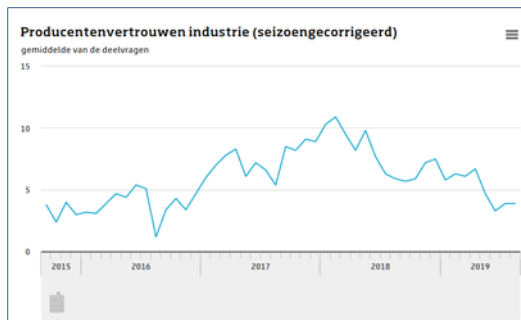
De **Consumentenprijsindex (CPI)** is een belangrijke indicator voor het bijhouden van de inflatie. Op Europees niveau blijkt de inflatie hoger te liggen dan bij de ons omringende landen. Dit wordt veroorzaakt door de stijging van de energie- en supermarktprijzen. De stijging is het directe gevolg van het in januari '19 verhoogde lage BTW tarief en de verhoogde belasting op energie.



Bron: CBS

Het **consumentenvertrouwen** is een indicator waarmee het vertrouwen en de verwachtingen van consumenten t.o.v. de Nederlandse economie wordt weergegeven middels een indexcijfer. Het consumenten vertrouwen wordt door het Centraal Bureau van de Statistiek (CBS) bijgehouden.

Het consumenten vertrouwen is gedaald naar nul. Gezien de positieve koopkracht ontwikkelingen en de lage rente zou er een positiever beeld verwacht worden.



Bron: CBS

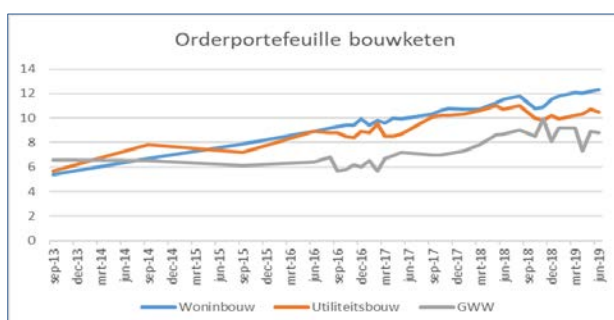
Het **producentenvertrouwen** geeft de stemming aan onder ondernemers in de Nederlandse industrie. De indicator is samengesteld uit drie deelindicatoren:

- De verwachte bedrijvigheid;
- Het oordeel over de orderpositie;
- Het oordeel over de voorraden gereed product.

Het producentenvertrouwen is gedaald, maar nog steeds positief.

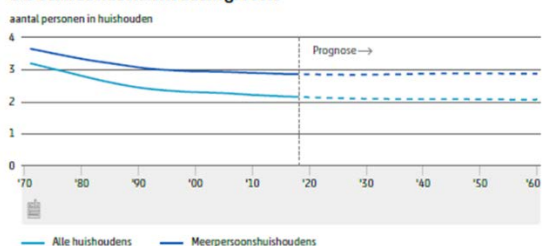


Met de **Eigen huis Markt indicator** meet de Vereniging Eigen Huis het vertrouwen van de consument in de woningmarkt. De indicator geeft een waarde tussen de nul en 200, waarbij de waarde 100 een neutrale stemming vertegenwoordigt. In maart 2019 kwam deze voor het eerst sinds 4,5 jaar onder de 100 (99). In augustus 2019 steeg de indicator naar 102 en is er sprake van een voorzichtig optimisme. De afgelopen jaren is het vertrouwen van de consument in de markt afgenomen. De aankoopomstandigheden voelen steeds minder gunstig aan.



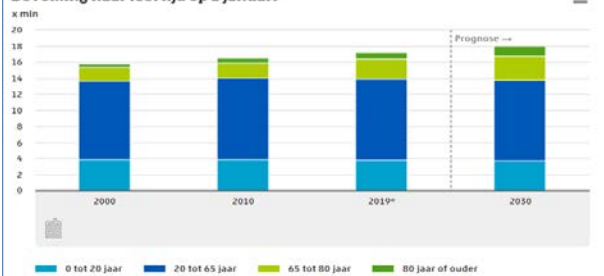
Het **Economisch Instituut voor de bouw (EIB)** is een onderzoeksbureau die op onafhankelijke en wetenschappelijke wijze economische vraagstukken over de bouw beantwoordt. De almaar toenemende werkvoorraad zorgt met name in de woningbouw voor problemen. De markt is voor de aannemer erg gunstig, maar voor de klant negatief.

2.2 Gemiddelde huishoudensgrootte



In 2018 telde Nederland 7,9 miljoen **huishoudens**. Gemiddeld bestaat een huishouden uit 2,1 personen. Bijna 40% van alle huishoudens bestaat uit 1 persoon. Het eenpersoonshuishouden is daarmee het meest voorkomende huishouden. Het is de verwachting dat dit gemiddelde nog heel licht gaat dalen. Het heeft daarmee een stimulerend effect op de woningvraag.

Bevolking naar leeftijd op 1 januari



Volgens de **bevolkingsprognose** van het CBS zal de vergrijzing zich in de toekomst doorzetten. Het aandeel van de jongeren zal waarschijnlijk niet afnemen. Dat kan betekenen dat er juist meer vraag komt naar woonconcepten voor de oudere klanten.

Behoud van betaalbare huurwoningen in de bestaande voorraad.

•Beperken van het aandeel van de WOZ-waarde in het Woningwaarderingstelsel op 33 procent.

Betere verdeling van betaalbare huurwoningen in de bestaande voorraad

•Betere toegang van meerpersoonshuishoudens tot de sociale huursector.
•Bevorderen doorstroming mensen met een hoog (midden)inkomen met een passende huur.
•Mogelijkheid van een tijdelijke huurkorting.

Vergroten lokaal maatwerk woningcorporaties.

•Uitbreiden vrije toegangsruimte woningcorporaties.
•Resterende ruimte passend toewijzen meenemen naar volgende jaar.
•Makkelijker schuiven tussen de DAEB en niet-DAEB portefeuille.

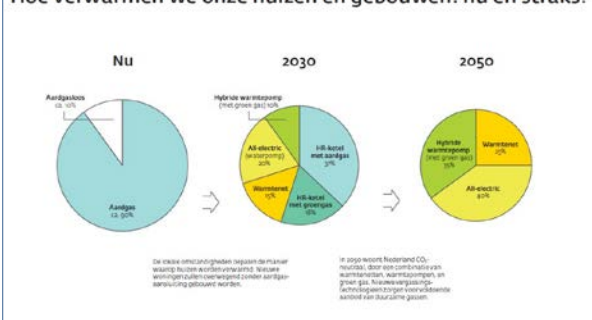
Verbeteren balans tussen starters en beleggers.

•Met een andere belasting van het vermogen in Box 3 worden beleggers in woningen zwaarder belast.
•Uitwerking zelfbewoningsplicht bestaande bouw.
•Verkennen van een grens op de loan-to-value ratio van buy-to-let hypotheek, een differentiatie van de overdrachtsbelasting en een andere wijze van belasting van huurinkomsten.

Het kabinet heeft een integrale visie op de woningbouw ontwikkeld (17 september 2019) en hier gelden voor gereserveerd:

- Budgettaire impuls van 1 miljard om de woningtekorten in te lopen;
- Aanjagen van de bouw via de verhuurdersheffing met een impuls van 1 miljard;
- Beleid voor een beter functionerende woningmarkt.

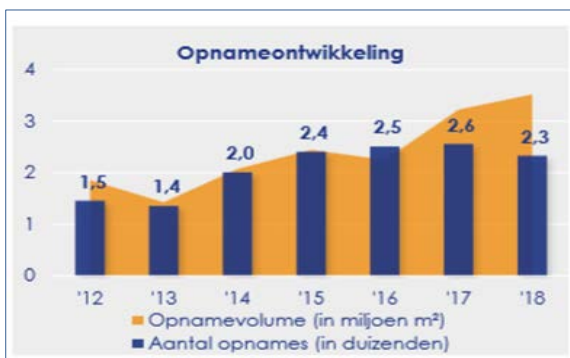
Hoe verwarmen we onze huizen en gebouwen: nu en straks?



De doelstelling van het Rijk is om woningen aardgasvrij te maken. Nieuwbouwwoningen zijn geschikt voor alternatieve verwarmingsmethodes en mogen niet meer aangesloten worden op gas. De huidige technieken variëren van lucht warmtepompen tot aan all electric warmteketels. Er lopen ook proeven met HR ketels die geschikt zijn gemaakt voor waterstof. Daarmee zou gebruik kunnen worden gemaakt van het bestaande gasleidingennetwerk. Er zal waarschijnlijk nog veel geïnnoveerd worden.



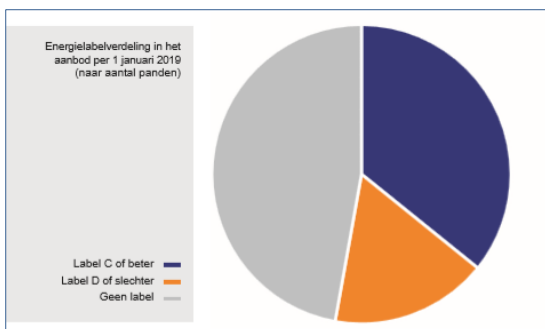
De Nationale Hypotheek Garantie



De Nederlandse bedrijfsruimtemarkt kent in 2018 uitzonderlijk hoog opnamevolume. De vraag van gebruikers naar onder andere hallen, loodsen en distributiecentra is al voor het tweede jaar op een rij aan het toenemen. Deze groei is het gevolg van meerdere jaren van hoogconjunctuur, sterk stijgende werkgelegenheidscijfers en toenemende handelsactiviteiten. In deze economische context is het aantal opgenomen vierkante meters bedrijfsruimte sterk toegenomen in het afgelopen jaar. Gezien de afhankelijkheid van de conjunctuur zal de bedrijfsruimtevrage naar verwachting gedurende 2019 gaan stagneren.



Hoewel de economische seinen nog altijd op groen staan, zal de dynamiek op de Nederlandse kantorenmarkt in 2019 afzwakken. Het huidige hoge opnamevolume kan niet gehandhaafd worden bij de sterk oplopende aanbodtekorten op gewilde kantorenlocaties. Gebruikers kunnen hun ruimtevrage niet uitoefenen als er geen geschikt kantorenaanbod voorhanden is op de gewenste locatie. Op deze binnenstedelijke locaties is het verruimen van het aanbod door nieuwbouw bovendien lastig en tijdrovend. Een andere factor is het afzwakken van de economische hoogconjunctuur van de afgelopen jaren. Na de economische groei van 2,6 % van het Bruto Binnenlands Product (BBP) in 2018, wordt voor 2019 een groei van 2,2 % verwacht door het Centraal Planbureau. De afzwakking van de groei zal zich in 2019 vertalen naar een lichte afname van de opnamevolumes.



Kantoren zijn verplicht vanaf 2023 een groen label te hebben (energielabel C of beter). Voldoet een pand niet aan deze eis dan mag het niet meer gebruikt worden als kantoor.

De bovenstaande macro-economische factoren laten een redelijk positief beeld zien. De grootste dissonant in dat verband is de orderportefeuille van de aannemers/ontwikkelaars. Het Economisch Instituut voor de Bouw (- EIB) houdt de werkvoorraad bij van de orderportefeuille van de aannemers/ontwikkelaars. Voor met name de woningbouw zit de orderportefeuille van de aannemer zo vol (12 maanden), dat de aannemer in een ideale onderhandelingspositie zit. De consument die graag een eigen woning wil laten bouwen is hiervan de dupe.

Het Economisch Instituut voor de Bouw concludeert het volgende over de spanning op de bouwmarkt:

Succes en spanning op de bouwmarkt

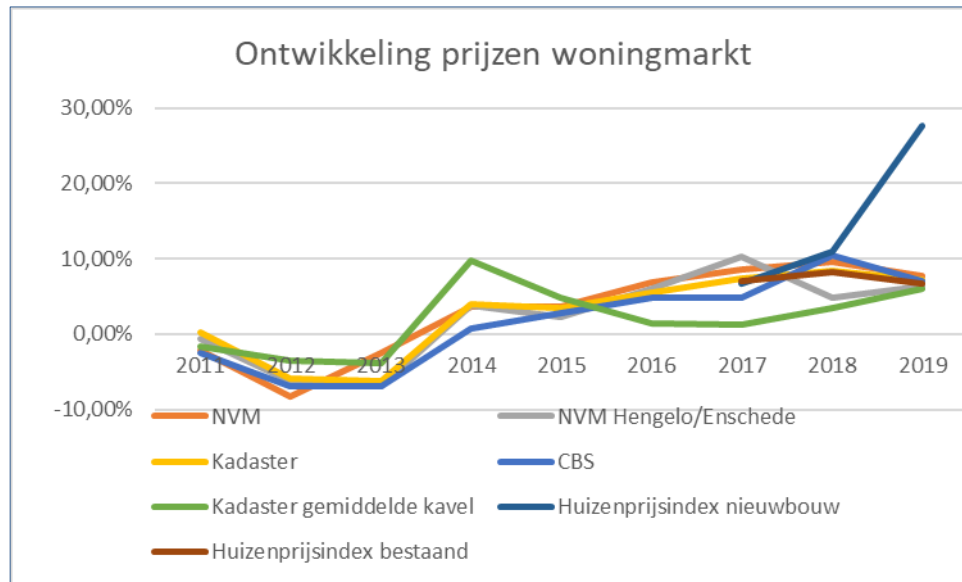
De bouwrijverheid slaagt er steeds beter in om de werkgelegenheid uit te breiden. In 2018 is de arbeidscapaciteit met ongeveer 4% toegenomen, wat duidelijk uitgaat boven de groei van de werkgelegenheid in de totale economie. Desondanks loopt de spanning nog steeds op en ook de komende twee jaar zal de arbeidscapaciteit sterk moeten toenemen om aan de vraag naar bouwactiviteiten te kunnen voldoen. Op middellange termijn vlakt de groei van de vraag af en komt het aanbod vanuit de opleidingen juist meer op gang. Op lange termijn kan technologische ontwikkeling de vereiste arbeidsvraag significant beperken, zodat meer productie met minder mensen kan worden gerealiseerd.

De stikstofproblematiek is een nieuw spanningsveld. De consument kan de gevolgen van de stikstofproblematiek nog onvoldoende overzien. Dit resulteert in een afwachtende houding. In hoeverre de stikstofproblematiek gaten in de orderportefeuille van de aannemers/ontwikkelaars gaat veroorzaken is nog onduidelijk. Maar dat er iets aan het veranderen is, is al wel duidelijk. We krijgen nu kavels retour, omdat de klant niet weet of de omgevingsvergunning voor het nieuw te bouwen huis of bedrijfspand wel verleend gaat worden. De klant zit in een spagaat. De omgevingsvergunning is een onzekere factor, terwijl hij al wel kosten moet maken voor de verkoop van zijn oude pand en ontwerpkosten voor het nieuwe. Ook de woning verkopen zonder te weten of je een nieuwe kan bouwen brengt veel onzekerheid met zich mee en resulteert in een afwachtende houding. Er mag vanuit worden gegaan dat er in elk geval op korte termijn problemen voor de aannemers/ontwikkelaars gaan ontstaan. Of dit positieve invloed heeft op de bouwkosten van de klant, is nog onduidelijk.

Economische factoren

Woningprijsontwikkeling

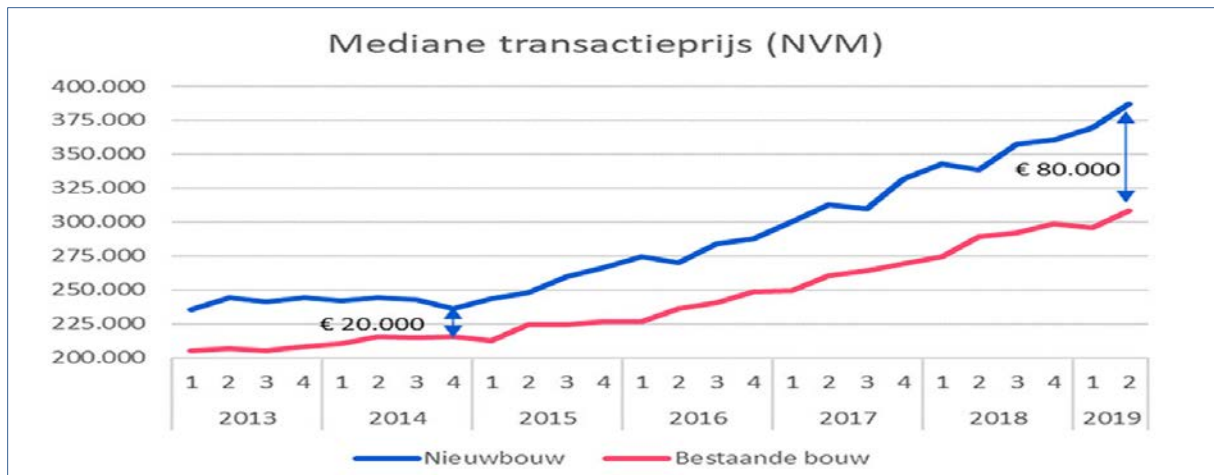
De gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen is ten opzichte van een jaar eerder met 7,8% gestegen. Voor de omgeving Hengelo/Enschede bedraagt deze groei volgens de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) 6,4%. In de onderstaande tabel staan daarnaast de gegevens van het kadaster en het CBS. Alle gegevens laten hetzelfde beeld zien. De huizen- en kavelprijzen stijgen sterk.



Uit de bovenstaande gegevens komt naar voren dat de prijsstijging voor nieuwbouwwoningen (waar we kavels voor verkopen) vele malen sterker is geweest dan op de bestaande woningen. De NVM houdt daar ook de gegevens van bij (zie de tabellen hieronder). Het afgelopen jaar lag de stijging van de verkoopprijs hoger (17%) dan de stijging van de bestaande woningen (7,8%). Doordat de prijzen van nieuwbouwwoningen zo hard zijn gestegen wordt de groep mensen die een nieuwbouw woning (inclusief kavel) kunnen en willen financieren kleiner. Eén van de oorzaken van de stijgende prijzen wordt volgens de NVM veroorzaakt door de beleidsmaatregelen van gasloos bouwen. Het stapelen van overheidsbeleid werkt prijsopdrijvend en daarmee averechts voor de woningmarkt.

Actuele kwartaalcijfers nieuwbouw

	2e kwartaal 2019	Ontwikkeling t.o.v. jaar eerder
Aantal verkochte woningen (incl kavels)	6.900	-13%
Nieuw aanbod (incl kavels)	14.300	+12%
Gemiddelde verkoopprijs woning	€ 387.000	+17%



Bij de gemeentelijke kavels herkennen we het beeld dat kopers afhaken. We zien nog steeds veel geïnteresseerden, maar er haken meer mensen af. Ondanks dat belangstellenden zich bewust zijn dat de huizenprijzen de afgelopen jaren hard zijn gestegen schrikken ze toch op het moment dat de offertes van de bouwbedrijven binnen komen. Vooral de installatiekosten maken een steeds groter deel uit van de totale bouwkosten. Ook de stijgende materiaalkosten en lonen hebben hier invloed op. Verder zitten de bouwbedrijven op dit moment in de luxe positie dat ze hun portefeuille voor de komende periode vol hebben, waardoor de klant een zwakkere onderhandelingspositie heeft. De onduidelijkheid over de stikstofproblematiek maakt de potentiële kopers ook terughoudender.

De dalende trend in het nieuwbouwaanbod van koopwoningen drukt een steeds grotere stempel op de dynamiek en kooprijsoontwikkeling in de bestaande woningvoorraad. Dit belemmert de mogelijkheden om door te stromen vanuit een bestaande koopwoning, waardoor ook het aanbod van bestaande koopwoningen stagneert. Ook in de nabije toekomst zal de nieuwbouwmarkt nog niet echt gaan aantrekken.

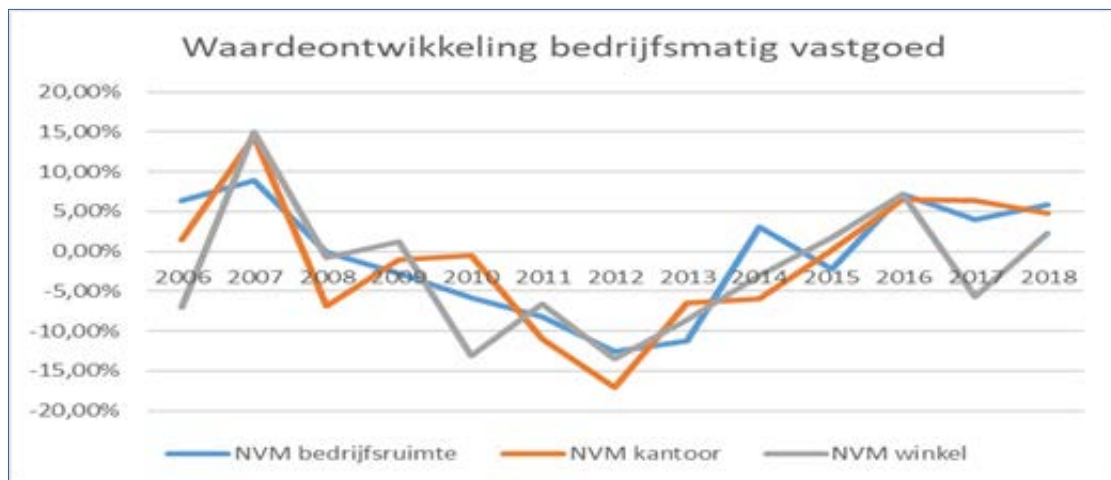
Verwachte ontwikkeling prijzen 2020 en verder

Woningbouw

Er zijn meerdere partijen die een inschatting maken voor de verwachte ontwikkeling van de VON-prijzen. Hieronder staat de inschatting van de Rabobank. Ook de ABN AMRO bank maakt dezelfde inschatting voor de prijsontwikkeling.

- De prijsstijging van huizen vlakt zoals verwacht af: in het tweede kwartaal waren huizen 7,2 procent duurder dan een jaar eerder
- In 2018 was de prijsstijging nog gemiddeld 9 procent, voor 2019 verwachten we een stijging van 6 procent, gevolgd door 4 procent in 2020

Waarde ontwikkeling vastgoed (bedrijven en kantoren)



De waarde ontwikkeling van het bedrijfsmatig vastgoed loopt een aantal jaren achter bij de prijsontwikkeling van de woningbouw. Maar ook hier zien we dat de markt is aangetrokken en dat de prijzen significant stijgen. Hieronder volgt een uiteenzetting van de huidige markt (bron: Dynamis) en de prognoses (ABN Amro) van de vastgoed markt.

Kantorenmarkt

Voor Hengelo verwachtte Dynamis in 2019 de volgende prijsstijging (zie tabel hieronder) verwacht.

Mediane huurprijzen			
	Gerealiseerd (€)	2018	Verwacht (€)
Hengelo Centrum		85 - 105	85 - 115
Hengelo Hart van Zuid		95 - 120	100 - 125
Hengelo Westermaat Campus		90 - 110	90 - 115
Hengelo Westermaat		70 - 100	70 - 100
Hengelo Overig		60 - 90	60 - 90
Verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied			

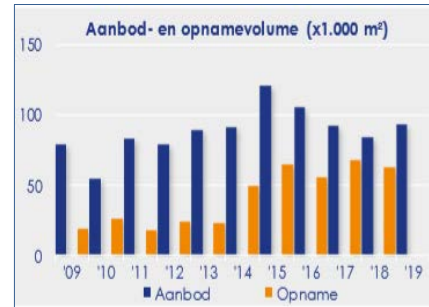
Landelijk gezien is het aanbod van kantoren afgenomen en dreigen er tekorten te ontstaan. Dat geldt niet voor Hengelo. Er is nog voldoende aanbod in de bestaande markt. De bestaande panden zijn concurrerend voor nieuwe kantoren. Daarnaast komt het huidige stadskantoor volgend jaar op de markt.

De ABN AMRO constateert in haar rapport "Stand van Vastgoed" (19 juli 2019) dat de kantorenmarkt in de lift zit. In het eerste kwartaal van 2019 steeg de waarde met 3,7% . Naar verwachting zal de kantorenmarkt in 2020 groeien met 2%.

Bedrijvenmarkt

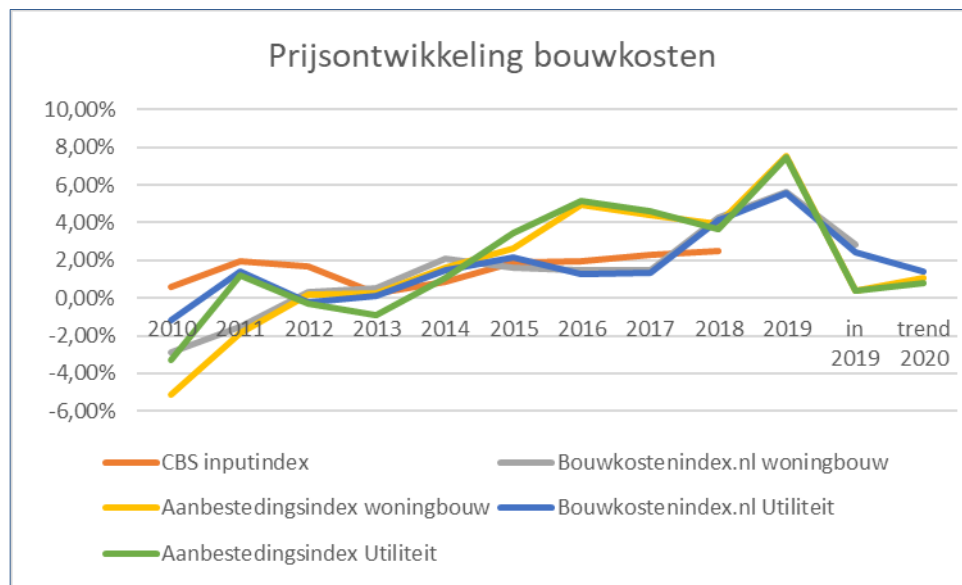
Dynamis concludeert het volgende over de Hengelose bedrijvenmarkt.

Als gevolg van de lagere vraag naar bedrijfsruimte in Hengelo is er een toename opgetreden van het beschikbare aanbod. Ten opzichte van 1 januari 2018 is het huidige aanbod met 11% toegenomen, circa 93.500 m² bedrijfsruimte wordt aangeboden op de vrije markt. Het in aanbod komen van bijna 14.000 m² bedrijfsruimte aan de Europalaan heeft sterk bijgedragen aan het stijgende volume. Ondanks de ruimere omstandigheden blijft de dynamiek op de Hengelose bedrijfsruimtemarkt van hoog niveau. Het ruimere aanbod sluit vaak niet aan op de eisen van gebruikers, waardoor het geschikte aanbod in sommige segmenten te beperkt is.



De ABN-AMRO verwacht dat bedrijfsgebouwen in 2020 een prijsstijging laten zien van 2,5%. Met name het logistiek vastgoed is in trek.

Prijswontwikkeling bouwkosten



De bouwkosten laten van 2014 tot 2019 jaarlijks een behoorlijke stijging zien. Die stijging laat zien dat er de afgelopen jaren een grote schaarste was. Maar de bouwkosten zijn natuurlijk ook gestegen door de veranderende wetgeving. Alle nieuwbouw moet sinds 1 juli 2018 gas-loos gebouwd worden en dat zorgt uiteraard ook voor kostenstijgingen. De markt lijkt echter in 2019 te stabiliseren of normaler te stijgen. Het is tevens de verwachting (trend) dat de bouwkosten in 2020 stabiel blijven. Dat lijkt goed nieuws voor de klant. Daarbij moet wel in ogenschouw worden genomen dat de prijs die afgesproken wordt tussen de klant en de aannemer bepaald wordt door onderhandelingen. Gezien de volle orderportefeuilles en dus de sterke onderhandelingspositie bij de aannemers/ontwikkelaars kunnen deze nog steeds de hoofdprijs vragen.

Grondprijzen Algemeen

Woningbouw

De grondprijs wordt meestal volgens de residuele waarde berekend. Dat wil zeggen dat in theorie de grondprijs de resultante is van de woningprijs minus de som van de bouwkosten en de bijkomende kosten. De woningprijzen, zeker voor de nieuwbouw, zijn de laatste jaren veel harder gestegen dan de bouwkosten. Daarbij stijgen de woningbouwprizen over het totale bedrag en de bouwkosten over een deel van het totale bedrag.

Op 1 januari 2019 is de verkoopprijs voor de kavels gestegen met gemiddeld 4%. Deze prijzen zijn vastgesteld op basis van de verwachte prijsstijgingen van de VON prijs en de bouwkosten. We hebben nu feitelijke cijfers van de stijgingen en we kunnen daarmee vaststellen of de prijsstijging reëel was. Uit deze cijfers blijkt dat met name de inschatting van de bouwkosten hoger is geweest dan dat deze daadwerkelijk zijn gestegen.

In de onderstaande tabel wordt met een rekenvoorbeeld verduidelijkt hoeveel de grondprijs had kunnen stijgen in 2019. De VON-prijs is gestegen met 6,4 % (stijging voor Hengelo-Enschede conform NVM) en de bouwkosten voor woningen met 2,87% (conform de stijging uit de bouwkostenindex.nl). De grondprijs kon daarmee in 2019 met ongeveer 14% stijgen. Als we dezelfde berekening doen met de stijging van de nieuwbouwprijzen (17%) dan is zichtbaar dat de prijzen nog harder hadden kunnen stijgen.

Jaar	VON prijs	BTW	Bouwkosten	Residu/grondprijs
2019	€ 300.000	€ 63.000	€ 165.000	€ 72.000
Stijging 2019	6,40%		2,87%	
2019	€ 319.200	€ 67.032	€ 169.734	€ 82.434

Toch hoort er bij de berekening een kanttekening. De aannemers hebben een hele sterke onderhandelingspositie door hun volle orderportefeuille. Het is sterk aannemelijk dat ze de afgelopen jaren een betere prijs hebben uit onderhandeld dan alleen de bouwkostenstijging.

Bedrijven

Bij bedrijventerreinen wordt de grondwaarde vaak via de comparatieve methode (vergelijking met andere gemeentes). Maar we kunnen deze ook residueel bepalen. In 2019 hebben we de grondprijzen niet laten stijgen. De prijsstijging van bedrijven was in 2019 2,5%. De bouwkosten zijn gestegen met 2,43% in 2019. De stijging van de bouwkosten hadden we vorig jaar aanzienlijk hoger ingeschat. De grondprijzen hadden in 2019 dan (in theorie) kunnen stijgen met 2,5%.

Kantoren

In 2019 hebben we de grondprijzen niet laten stijgen. Bij kantoren schat de ABN-AMRO in dat de waarde in 2019 is toegenomen met 4%. De bouwkosten zijn gestegen met 2,43% in 2019. De stijging van de bouwkosten hadden we vorig jaar aanzienlijk hoger ingeschat. Daarmee was er in theorie ruimte om de grondprijzen te laten stijgen. Het is de vraag, door het nog steeds ruime aanbod of de landelijke waardeinstijging van kantoren ook voor Hengelo geldt.

Grondprijzen 2020

Woningbouw

Voor 2020 hebben we de inschatting van de banken voor wat betreft huizenprijzen. Deze wordt ingeschat op 4%. Daarbij hebben we de inschatting van de bouwkosten volgens de bouwkostenindex van 1,87%. Daarmee zou de grondprijs voor kavels met bijna 9% kunnen stijgen.

Er zijn echter heel veel onzekerheden voor onze klant. Te denken valt aan de verslechtering van de doorstroming in de woningmarkt, de stikstofproblematiek en de ontwikkeling van het duurzaamheidsvraagstuk in samenhang met de courantheid van de bestaande woningen (wordt gas loos de norm of komen er nog nieuwe technieken). Daarnaast schatten we in dat de aannemers nog steeds in een sterke onderhandelingspositie zitten. Daarom wordt voorgesteld de prijzen van kavels te verhogen met een bandbreedte van 3% à 4%.

Bedrijven

Voor 2020 is het de inschatting dat de bouwkosten met 1,38% zullen stijgen. De ABN-AMRO schat in dat de prijsstijging van vastgoed 2,5% bedraagt. In theorie is er daarmee ruimte om de prijzen 5% te laten stijgen. Dat is de inschatting voor heel Nederland. We verwachten dat de ruimte in Hengelo minder groot is. De kavels van de gemeente Hengelo liggen wel gunstig aan de Oost West corridor. Daarnaast is het de verwachting dat er nauwelijks aanbod van nieuwe bedrijvenkavels uit Enschede is.

We verwachten dat er ruimte is om de prijzen tussen de 0% en de 3% te laten stijgen. De uitwerking per terrein wordt verantwoord in de grondprijsnotitie.

Kantoren

Gezien het aanbod en de verwachte toename van het aanbod door het vrijkomen van de locatie aan de Hazenweg in 2020 wordt geadviseerd om de prijzen niet te laten stijgen.

Grondprijzen 2021 en verder

Woningbouw

Voor de inschatting op langere termijn zijn geen gegevens voor handen. We stellen voor om de gemiddelde stijging van VON-prijzen van de afgelopen 8 jaar te nemen van de NVM voor het werkgebied Hengelo Enschede. Daarmee komen we op een gemiddelde stijging van 2%.

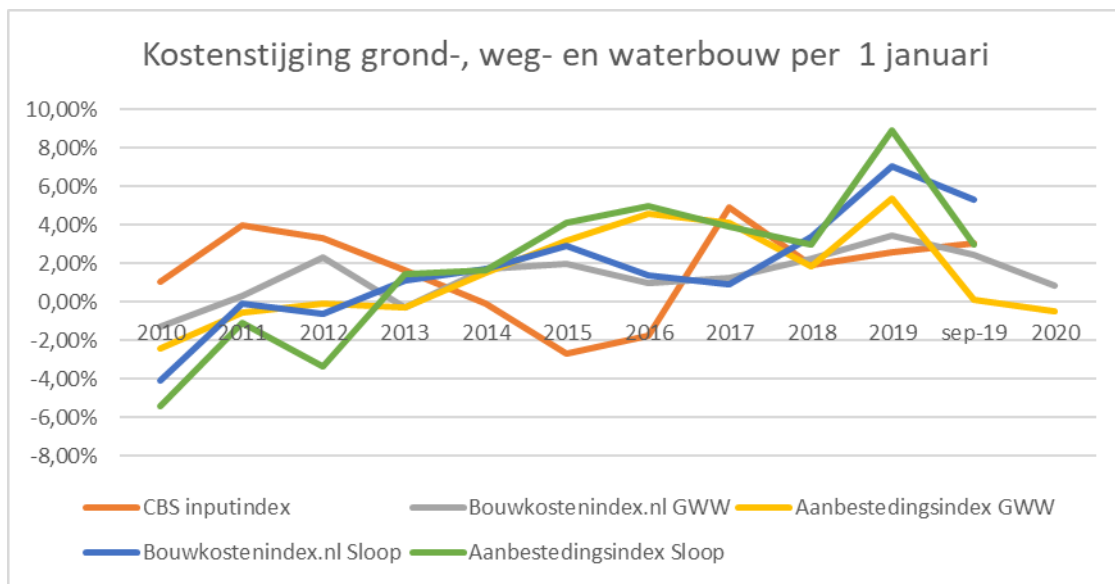
Bedrijven

Voor de inschatting op langere termijn zijn geen gegevens voor handen over de bedrijventerreinen. Kijkend naar de huurprijzen van de afgelopen jaren is zichtbaar dat de huurprijzen, anders dan de woningbouwprijzen, nog een stuk lager liggen dan voor de crisis. Te verwachten is dat er dus nog rek in de huurprijzen zit. De grondprijzen zijn de afgelopen 10 jaar echter wel gelijk gebleven. We stellen voor om de prijzen met gemiddeld 2% te laten stijgen.

Kantoren

Er zijn geen gegevens van de inschatting van prijzen op langere termijn over de kantoren. Gezien het grote aanbod en de toevoeging van de locatie aan de Hazenweg wordt voorgesteld om uit voorzichtigheid de prijzen tot en met 2022 niet te laten stijgen.

Kostenstijgingen grond-, weg- en waterbouw



De kostenstijging in de grond-, weg- en waterbouw (GWW) laat eenzelfde patroon zien als de bouwkostenstijging. Ook hier lijken de prijzen zich in 2019 te stabiliseren. In 2020 verwacht het EIB nauwelijks stijging van de prijzen.

GWW kosten voor 2020 en voor langere termijn

Op de korte termijn verwacht de bouwkostenindex een stijging van 0,82% en zelfs een lichte daling in de aanbestedingsindex. Naast de civiele kosten (2020 57%) kent een grondexploitatie de verwervingskosten (3%), de beheerskosten (2%), de plankosten (13%) en de sloopkosten/bodemsaneringen (25%). De plankosten zijn te herleiden naar de nieuwe cao voor gemeente ambtenaren. Deze stijgen in 2020 met 3%. De verwervingskosten kunnen we gelijk stellen aan de verwachte opbrengststijging van woningbouw (4%) en vastgoed (2% tot 2,5%). De beheerskosten en bodemsaneringskosten zijn moeilijker in te schatten, maar die kunnen we koppelen aan de CPI in 2019 (3%).

Het gewogen gemiddelde voor de verwachte prijsstijging komt dan uit op 1,26%. Dit ligt zover onder de gerealiseerde CBS inputindex in 2019 (3,03%) en de bouwkostenindex (2,43%) dat we uit voorzichtigheid adviseren 2,5% prijsstijging aan te houden voor 2020.

Voor de langere termijn stellen we voor om de basisdoelstelling voor prijsstijgingen van de Europese Centrale Bank aan te houden (2%).

Rente

De ECB blijft het monetaire beleid verruimen met het aankopen van obligaties en activa. Ze ziet een broze economie, waar te weinig wordt geïnvesteerd, die zonder ingrijpen dreigt in een recessie te geraken. Ze pompt liquiditeiten in de markt. Het doel daarvan is, dat investeringen en daarmee de inflatie weer gaan aantrekken. De rente is echter veel sterker vatbaar voor het vertrouwen in de economie, dan de maatregelen van de Europese toezichthouder. Zodra de prijsstabiliteit zichzelf in stand houdt, stopt de ECB met maatregelen. Lang waren een dreigende no-deal Brexit, een met de hele wereld ruziënde Amerikaanse president Trump en mogelijke escalatie van conflicten in het midden Oosten de dempende factoren voor de wereldeconomie. Een verzachting van de relatie Verenigde Staten-China en zicht op een geregleerde Brexit trok de rente in 2 weken tijd uit een dal. Door de grote gevoeligheid voor allerlei economische conflicten kan niemand voorspellen wat de rente de komende 4 jaren gaat doen.

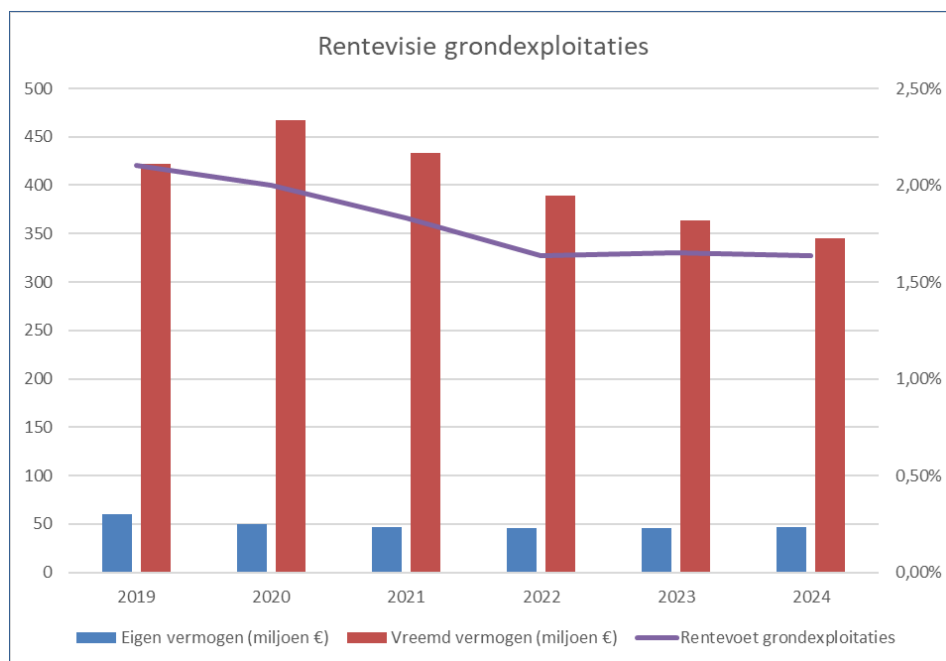
In onze rentevisie houden we rekening met een half procent per jaar aantrekkende rente, waarbij ook na 4 jaren de rente nog steeds laag is in relatie tot het langjarig gemiddelde.

Omdat wij grotendeels met lange leningen zijn gefinancierd, heeft de renteontwikkeling geen grote invloed op onze rentekosten. Als we kort geld aantrekken is die invloed er wel, maar de omvang blijft bescheiden t.o.v. het volume van de al afgesloten leningen. Door aflossing van hoogrentende leningen en aantrekken van enkele leningen begin 2019 profiteren we toch mee van de lage rente. De gemiddelde rente van de gemeentelijke leningenportefeuille daalt daarmee toch. Dit leidt tot dalende financieringslasten voor de organisatie in zijn geheel.

Voor de grondexploitatie speelt er een extra dimensie mee. De regelgeving schrijft voor, dat alleen kosten van vreemd vermogen mogen worden verdisconteerd in de grondprijzen. Omdat een deel van onze grondexploitatie dan met eigen vermogen wordt geacht te zijn gefinancierd (tegen 0%) daalt de aan grondexploitatie toe te rekenen rente nog nadrukkelijker.

Tabel en grafiek van de verwachte renteontwikkeling

Financieringsbron	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Eigen vermogen (miljoen €)	60	50	47	46	46	47
Vreemd vermogen (miljoen €)	422	467	433	389	364	345
Rentevoet grondexploitatie	2,10%	2,00%	1,83%	1,64%	1,65%	1,64%



Verantwoording/bronnen

Voor de prijzen is gebruikt gemaakt van meerdere bronnen om een zo evenwichtig mogelijk beeld te geven.

Woningbouwprijzen

CBS <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/84064ned/table?ts=1570199613724>
NVM <https://www.nvm.nl/marktinformatie/marktinformatie>
Kadaster <https://zakelijk.kadaster.nl/gemiddelde-koopsom>
<https://zakelijk.kadaster.nl/prijsindex>
<https://zakelijk.kadaster.nl/bouwkavels>

Kantoren, bedrijven en winkelruimte

De data voor prijzen van kantoren, bedrijven en winkelruimte zijn aanzienlijk minder dan de woningbouwmarkt voor handen. De gebruikte data komt van de NVM, Dynamis en ABN-AMRO:

NVM
<https://www.nvm.nl/zakelijk/marktinformatie/prijsindex-commercieel-Dynamis:vastgoed>
<https://dynamis.nl/uploads/media/25/global/SCK%202019/SCK%202019%20Rapport.pdf>
<https://dynamis.nl/uploads/media/25/global/SCB%202019/Sprekende%20Cijfers%20Bedrijfsruimtemarkten%202019.pdf>

ABN-AMRO
<https://insights.abnamro.nl/2019/07/in-lijn-met-nederlandse-economie-zwakt-groei-vastgoed-af/>

Bouwkosten

CBS
<https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/80444ned/table?fromstatweb>

Bouwkostenindex
http://www.bouwkostenindex.nl/dwnl/beveiligd/Woningbouw_indexcijfers_bouwkostenindex_2019_04.pdf

GWW kosten

CBS
<https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82261NED/table?fromstatweb>

Bouwkostenindex
http://www.bouwkostenindex.nl/dwnl/beveiligd/GWW_indexcijfers_bouwkostenindex_2019_04.pdf