

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	PORT. HOUDER
3831547	Szymanski, Janneke	SO-PVG	Hanneke Steen
ONDERWERP			
3831547 - Parameters herzieningen grondexploitaties 2025			



BESLUIT

Om voor de herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2025 de volgende parameters vast te stellen:

1. Voor de opbrengsten van woningbouwkavels voor 2026 t/m 2034 met een opbrengstenstijging van 2%.
2. Voor de opbrengsten van bedrijventerreinen voor 2026 t/m 2034 te rekenen met een opbrengstenstijging van 2%.
3. Voor de opbrengsten van de bedrijventerreinen Campus Westermaat en Gezondheidspark voor 2026 en verder te rekenen met een opbrengstenstijging van 0%.
4. Voor de opbrengsten van kantoren voor 2026 en verder te rekenen met een opbrengstenstijging van 0%.
5. Wanneer uitgifte van bouwgrond voor winkels aan de orde is, op basis van een onafhankelijke taxatie de grondwaarde te bepalen.
6. Voor de kosten van grond-, weg- en waterbouw (gww) vanaf 2025 te rekenen met een kostenstijging van 2%.
7. Voor de plankosten voor 2025 te rekenen met een kostenstijging van 4,2% en vanaf 2026 t/m 2028 met 3%. Vanaf 2029 wordt ook een kostenstijging van 2% voorgesteld.
8. De rente vast te stellen op 0,1% bij gemeentelijke grondexploitaties.
9. Om vanaf 2035, conform wetgeving, voor de opbrengsten van woningbouwkavels, bedrijventerreinen en kantoren een opbrengstenstijging van 0% aan te houden.

INLEIDING

Inleiding

De parameters herzieningen grondexploitaties 2025 is een openbaar, door de Raad vast te stellen onderdeel in een door het college vast te stellen document en voorziet in een transparante verantwoording van de verandering van de parameters voor 2025. Door de gemeente Hengelo worden verschillende grondexploitaties gevoerd. Deze behoren tot de ruimtelijke projecten die in de stad worden gerealiseerd. Jaarlijks stelt de raad, voorafgaand aan de herzieningen van de grondexploitaties, de parameters vast waarmee de grondexploitaties worden doorgerekend. Het gaat daarbij om de rekenkundige uitgangspunten voor berekeningen van opbrengstenstijging, kostenstijging en rente. Deze uitgangspunten gelden, tenzij er project-specifiek expliciet anders is besloten, voor alle grondexploitaties. Daarmee wordt vergelijkbaarheid en transparantie gewaarborgd.

Omdat een grondexploitatie doorgaans een lange looptijd kent, bestaat uit al gerealiseerde, en nog te realiseren kosten en opbrengsten, is het van belang om de aannames ten aanzien van de ontwikkelingen van in de toekomst te realiseren kosten en opbrengsten zo goed mogelijk te onderbouwen. We proberen met de kennis van nu de ontwikkelingen in de verschillende deelmarkten zo goed mogelijk te voorspellen, zodat de grondexploitaties juist worden gewaardeerd. Op deze manier wordt de kans verkleind dat de gemeente zich op langere termijn (te) rijk of arm rekent met de verschillende projecten en grondexploitaties.

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

- Programmering (vraag en 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 tezamen bepalen het uiteindelijke financiële resultaat van de grondexploitaties. De grondexploitaties worden middels de herzieningen elk jaar, conform de BBV-regelgeving, ter vaststelling aangeboden aan de Raad. Een aantal onderdelen worden separaat van de herzieningen vastgesteld. Dat zijn de woningbouw programmering, de grondprijzennotitie en de parameters. De parameters moeten vóór de start van de herzieningen vastgesteld zijn, zodat deze daarna verwerkt kunnen worden in de grondexploitaties.

ARGUMENTEN

Argumenten

1.1 We stellen voor om voorzichtigheidshalve de voorspelde prijsontwikkeling op 2% te handhaven.
We zien dat de woningbouwmarkt op dit moment overspannen is en wellicht wat meer ruimte biedt. Tegelijkertijd zien we dat er de afgelopen jaren meerdere fluctuaties zijn geweest waardoor we deze mogelijke voordelen voorzichtig inschatten.

1.2 De verwachting is dat de ECB een renteverlaging blijft doorvoeren

In 2022 en 2023 heeft de ECB de rente flink verhoogd. De ECB-depositorente is op 12 september 2024 voor de tweede keer dit jaar met 0,25 procentpunt verlaagd. De huidige rente is nu 3,25%. Een verlaging van de rente wordt ook voor 2025 verwacht. Een lagere rente betekent meer leencapaciteit en een betere betaalbaarheid.

1.3 De verwachting is dat op middellange termijn de nieuwbouwproductie weer toe zal nemen

De markt voor nieuwbouwwoningen begint voorzichtig weer aan te trekken. Het aantal transacties neemt toe, de prijzen stabiliseren, de rente daalt en het aanbod sluit beter aan op de markt. Daarbij stabiliseren de bouwkosten. Vanaf 2026 gaan wij daarom uit dat de nieuwbouwproductie zich weer heeft opgepakt en voeren wij vanaf 2026 een voorzichtige prijsstijging door.

2.1 De schaarste in de markt duwt de prijzen omhoog

De vraag naar bedrijfsruimte blijft onverminderd hoog, ook in Hengelo. Door deze toegenomen vraag, wordt verwacht dat binnen afzienbare periode de laatste kavels op de bedrijventerreinen 't Oosterveld en de Veldkamp worden uitgegeven. Verwacht wordt dat de laatste kavels in 2025 al zijn vergeven, maar zekerheidshalve wordt toch een opbrengstenstijging gerekend van 2% voor het geval enkele kavels nog niet zijn verkocht.

3.1 Deze bedrijventerreinen blijven qua uitgifte achter

Deze twee bedrijventerreinen hebben te maken met een specifiek profiel waarbij de focus op kantoren en zorg gerelateerde functies ligt. Bij Campus Westermaat gelden strenge eisen ten aanzien van beeldkwaliteit en bebouwingspercentages en bij Gezondheidspark zien we steeds vaker dat zorg gerelateerde bedrijven (ook vanwege de hoge bouwkosten) toch gaan voor bestaande bouw/renovatie/transformatie. Daarom is het voorstel de opbrengstenstijging voor deze twee bedrijventerreinen op 0% te zetten.

4.1 De vraag naar kwalitatief hoogwaardige en energiezuinige kantoorpanden neemt toe

De vraag op de kantorenmarkt spitst zich toe naar kwalitatief hoogwaardige en energiezuinige kantoorpanden voor binnenstedelijke locaties. De verplichting van het energielabel C lijkt ook invloed te hebben op de focus hierop. Dit werkt ook door op de prijzen: de gemiddelde verkoopprijs tussen kantoorgebouwen met energielabel C of hoger of kantoren onder de energielabel C grens is met 20% toegenomen. We hebben één binnenstedelijke locatie met kantoren. Hier zijn de parameters contractueel vastgelegd. We stellen voor om de overige kantoorlocaties voorzichtigheidshalve op 0% te houden.

5.1 Op dit moment hebben wij geen grondexploitaties waar winkelvastgoed in zit

Er zijn dus ook geen bedragen waarover geïndexeerd kan worden en dit hebben we in 2025 ook niet op de planning.

6.1 Er wordt verwacht dat de prijzen licht blijven stijgen en de werkvoorraad stabiliseert

De stijging voor grond-, weg- en waterbouw (GWW) zet voorzichtig door in 2024, maar een belangrijk verschil is wel dat de stijging is afgevlakt in vergelijking tot voorgaande jaren. Wat betreft de werkvoorraad is hier sprake van een stabilisatie. Het EIB stelt dat in 2025 de GWW-productie stabiliseert. Dit heeft te maken met de nieuwbouwmarkt die ook stabiliseert.

6.2 Dit ligt in lijn met de verwachtingen rondom de inflatie

Voor 2025 voorspellen de ECB en de DNB een inflatiepercentage die iets boven de 2% ligt. Loonkosten maken onderdeel uit van dit percentage. Wij maken echter onderscheid tussen plankosten en civiele kosten. De plankosten schatten we in ruim boven de 2%. Daarom stellen we voor om de kostenstijging voor gww op 2% te zetten.

Voor 2026 zijn er slechts twee partijen die een voorspelling voor de inflatie doen: de ECB en DNB. Beide partijen voorspellen ongeveer 2% inflatie voor 2026.

7.1 Dit komt overeen met de verwachte stijging van de loonkosten

De gemeenten moeten weer een nieuwe CAO gaan afsluiten voor 2025. De verwachting van het Centraal Plan Bureau is dat de loonkosten in 2025 met 4,18% gaan stijgen. Het Centraal Planbureau geeft aan dat de loonkosten voor de sector overheid rond de 3% zullen stijgen.

8.1 We verwachten dat de gemeentelijke omslagrente gaat stijgen

De gemeentelijke omslagrente is het gemiddelde rentepercentage van de gemeentelijke leningenportefeuille en houdt rekening met onze verhouding van vreemd vermogen ten opzichte van het totaal vermogen. Op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) provincies en gemeenten mag de rekenrente in de grondexploitaties daarvan afwijken met maximaal een halve procentpunt. We stellen voor om het gewogen gemiddelde rentepercentage van de totale leningenportefeuille aan te houden (0,1%)

9.1 Dit is conform de BBV

Het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) geeft als richtlijn dat de looptijd van een grondexploitatiecomplex maximaal 10 jaar mag bedragen. Deze begrenzing is bedoeld om de financiële risico's van zeer lang lopende projecten te beperken. Binnen de grondexploitaties wordt daarom na 2035 geen opbrengststijging meer toegerekend.

KANTTEKENINGEN

1.1 Het is nog onduidelijk wat deze grondprijzen zullen zijn

De grondprijzennotitie wordt pas in december door het college van B&W wordt vastgesteld. Op het moment van besluitvorming is het nog niet precies duidelijk wat deze parameter dus zal zijn. In 2025 hebben we dan het nieuwe uitgangspunt vastgesteld. De markt kan dan uiteraard weer wijzigen.

1.2 De woningmarkt is grillig en kan snel omslaan

De woningmarkt heeft een grillig karakter wat ervoor zorgt dat het ook zeer gevoelig is voor veranderingen in rente, meer dan andere economische activiteiten. Het blijft lastig om de korte- en middellange termijnontwikkelingen exact te voorspellen vanwege de huidige grilligheid van de markt. Economische ontwikkelingen kunnen tegenvallen en direct invloed hebben op de huizenprijzen. De woningmarkt kan snel omslaan, in positieve, maar dus ook in negatieve zin. Daarom stellen we voor (voorzichtigheidshalve) om in 2026 2% opbrengstenstijging te hanteren.

2.1 Landelijke problemen zoals netcongestie, stikstof en wateraansluitingen kunnen de markt frustreren.

De druk op het stroomnetwerk is voor veel bedrijven een onzekere factor. Tevens zorgt de regelgeving op het gebied van bouw en milieu voor nieuwbouw belemmerende factoren vanwege de inzet van emissiebeperkende apparatuur. Daarnaast moeten drinkwaterbedrijven soms nee verkopen als bedrijven willen aansluiten. Op dit moment hebben we nog maar enkele kavels te koop en spelen deze problemen niet. Met de opstart van nieuwe projecten moeten we rekening gaan houden met de beperkingen die er nu spelen.

4.1 Er is weinig vraag naar bestaande kantoorruimte

Dat kan overslaan naar nieuwbouwmarkt voor kantoren. Als de vraag afneemt dalen vaak ook de prijzen. Op dit moment zien we een tegengestelde beweging. Een toename van de vraag naar nieuwe kantoorruimte.

8.1 De grondexploitaties die extern gevoerd worden (BXL, Hemmelhorst en Veldkamp) worden extern vastgesteld

Wij hebben een drietal grondexploitaties die tezamen met één of meerdere andere gemeenten worden gevoerd. Hiervoor wordt een afwijkend rentepercentage gehanteerd, omdat de gemeente Hengelo hierover niet alleen het zeggenschap heeft.

VERVOLG

Bestuurlijk vervolg

De vast te stellen parameters worden gebruikt voor de herzieningen van 2025.

Financiën

In het geval dat er in bestaande contracten zaken zijn opgenomen over hoe om te gaan met opbrengsten- en/of kostenstijgingen (of dalingen) gelden deze afspraken en worden de parameters buiten beschouwing gelaten. Wanneer de exploitaties worden doorgerekend met de hiervoor vermelde parameters wijzigt het saldo van de lopende grondexploitaties.. Hierdoor neemt het vrij besteedbare bedrag van de reserve grondexploitaties af met € 0,5 miljoen.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Onderbouwing parameters herzieningen 2025

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3831547	Szymanski, Janneke	SO-PVG	Hanneke Steen-Klok
ONDERWERP			
3831547 - Parameters herzieningen grondexploitaties 2025			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

Voor de herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2025 de volgende parameters vast te stellen:

1. Voor de opbrengsten van woningbouwkavels voor 2026 t/m 2034 met een opbrengstenstijging van 2%.
2. Voor de opbrengsten van bedrijventerreinen voor 2026 t/m 2034 te rekenen met een opbrengstenstijging van 2%.
3. Voor de opbrengsten van de bedrijventerreinen Campus Westermaat en Gezondheidspark voor 2026 en verder te rekenen met een opbrengstenstijging van 0%.
4. Voor de opbrengsten van kantoren voor 2026 en verder te rekenen met een opbrengstenstijging van 0%.
5. Wanneer uitgifte van bouwgrond voor winkels aan de orde is, op basis van een onafhankelijke taxatie de grondwaarde te bepalen.
6. Voor de kosten van grond-, weg- en waterbouw (gww) vanaf 2025 te rekenen met een kostenstijging van 2%.
7. Voor de plankosten voor 2025 te rekenen met een kostenstijging van 4,2% en vanaf 2026 t/m 2028 met 3%. Vanaf 2029 wordt ook een kostenstijging van 2% voorgesteld.
8. De rente vast te stellen op 0,1% bij gemeentelijke grondexploitaties.
9. Om vanaf 2035, conform wetgeving, voor de opbrengsten van woningbouwkavels, bedrijventerreinen en kantoren een opbrengstenstijging van 0% aan te houden.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Door de gemeente Hengelo wordt een aantal grondexploitaties gevoerd. Deze behoren tot de verschillende ruimtelijke projecten die in de stad worden gerealiseerd. Jaarlijks stelt de raad, voorafgaand aan de herzieningen van de grondexploitaties, de parameters vast waarmee de grondexploitaties worden doorgerekend. Het gaat daarbij om de rekenkundige uitgangspunten voor berekening van opbrengstenstijging, kostenstijging en rente. Deze uitgangspunten gelden, tenzij er project-specifiek expliciet anders is besloten, voor alle grondexploitaties. Daarmee wordt vergelijkbaarheid en transparantie gewaarborgd. De parameters moeten voor de start van de herzieningen vastgesteld zijn, zodat deze daarna verwerkt kunnen worden in de grondexploitaties. Met dit voorstel wordt gemeenteraad verzocht om de parameters voor de herziening van 2024 vast te stellen.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

Parameters Herzieningen Grondexploitaties 2025

Onderbouwing

Oktober 2024
Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Team Projecten, Vastgoed en Grondzaken

1. Inleiding

Jaarlijks stelt de raad, voorafgaand aan de herzieningen van de grondexploitaties, de parameters vast waarmee de grondexploitaties worden doorgerekend. Het gaat daarbij om de rekenkundige uitgangspunten voor berekening van opbrengstenstijging, kostenstijging en rente. Deze uitgangspunten gelden, tenzij er project-specifiek expliciet anders is besloten, voor alle grondexploitaties. Daarmee wordt vergelijkbaarheid en transparantie gewaarborgd. Omdat een grondexploitatie doorgaans een lange looptijd kent en bestaat uit al gerealiseerde en nog te realiseren kosten en opbrengsten, is het van belang om de aannames ten aanzien van de ontwikkelingen van in de toekomst te realiseren kosten en opbrengsten zo goed mogelijk te onderbouwen. We proberen met de kennis van nu de ontwikkelingen voor de prijzen van grond (voor woningbouw, bedrijventerreinen en kantoren) zo goed mogelijk te voorspellen, zodat de grondexploitaties juist worden gewaardeerd. Op deze manier wordt de kans verkleind dat de gemeente zich op langere termijn (te) rijk of arm rekent met de verschillende projecten en grondexploitaties. In deze onderbouwing wordt in een kort bestek de ontwikkeling van opbrengsten en kosten gedurende het afgelopen jaar geschetst, afgesloten met een voorstel voor de bijbehorende parameters voor de komende jaren.

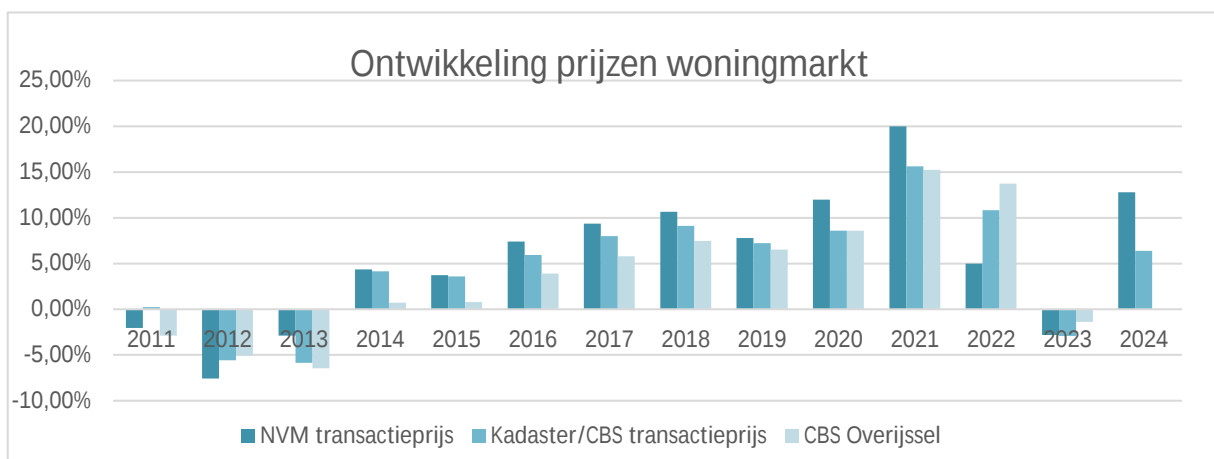
2. Woningmarkt

“Blik op de woningmarkt in 2024: ontwikkeling van de prijzen en prognose”

Bestaande koopwoningen: opgaande lijn in aantal woningverkopen

Volgens de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) is het aantal verkochte woningen in het tweede kwartaal van 2024 gestegen met 18,4% ten opzichte van een kwartaal eerder. Dit is een flinke stijging op de woningmarkt. Wanneer we naar de prijsontwikkelingen kijken, is te zien dat de gemiddelde transactieprijs van bestaande woningen ten opzichte van een jaar eerder met ruim 12% is gestegen. In het tweede kwartaal van 2024 heeft een stijging plaatsgevonden van ruim 8% ten opzichte van het eerste kwartaal van het jaar. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en het Kadaster laten op landelijk niveau een stijging van de prijzen zien rond de 6%. Ook hier ligt de kwartaalstijging van het tweede kwartaal ten opzichte van het eerste kwartaal van 2024 lager dan de stijging van het jaarcijfer. Dit is de landelijke informatie en dit geldt niet specifiek voor Twente en/of Hengelo.

Voor de omgeving Twente is ook een stijging te zien in de transactiepreisen ten opzichte van een jaar eerder. Het gaat hier om een stijging van ruim 4%. Het tweede kwartaal van 2024 stijgt minder hard ten opzichte van het eerste kwartaal van 2024. Hier bedraagt de stijging ruim 2%. Wanneer wordt gekeken naar de prijsontwikkelingen in Overijssel wordt gekeken, laat het CBS/Kadaster op jaarbasis (Q2 2024 – Q2 2023) een stijging zien van 6,48% zien en op kwartaalbasis een stijging van 3,17%.



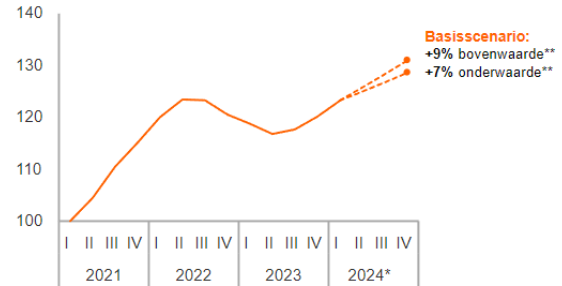
De verschillen tussen de cijfers van enerzijds de NVM en anderzijds het CBS/Kadaster komt doordat de cijfers van het CBS en het Kadaster achter lopen op de cijfers van de NVM (de NVM beschikt namelijk gelijk na tekenen van de koopovereenkomst over data, terwijl het CBS en het Kadaster pas de data kunnen verwerken na passering bij de notaris). Daarmee is het te verwachten dat de prijzen van het CBS en het Kadaster ook zullen verbeteren in de derde kwartaal van 2024.

Dat de prijzen en transacties weer flink in de lift zitten, laat zich verklaren door de snel aantrekkende vraag: veel woningzoekenden hebben dankzij gestegen inkomens weer meer financiële mogelijkheden om een huis te kopen. In het tweede kwartaal van dit jaar bedroeg de cao-loonstijging 6,4%. Naast de verbetering van de lonen speelt de stabilisatie of zelfs daling van de hypotheekrente ook een belangrijke rol. De hypotheekrentes zijn de laatste maanden gedaald en zijn op het laagste percentage sinds begin 2023. De lagere hypotheekrentes verlagen niet alleen de maandlasten bij een gelijk hypotheekbedrag, maar zorgen er ook voor dat mensen iets meer kunnen lenen. Hierdoor kan er ook wat meer geboden worden op een huis. NVM Makelaars geeft aan dat naast bovengenoemde oorzaken ook het gestegen consumentenvertrouwen en de overwaarde van doorstromers ervoor zorgen dat de prijzen historisch hard stijgen. Kopen zonder dat er wordt overboden is in veel gebieden bijna onmogelijk geworden. Opmerkelijk is dat er vooral veel meer tussenwoningen en hoekwoningen te koop staan. Het aanbod aan deze woningen is gestegen met

30% tot 35%. Dit zijn deels kopers van een vrijstaande woning die zorgen voor doorstroming op de woningmarkt.

Prognose

Vooruitkijkend verwacht ING Real Estate dat de huizenprijzen eind 2024 tussen de 7% en 9% hoger zullen liggen dan eind vorig jaar. Voor 2025 zal deze stijging doorzetten en wordt een verdere huizenprijsstijging van minimaal 4% verwacht. De hypotheekrente zal ook verder gaan dalen. Ook zijn maatregelen genomen om starters te simuleren om 'gemakkelijker' een huis te kopen. De NHG-kostengrens is verhoogd.

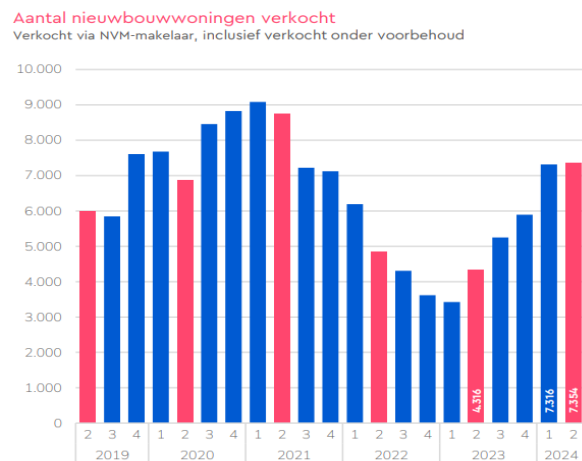


*Raming ING Research
** t.o.v. Q4 2023
Bron: CBS

Sinds de stijging van de energieprijzen letten kopers beter op het energielabel van een woning bij de zoektocht naar een nieuw huis. Potentiële kopers zochten vooral veel naar woningen met energielabel A, B en C en woningen die na 2011 zijn gebouwd. Ondanks dat de prijzen van deze woningen behoorlijk hoger liggen dan de woningen met een zwak energielabel, worden de woningen met een goed energielabel beter en sneller verkocht. Dit zal voor komend jaar ook gelden.

Nieuwbouwwoningen: positieve signalen op de nieuwbouwmarkt

Sinds de tweede helft van 2021 is de verkoop van nieuwbouwwoningen sterk gedaald. Echter begint de nieuwbouwmarkt volgens de NVM weer voorzichtig aan te trekken. De nieuwbouw laat positieve ontwikkelingen zien. NVM verkocht in het tweede kwartaal van 2024 ruim 7300 nieuwbouwwoningen. Dit aantal is vergelijkbaar als het eerste kwartaal van 2024. Woningzoekers die niet slagen in het bestaande segment, verruimen hun blik naar de nieuwbouwmarkt. In alle prijsklassen is de dynamiek dan ook aangetrokken. De verkoopdynamiek is het sterkst gestegen in prijsklassen rondom de betaalbaarheidsgrens. Dit geldt voor zowel appartementen als voor grondgebonden woningen.



Bron: NVM / brainbay

Ondanks de toenemende dynamiek op de nieuwbouwmarkt blijven de prijzen van de nieuw gebouwde woningen al ruim anderhalf jaar stabiel. De stabiliteit heeft te maken met meerdere factoren. De politieke focus op betaalbare nieuwbouw levert meer aanbod in lagere prijsklassen op. Ook heeft de dip in de nieuwbouwmarkt van 2022, waarbij vooral duurdere projecten minder verkochten, waarschijnlijk geleid tot terughoudendheid in de prijsbepijstelling.

In de hiernaast weergegeven grafiek is de stabilisatie van de transactieprijs van nieuwbouwwoningen goed te zien. In 2024 is dit vrijwel gelijk gebleven en ligt dit bedrag rond de €475.000,-. Dit geldt mede voor de transactieprijs per vierkante meter die rond de €4400,- ligt.

Het nieuwe kabinet heeft aangegeven ook in te zetten op de realisatie van woningen. Ze wil aanzienlijk meer investeren in nieuwbouw en de gronden beter benutten. Economisch is dit een goed idee. Echter zijn er ook belemmeringen zoals de netcongestie en personeelstekorten die de uitvoering van de plannen kunnen belemmeren en/of vertragen.

In mei 2024 werden 6.753 bouwvergunningen afgegeven. Dit is een toename van 23% ten opzichte van dezelfde maand in 2023 schrijft ING Real Estate. In februari en maart werden er door het CBS al flinke stijgingen gemeld. Voor de nieuwe woningbouw zijn dit positieve berichten. Echter kan de invoering van de nieuwe Omgevingswet een vertekend beeld geven. Aannemers en projectontwikkelaars kunnen nog net voor 2024 een aanvraag hebben ingediend zodat zij nog net onder de oude wetgeving vielen. De extra toename in de vergunningverlening kan daardoor later weer afnemen.

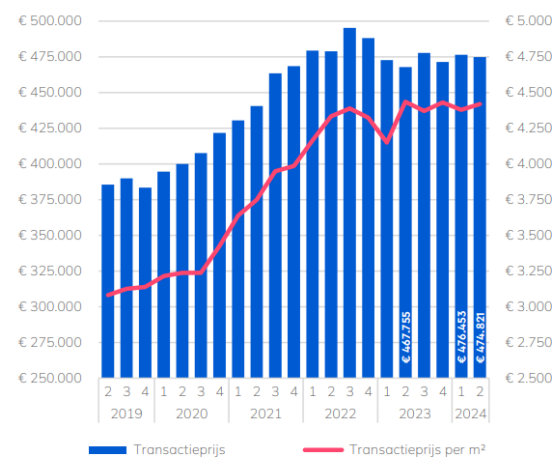
In Hengelo is er een onderbouwde behoefte voor de bouw van 3000 tot 4500 woningen in tien jaar (Woonagenda 2021-2030). De afgelopen jaren heeft de focus op nieuwbouwproductie gelegen in de gebieden Hart van Zuid en de Binnenstad. Vanwege deze binnenstedelijke ontwikkeling, de vraag naar betaalbaarheid en de stedelijke ontwikkeling van Hengelo zitten er relatief veel appartementen in het woningbouwprogramma. Echter, in vergelijking met andere middelgrote steden in Nederland is het aandeel appartementen relatief beperkt. Met de doelstelling om te groeien als top technologische regio worden er nieuwe doelgroepen naar Hengelo getrokken die perfect kunnen landen in de Binnenstad, maar met name in Hart van Zuid.

Hoe zit het met de verkoop van onze gemeentelijke kavels?

Bij de gemeentelijke kavels herkennen we het landelijke beeld. Er is veel belangstelling voor de nieuwe kavels die vrijkomen. Bij de uitgifte van Meander Noord in Dalmeden zijn bijna alle kavels in optie uitgegeven. De prijs van de woningen die hier gebouwd gaan worden liggen echter wel in het hogere segment.

Mediane transactieprijs nieuwbouwwoningen

Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay

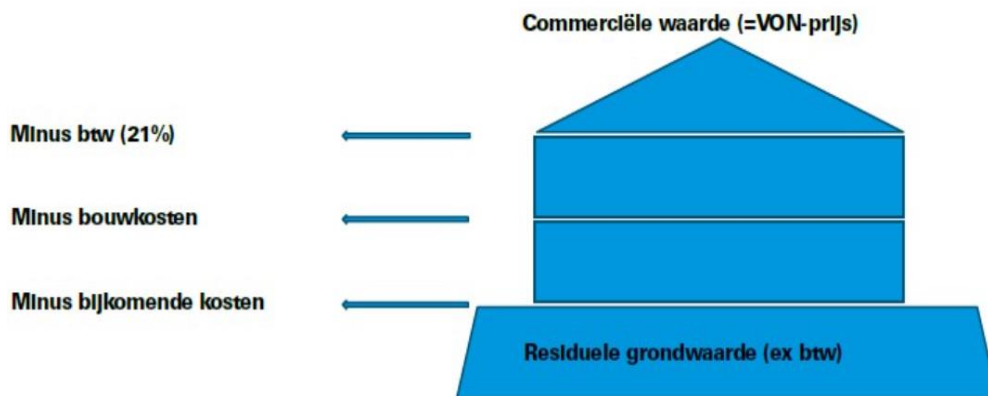
De grondmarkt onder de loep

Het Kadaster houdt ook specifiek de kavelprijzen bij. Een kavel kost in 2024 in Nederland per vierkante meter gemiddeld in het tweede kwartaal €733,- (excl. btw). De grondprijzen in Hengelo liggen wel lager dan het landelijk gemiddelde. De prijzen variëren van € 330 tot € 500 per vierkante meter.

De grondmarkt is een bijzondere markt: het aanbod is gelimiteerd waardoor iedere toename in vraag zich vertaalt in een prijsstijging. De afgelopen jaren is de prijs voor bouwgrond zo hard gestegen, dat dit als een van de oorzaken wordt aangegeven voor de dalende nieuwbouwmarkt.

De waarde van de bouwgrond volgt de ontwikkeling van de waarde van de bestemming

De waarde van de bouwgrond is altijd afhankelijk van de bestemming en bebouwing die er op mag worden gerealiseerd. Is het eindproduct (bijvoorbeeld een villa) veel waard, dan is ook de grond veel waard. Is het eindproduct relatief weinig waard, dan kan voor de grond ook niet veel worden betaald. Deze berekeningswijze van de marktwaarde van bouwgrond wordt ook wel "residueel rekenen" genoemd: er moet vanuit het eindproduct worden teruggerekend. De residuele grondwaarde vormt het bedrag dat een kopende partij kan betalen om tot een sluitende exploitatie te komen. In het onderstaande plaatje wordt dit gevisualiseerd.



Als we als gemeente de waarde van bouw kavels gaan bepalen, beginnen we altijd met de commerciële waarde van het betreffende onroerend goed. Dit is de marktprijs in het economisch verkeer. Van deze waarde trekken we allereerst de btw af. Daarna worden de bouwkosten (aannemer) en bijkomende kosten (bijv. architect, constructeur, winst en risico) in mindering gebracht. Wat overblijft, het residu, is de marktwaarde van de bouwgrond. De op deze manier berekende grondprijzen zijn marktconform en volgen de prijsontwikkeling op de vastgoedmarkt. De grondkosten kunnen daarmee de prijs van woningen niet verhogen; een kostenverhoging van bouw- en bijkomende kosten gaat daarentegen bij gelijkblijvende commerciële waarde wel ten koste van de waarde van de grond.

Bouwkosten woningbouw stabiliseren

De bouwkosten van nieuwbouwwoningen zijn de afgelopen jaren flink gestegen. Echter is dit nu niet meer het geval. De stijging ten opzichte van 2023 is net iets boven de 1%. Voorgaande blijkt ook uit onderstaande tabel waarin te zien is dat de bouwkosten van zowel woningbouw als utiliteitsbouw terugdringen naar respectievelijk 1,12% (Bouwkostenkompas). Dit ligt in lijn met wat het CBS publiceert voor de woningbouw: een stijging van bijna 2% tot en met juli 2024. Ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar is de stijging wat groter: 5,58%.



De afgelopen jaren heeft de coronacrisis en de crisis in Oekraïne de prijs opgedreven. De stabilisatie die in 2024 meer zichtbaar wordt, is te verklaren door de huidige marktsituatie in Nederland. Er is een stabilisatie te zien bij de prijzen van de nieuwbouwprojecten, wat resulteert in dat de vraag niet langer de prijs omhoog drijft. Echter blijven de productiekosten nog wel hoog door de energieprijzen en zijn ook de arbeidskosten gestegen in 2024 door een stijging van de cao-lonen. Ondanks dat een stabilisatie van de prijzen zichtbaar is, lopen de bouwkostenindexen minder hoog op dan in voorgaande jaren. (ABN Amro en Cobouw).

Intrede van de Wet kwaliteitsborging (Wkb)

Per 1 januari 2024 is de Wet kwaliteitsborging in werking getreden. Dit houdt in dat de toetsing van bouwkwaliteit en het bouwtoezicht worden geprivatiseerd (van de gemeente naar een onafhankelijke partij). De aansprakelijkheid en verantwoordelijkheid van de aannemer wordt dus verruimd. Dit vraagt een andere manier van werken voor aannemers, zij moeten namelijk extra werkzaamheden uitvoeren om te laten zien dat de bouwactiviteit aan de regels voldoet. Daartegenover staat dat de kosten voor de leges op dit gebied voor aannemers komt te vervallen. In een Kamerbrief heeft Hugo de Jonge aangegeven dat de daling van de leges voldoende zal zijn om de (extra) kosten voor kwaliteitsborging te dekken. Echter blijkt uit onderzoek dat bij kleinschalige bouwactiviteiten de meerkosten niet volledig gecompenseerd kunnen worden door de daling van de leges. Dit onderzoek is echter uitgevoerd in 2021: toen de bouwkosten nog niet op het hedendaags niveau zijn. Al met al kan de invoering van de Wet kwaliteitsborging mogelijk leiden tot hogere bouwkosten (Bouwend Nederland, Tweede Kamer, Omgevingsweb).

Prognose voor het gemeentelijk grond(prijzen)beleid

De grondprijsontwikkeling voor de kavels van woningbouw voor 2025 worden separaat (grondprijzennotitie) vastgesteld door het college en ter informatie aan de Raad aangeboden. Deze grondprijzen worden voor het eind van het jaar vastgesteld.

Voorstel

Grondprijsontwikkeling woningbouw 2026 t/m 2032: 2%. We verwachten dat de inflatie langjarig op 2% ligt. We zien dat de woningbouwmarkt overspannen is en wellicht wat meer ruimte biedt, maar we zien de afgelopen jaren ook grote fluctuaties. We stellen voor om voorzichtigheidshalve de voorspelde prijsontwikkeling op 2% te handhaven.

3. Bedrijfsmatig vastgoed

“Ontwikkelingen in de markt, prijzen en prognose”

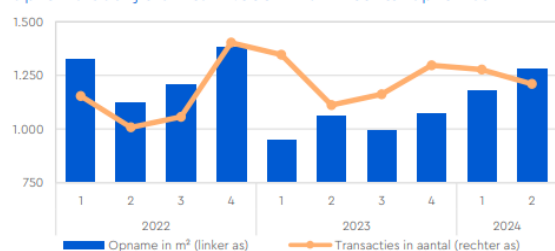
Stijging opname van bedrijfsruimten

Volgens de NVM blijft de vraag naar bedrijfsruimten hoog. In het tweede kwartaal van 2024 is landelijk 1,28 miljoen vierkante meter aan bedrijfsruimte opgenomen, wat 9 procent hoger is dan in het eerste kwartaal en wat zelfs 20 procent hoger is dan dezelfde periode vorig jaar. Het aantal transacties is in het tweede kwartaal van 2024 heel licht gedaald ten opzichte van het eerste kwartaal van het jaar.

De stijging in de opnames heeft voornamelijk te maken door de toename van grotere objecten. Het gaat hierbij om bedrijfsruimte van 2.000 vierkante meter of hoger. Bedrijven met uitbreidingsplannen of die al een langdurige periode behoefte hebben aan bedrijfsruimte lijken nu door te zetten.

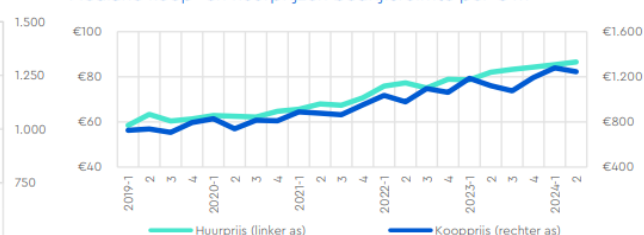
Naast de stijging in de opname is in het afgelopen kwartaal het aanbod van bedrijfsruimte met 9 procent gegroeid tot 8,44 miljoen vierkante meter. De aanbodstijging lijkt op het moment groot, maar is in de krappe bedrijfsruimtemarkt wel nodig. Het percentage aanbod in de voorraad is licht gestegen. Hierdoor is er meer ruimte voor ondernemers die beter bij hun specifieke behoeften en wensen. De huurprijzen als de kooprijzen van bedrijfsruimten tonen tekenen van stabilisatie doordat op sommige plekken sprake is van een maximum. De mediane huurprijs is licht gestegen en is de mediane koopprijs licht gedaald. Voor gewilde locaties geldt dit echter niet.

Opname bedrijfsruimte * 1.000 m² en in aantal opnames



Bron: NVM/brainbay

Mediane koop- en huurprijzen bedrijfsruimte per € m²



Bron: NVM/brainbay

Ingezoomd op de provincie Overijssel is zichtbaar dat vergeleken met vorig jaar de opname in de bedrijfsruimtemarkt fors is gestegen. De stijging van het aanbod is ook gestegen voor de provincie Overijssel maar deze ligt rond de 4 procent. Wanneer ingezoomd wordt op de regio Twente ligt de opname en het aanbod vrijwel gelijk.

Positie van Hengelo: verkochte bouw kavels in 2024

De vraag van bedrijven naar bouwgrond voor nieuwbouw is de laatste jaren in Hengelo toegenomen en deze vraag blijft onverminderd hoog. De vraag komt met name hier uit de regio van bedrijven die hier al gevestigd zijn, maar een volgende stap willen zetten. Echter is de vraag vele malen hoger dan het aanbod dat Hengelo heeft. Door deze toegenomen vraag, zijn binnen afzienbare periode de laatste kavels op reguliere bedrijventerreinen uitgegeven.

Prognose

De grondprijsontwikkeling voor de kavels van bedrijven voor 2025 worden separaat (grondprijzennotitie) vastgesteld door het college en ter informatie aan de Raad aangeboden. Deze grondprijzen worden voor het eind van het jaar vastgesteld.

Voorstel

Grondprijsontwikkeling bedrijfskavels 2026 t/m 2032:

- Voor de bouwgrond voor bedrijfskavels wordt uitgegaan van 2% opbrengststijging vanaf 2026.
- Voor de bouwgrond op Campus Westermaat en voor het Gezondheidspark vaststellen: 0% opbrengststijging vanaf 2025. Dit betreffen specifieke kavels waar de vraag minder groot naar is.

Kantoren

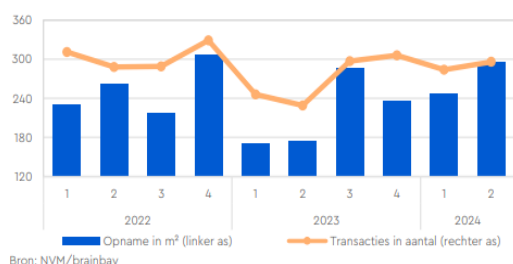
Ontwikkeling van de kantorenmarkt in Nederland

In de kantorenmarkt heerst op dit moment een gemengd sentiment. De opname van kantoorruimten is in het tweede kwartaal van 2024 gestegen. Wat veel wordt gezien is dat verborgen leegstand in kantoorgebouwen steeds vaker voorkomt. Dit heeft voornamelijk te maken met de impact van het thuiswerken. De vraag naar kwalitatieve kantoren wordt gezien als de belangrijkste trend. De gebouwkwaliteiten alsmede de locatie zijn belangrijker dan ooit. Dit heeft er mee te maken dat werkgevers aantrekkelijk willen blijven voor hun medewerkers. Wat ook een belangrijke rol speelt in de keuze van de juiste kantoren is de toename van duurzaamheid en energiebesparing. De beschikbaarheid van energie neutrale of energiezuinige kantoren is beperkt. Dit geldt voor zowel binnenstedelijke gebieden als buiten stedelijke gebieden.

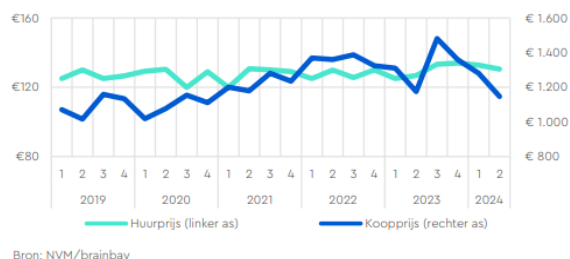
In het tweede kwartaal van 2024 is ongeveer 290.000m² kantoorruimte opgenomen. Dit is een stijging van maar liefst 69 procent vergeleken met hetzelfde kwartaal in 2023. Destijds was de markt wel op een historisch laag niveau. Ten opzichte van het eerste kwartaal in 2024 is ook sprake van een forse stijging.

De huurprijs zwakt wel iets af. De mediane huurprijs is in het tweede kwartaal van 2024 iets afgevlakt. Deze komt nu neer op een bedrag van €130,- per vierkante meter. Dit is een hele lichte daling ten opzichte van het eerste kwartaal van dit jaar. Voor moderne kantoren in de grote steden en op veel stationslocaties in het land is huurgroei veelvoorkomend. Voor oudere kantoren en op minder optimale locaties staan de gerealiseerde huurinkomens onder druk en spelen incentives een belangrijke rol. De verplichting van het energielabel C lijkt ook invloed te hebben op de focus hierop. Dit werkt ook door op de prijzen: de gemiddelde verkoopprijs tussen kantoorgebouwen met energielabel C of hoger of kantoren onder de energielabel C grens is met 20% toegenomen (ESB).

Opname kantoorruimte * 1.000 m² en in aantal opnames



Mediane koop- en huurprijzen kantoorruimte per € m²



Prognose

De grondprijsontwikkeling voor de kavels van kantoren voor 2025 worden separaat (grondprijzennotitie) vastgesteld door het college en ter informatie aan de Raad aangeboden. Deze grondprijzen worden voor het eind van het jaar vastgesteld.

Voorstel:

Grondprijsontwikkeling kantoren 2026 t/m 2032: voor de bouwgrond voor kantoren in Hart van Zuid (De Koppeling) uit te gaan van de contractueel overeengekomen opbrengststijging gebaseerd op de consumentenprijsindex, de cpi, vanaf 2026. Voor de bouwgrond voor kantoren op Campus Westermaat uit te gaan van 0% opbrengststijging vanaf 2026.

Winkelvastgoed

De markt voor winkelvastgoed blijft uitdagend. Hoewel winkelstraten iets drukker worden, komen er nog weinig nieuwe retailers bij. Hoge kosten, zoals inkoop en energie, samen met de huidige personeelstekorten, worden gezien als de belangrijkste trends in de winkelmarkt.

In het tweede kwartaal van 2024 is de opname van het aantal winkels met 10 procent gedaald ten opzichte van het vorige kwartaal. Op basis van de hoeveelheid opgenomen vierkante meters zien we een stijging van 4 procent, wat het resultaat is van een verdubbeling van opnames boven de 1000 vierkante meter. Het aanbod van winkelruimte is een kwartaal tijd met ongeveer 10.000 vierkante meter toegenomen tot 1,35 miljoen vierkante meter. Het winkelaanbod stijgt in volume.

Dit kwartaal zijn meer winkels met een hogere huurprijs verhuurd in vergelijking met het vorige kwartaal. Dit heeft te maken met de hoge toename van de verhuur in de grote steden van het land. Hierdoor is ook de mediane huurprijs gestegen tot €200,-. Dit was in het eerste kwartaal van 2024 nog een bedrag van €186,-.

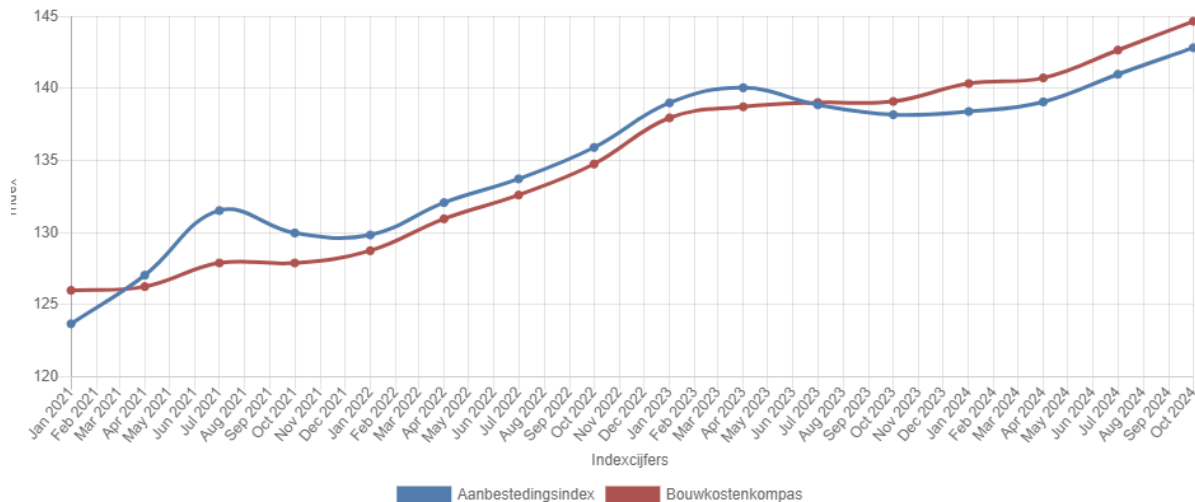
Voorstel:

Wanneer uitgifte van bouwgrond voor winkels aan de orde is, wordt op basis van een onafhankelijke taxatie de grondwaarde bepaald.

4. GWW kosten

Prijzen GWW stijgen licht.

De stijging voor grond-, weg- en waterbouw (GWW) zet voorzichtig door in 2024, maar een belangrijk verschil is wel dat de stijging is afgevlakt in vergelijking tot voorgaande jaren. Dit is te zien in onderstaande grafiek.



Het CBS geeft voor nu een stijging van de GWW-kosten aan van 4,1 procent ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (juli 2024 – juli 2023). Ook de kwartaalcijfers laten een stijging zien in de GWW-kosten. De lichte stijging van de prijzen voor de GWW is met name zichtbaar vanaf het tweede kwartaal van 2024.

Wat betreft de werkvoorraad is hier sprake van een stabilisatie. Het EIB stelt dat in 2025 de GWW-productie stabiliseert. Dit heeft te maken met de nieuwbouwmarkt die ook stabiliseert. Het EIB stelt dat op middellange termijn sprake is van een groei van de GWW-productie.

Prognose

Volgens de Nederlandse Bank (DNB) koelt de economie in 2024 af en blijft daar in 2025. Na een recordhoogte van 11,6% in 2022, is de inflatie in 2023 gedaald naar 4,1%. We verwachten dat deze in 2024 verder daalt naar 2,8%, en daarna geleidelijk verder omlaag gaat tot iets onder 2% in 2026. De lagere energieprijzen en de renteverhogingen van de centrale banken zijn hier de belangrijkste oorzaken van.

Voorstel

Vanaf 2025 rekenen we voor de herzieningen van de civiele kostenramingen met een kostenstijging van 2%.

5. Plankosten

Ambtelijk personeel dat wordt ingezet binnen de projecten is een belangrijke kostenpost voor de grondexploitaties. De gemeenten moeten weer een nieuwe cao gaan afsluiten voor 2025. Het is onduidelijk wat daar de uitkomsten van gaan zijn. De verwachting van het Centraal Plan Bureau is dat de loonkosten in 2025 met 4,18% gaan stijgen.

Prognose

De verwachting van het Centraal Plan Bureau is dat de loonkosten in 2025 met 4,18% gaan stijgen. Het CPB geeft voor de middellange termijn (2025 – 2028) aan dat de loonkosten voor de sector overheid rond de 3 procent zal stijgen.

Voorstel

In 2025 rekenen we voor de herzieningen van de plankostenramingen met een kostenstijging van 4,2%. Vanaf 2026 tot 2028 wordt gerekend met 3,0%. Vanaf 2029 wordt uitgegaan van de inflatie van 2,0%

6. Rente

De gemeentelijke leningenportefeuille bestaat uit vele leningen met een lange looptijd. Ook voor grondexploitaties leent de gemeente geld waarvoor rente wordt betaald. Grondexploitaties worden daarvoor belast met het gewogen gemiddelde rentepercentage van de totale leningenportefeuille dat wordt gecorrigeerd met de verhouding tussen vreemd vermogen en totaal vermogen. Voor 2025 komt dat overeen met 0,1% rente. Op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten mag de rekenrente in de grondexploitaties daarvan afwijken met maximaal een halve procentpunt. Omdat wij voorlopig geen renteverhoging verwachten, stellen wij voor geen gebruik te maken van deze mogelijkheid.

Voorstel: op basis van de gemeentelijke omslagrente de rentetoerekening op de grondexploitaties te bepalen op 0,1%.

7. Samenvatting voorstel parameters grondexploitaties

Omschrijving	2025	2026 - 2028	2029 - 2034	2035 en verder
Kostenstijging GWW*	2%	2%	2%	2%
Kostenstijging Plankosten*	4,2%	3%	2%	2%
Opbrengstenstijging woningbouw kavels	grondprijzennotitie	2%	2%	0% (BBV)
Opbrengstenstijging bedrijventerreinen	grondprijzennotitie	2% (0% Campus Westermaat en Gezondheidspark)	2% (0% Campus Westermaat en Gezondheidspark)	0% (BBV)
Opbrengstenstijging kantoren kavels	grondprijzennotitie	0%	0%	0% (BBV)
Opbrengstenstijging kavels voor winkels en overige functies	nvt	nvt	nvt	nvt
Rente	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%

*De voor 2025 voorgestelde indexering van de kosten wordt verwerkt in de geactualiseerde raming van de kosten per 1.1.2025.

De opbrengstenstijging voor 2025 voor woningbouwprojecten en bedrijventerreinen worden per project apart vastgesteld in de grondprijzennotitie. Hierover moet door B&W nog een besluit worden genomen. Het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) geeft als richtlijn dat de looptijd van een grondexploitatiecomplex maximaal 10 jaar mag bedragen. Deze begrenzing is bedoeld om de financiële risico's van zeer lang lopende projecten te beperken. Binnen de per 01-

01-2025 geactualiseerde grondexploitaties wordt daarom na 2035 geen opbrengststijging meer toegerekend.

8. Financiële gevolgen

Bij de zomernota is al rekening gehouden met de rentedaling naar 0,1%. Daarboven op komt nu de nieuwe inschatting van de parameters. Wanneer de exploitaties worden doorgerekend met de hiervóór onder 7 vermelde parameters wijzigt het saldo van de lopende grondexploitaties. Hierdoor neemt het vrij besteedbare bedrag van de reserve grondexploitaties af met € 0,5 miljoen ten opzichte van de begroting. Gezien de ruimte die we hebben in de reserve € 26,3 miljoen is dit een aanvaardbare verslechtering.

9. Scenario's

We proberen in deze memo het meest reële scenario weer te geven voor de parameters van de komende jaren. Daarvoor doen we veel onderzoek. Tegelijkertijd is de invulling van de parameters subjectief. Waar de één de inschatting als reëel zal aangeven, zal de ander redeneren dat het nogal voorzichtig is ingeschat. En pas achteraf kan je vaststellen of de inschatting de juiste is geweest. Om toch wat meer duiding te geven aan de cijfers, kiezen we ervoor om enkele scenario's uit te werken.

Werkwijze

Er zijn vier (twee gunstige en twee ongunstige) scenario's uitgewerkt en doorgerekend. Wanneer contractueel afwijkende afspraken gemaakt zijn met derden, dan worden die afspraken gerespecteerd (en zijn deze dus niet doorgerekend). De scenario's hebben financiële gevolgen voor de grondexploitaties, maar ook voor de reserve. Deze gevolgen verschillen van elkaar, omdat bijvoorbeeld een verslechtering van de grondexploitatie BXL niet volledig ten laste van de reserve grondexploitaties komt, maar voor het aandeel van de gemeente (23%).

Gunstige scenario's

- De grondprijzen voor woningbouwkavels stijgen in de periode vanaf 2025 met 25%. De besluitvorming voor de prijzen van 2025 ligt overigens bij de nog vast te stellen grondprijzennotitie 2025.
- Projectontwikkelaars willen de markt van betaalbare woningen betreden. Dit is voor de gemeente een gunstig scenario, hier is veel vraag naar. Dit gaat echter alleen lukken als de gemeente financieel gaat participeren. Dit zal beslag leggen op de beschikbare financiële middelen. 100 betaalbare woningen die € 20.000 aan tekort met zich mee brengen.

Ongunstig scenario's

- De kavels van de bedrijfsruimte kunnen niet uitgegeven worden doordat er geen capaciteit meer beschikbaar is op het elektriciteitsnetwerk. Hierdoor verwachten we dat een aantal kavels niet uitgegeven kan worden bij campus.
- Er moeten meer voorzieningen worden getroffen om wateroverlast te voorkomen. Dit gaat ten laste van de uitgeefbare meters waardoor naar verwachting 10% minder uitgeefbaar zal zijn in de gemeentelijke projecten.

In de hiernavolgende tabel worden de verschillende uitkomsten van de scenario's gepresenteerd

Scenario	Omschrijving	Gevolg	
		grondexploitaties	Gevolg reserve
Gunstig	* Grondprijzen stijgen	€ 15.000.000	€ 8.700.000
	* Nieuwe projecten	- € 2.000.000	€ -2.000.000
Ongunstig	* Netcongestie	- € 5.200.000	- € 4.200.000
	* Water	- € 10.800.000	- € 4.500.000