

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2176097	Knegt, Gerrit	MID-GZ	Ten Heuw
ONDERWERP			
Parameters voor de herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2018			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

In de herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2018 uit te gaan van de volgende parameters:

1. Rente: 2%, met uitzondering van de projecten, De Veldkamp, Hemmelhorst en XL Businesspark Twente (RBT), waarvoor andere afspraken zijn gemaakt over de rentetoerekening;
2. Indexering van de kosten: in 2019 en 2020: 3% per jaar en vanaf 2021 2%;
3. Indexering van de grondopbrengsten conform de onderstaande overzicht:

Omschrijving	2018	2019	2020	2021	2022 t/m 2027	2028 en verder
Opbrengstindex bedrijven	0%	0%	0%	1%	2%	0%
Opbrengstindex woningbouw	0%	3%	3%	2%	2%	0%
Opbrengstindex kantoren	0%	0%	0%	1%	2%	0%
Opbrengstindex overig	0%	0%	0%	1%	2%	0%

NB: de opbrengststijging per 1 januari 2018 wordt in de grondprijnsnotitie verwerkt. De kostenindex voor 2018 wordt verwerkt in de ramingen voor nog te verwachten kosten per 1 januari 2018. Daarom staan hier de indexen voor 2018 op 0%.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Jaarlijks worden de grondexploitaties herzien. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn de toe te passen parameters: rente, kostenindexering en opbrengstindexering. Al 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 2018.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,

07-12-2017

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2176097	Knegt, Gerrit	MID-GZ	Ten Heuw
ONDERWERP			
Parameters voor de herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2018			



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 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 2018.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

In 2017 is de gemeente Hengelo betrokken geweest bij het expertpanel van de gemeente Enschede, dat een advies uitbrengt over de te hanteren parameters aan de gemeente Enschede. Dit expertpanel bestaat jaarlijks uit vertegenwoordigers uit de makelaardij, bouwers/ontwikkelaars en externe adviseurs met betrekking tot vastgoed. De gemeente Hengelo is hier dit jaar voor de eerste keer bij gevraagd. De conclusies van dit expertpanel, voor wat betreft indexering van kosten en opbrengsten, gelden niet alleen voor de gemeente Enschede, maar kunnen ook door de gemeente Hengelo worden toegepast. Het College stelt daarom voor om het advies van het expertpanel over de indexering van kosten en opbrengsten ook toe te passen in de herziening van de grondexploitaties vanaf 1 januari 2018 voor wat betreft de woningbouwgebieden, bedrijventerreinen en kantoorlocaties.

Vanwege de samenstelling van het programma waarvan de opbrengsten verantwoord worden als overige opbrengsten, wordt afgeweken van het advies van het expertpanel. Het College stelt hiervoor voor aan te sluiten bij de indexering van bedrijventerreinen en kantoren.

Vanaf 2028 wordt geen opbrengstindex meer toegepast. Dit is in lijn met de regels zoals vastgelegd in het Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV).

Bij de rentetoerekening moet de gemeente Hengelo op basis van BBV-regelgeving, uitgaan van haar eigen lening portefeuille en daarom kan de gemeente Hengelo de gemeente Enschede niet onverkort volgen.

Het College stelt voor in de herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2018 uit te gaan van de volgende parameters:

1. Rente: 2%, met uitzondering van de projecten, De Veldkamp, Hemmelhorst en XL Businesspark Twente (RBT), waarvoor andere afspraken zijn gemaakt over de rentetoerekening;
2. Indexering van de kosten: in 2019 en 2020: 3% per jaar en vanaf 2021 2%;
3. Indexering van de grondopbrengsten conform de onderstaande overzicht:

Omschrijving	2018	2019	2020	2021	2022 t/m 2027	2028 en verder
Opbrengstindex bedrijven	0%	0%	0%	1%	2%	0%
Opbrengstindex woningbouw	0%	3%	3%	2%	2%	0%
Opbrengstindex kantoren	0%	0%	0%	1%	2%	0%
Opbrengstindex overig	0%	0%	0%	1%	2%	0%

NB: de opbrengststijging per 1 januari 2018 wordt in de grondprijnsnotitie verwerkt. De kostenindex voor 2018 wordt verwerkt in de ramingen voor nog te verwachten kosten per 1 januari 2018. Daarom staan hier de indexen voor 2018 op 0%.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

Niet van toepassing.

FINANCIËLE ASPECTEN

De parameters wijken af van die in de herzieningen van vorig jaar. Voor de reserve van het Grondbedrijf betekent het een verslechtering van circa € 2 miljoen. Deze verslechtering kan niet worden opgevangen binnen de reserve per 1 januari 2017. Door aanpassing van de regelgeving in 2017 over tussentijdse winstnemingen in grondexploitaties moet meer tussentijdse winst worden genomen en de verwachting is dat de verslechtering door de nieuwe parameters wel kan worden opgevangen.

BIJLAGE(N)

Onderdeel parameters uit de "Notitie van uitgangspunten MPG 2018" van de gemeente Enschede

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

Bijlage bij raadsadvies over parameters in de herzieningen per 1 januari 2018 van de gemeente Hengelo

Uit de “Notitie van uitgangspunten MPG 2018” van de gemeente Enschede:

2 Uitgangspunten MPG 2018

2.1 Parameters

2.1.1 Inleiding

Naar aanleiding van de raadsenquête over het grondbeleid en het daaruit voortgekomen rapport “Grip op grond” (juni 2012) is vijf jaar geleden gestart met een Expert panel voor de parameters voor het MPG. Voor het MPG 2018 is opnieuw een Expert panel samengesteld om de parameters extern te toetsen.

Het Expert panel bestond uit Fakton, de gemeente Hengelo, Trebbe Wonen B.V. en Snelder Zijlstra makelaars (zie bijlage 1).

Aan het panel zijn de volgende parameters voorgelegd:

- Parameters voor kostenontwikkeling
- Parameter voor opbrengstenontwikkeling

Voor de rekenrente geldt dat met de nieuwe BBV-regelgeving¹ per 1-1-2016 wettelijk is vastgelegd dat de rente gebaseerd moet worden op de gemiddelde rente van de portefeuille met geldleningen. Het Expert panel heeft hier dus geen invloed op.

Parameters MPG 2018

In april 2013 is in een raadsbesluit vastgelegd hoe de parameters bepaald gaan worden, daarbij is besloten:

1. Onderscheid te maken in parameters voor de korte (drie jaar) en de lange termijn
2. De parameter voor *kostenstijging* als volgt op te bouwen:
 - a. Voor de korte termijn de Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW) aanbestedingsindex;
 - b. Voor de lange termijn de GWW overall bouwkostenindex i.c.m. het Consumentenprijsindex (CPI) als inflatiecijfer.
3. De parameter voor *opbrengstenstijging* als volgt op te bouwen:
 - a. Voor de korte termijn publicaties over de vastgoedmarkt;
 - b. Voor de lange termijn de CPI als inflatiecijfer.

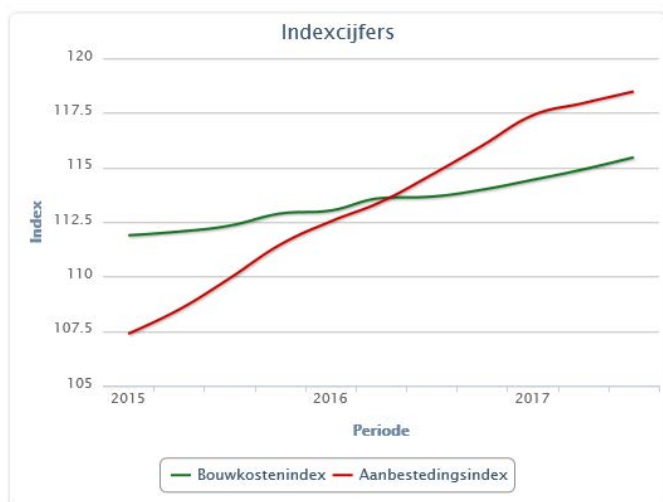
¹ Het is wettelijk vastgelegd dat gemeenten, provincies en waterschappen jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken moeten opstellen. Voor gemeenten en provincies is de regelgeving hieromtrent vastgelegd in het Besluit begroting en verantwoording (BBV).

2.1.2 Kostenontwikkeling

Kostenstijging voor de korte termijn

Hierbij is gebruikt gemaakt van de GWW aanbestedingsindex van het Bouwkostenkompas. In onderstaande figuur staat de aanbestedingsindex van de afgelopen drie jaar weergegeven.

GWW



Jaar	Index	%
sept 2013	103,2	
sept 2014	106,8	3,4%
sept 2015	111,0	3,9%
sept 2016	115,6	4,2%
sept 2017	119,5	3,4%
Gemiddeld 3 jaar		3,8%

GWW Aanbestedingsindex (Bron: Bouwkostenkompas)

Indien we de gemiddelde stijging van de aanbestedingsindex van de afgelopen drie jaar nemen, komen we voor de korte termijn uit op een kostenstijging van 3,8%. Deze index heeft betrekking op de kostenposten sloop, sanering en bouw- en woonrijp maken. Uit de grafiek is af te leiden dat eind 2016 de stijgende trend begint af te vlakken. Of er daadwerkelijk sprake is van een trendbreuk zal moeten blijken.

Het Expert panel adviseert de 3,8% kostenstijging niet voor alle posten te hanteren, maar een gewogen gemiddelde van de kosten te nemen. Geadviseerd wordt voor verwervingen 2% te hanteren en voor de plankosten de loonontwikkeling te volgen. De vakbonden hebben samen met VNG een akkoord bereikt over een nieuwe cao voor gemeentemedewerkers. De nieuwe cao loopt van 1 mei 2017 tot 1 januari 2019. In totaal betekent dit een verhoging van 3,25% structureel over 20 maanden. Dit resulteert in een jaarlijkse verhoging van afgerond 2%. Voor de overige kosten sluiten we hierop aan en hanteren we ook 2% (dit is een gemiddelde van diverse kostenposten). Hieronder zijn de te verwachten kosten nader uitgesplitst en is een gewogen gemiddelde uitgerekend.

Nog te maken			
	Totaal	Index	Totaal
Verwervingen	4,7	2,0%	0,09
Sloopkosten	2,0	3,8%	0,08
Sanering	3,8	3,8%	0,14
Bouw en woonrijp	45,0	3,8%	1,71
plankosten	16,1	2,0%	0,32
Overig	12,5	2,0%	0,25
Totaal	84,1	3,1%	2,60

Op basis van het gewogen gemiddelde komt de kostenstijging voor de eerste drie jaar afgerond uit op 3,1%, afgerond 3% per jaar.

Kostenstijging voor de lange termijn

De Commissie BBV kiest er voor om de te hanteren disconteringsvoet op een vast percentage te bepalen. Dit percentage is enerzijds gebaseerd op het in de afgelopen jaren meerjarig gemiddelde inflatiepercentage en anderzijds op de basisdoelstelling van de Europees Centrale Bank (ECB) om zorg te dragen voor prijsstabiliteit in de Eurozone. Hierbij streeft de ECB structureel naar een inflatiecijfer van maximaal 2% per jaar. Voorgesteld wordt om voor de lange termijn (> drie jaar) kostenstijging net als bij de opbrengstenstijging aan te sluiten bij dit streefpercentage van 2% per jaar. Dit percentage sluit overigens aan bij het meerjarig gemiddelde inflatiepercentage. Over de afgelopen 15 jaar bedroeg deze 1,9% per jaar. Zie ook onderstaande tabel. Wanneer het toekomstperspectief van de ECB wordt bijgesteld, dan zal dit aanleiding vormen voor de Commissie BBV om deze stellige uitspraak opnieuw te bezien, waarna ook de gemeente dit percentage opnieuw zal bezien.

Jaar	Index
2000	2,6%
2001	4,5%
2002	3,4%
2003	2,1%
2004	1,2%
2005	1,7%
2006	1,1%
2007	1,6%
2008	2,5%
2009	1,2%
2010	1,3%
2011	2,3%
2012	2,5%
2013	2,5%
2014	1,0%
2015	0,6%
2016	0,1%
2017	1,4%
Gemiddelde	1,9%

Inflatie per jaar in de periode 2000-2017 (Bron: CBS)

2.1.3 Opbrengstenontwikkeling

Vorig jaar is met het Expert panel afgesproken de opbrengstparameter te splitsen in een parameter voor de woningbouw en een parameter voor bedrijventerreinen/kantoren (utiliteitsbouw). Dit wordt nu wederom toegepast, aangezien de groeiverwachtingen voor woningbouw en bedrijventerreinen/kantoren aanzienlijk van elkaar verschillen.

In Enschede wordt voor de grondprijzen van kavels gewerkt met de residuele methode. In deze methode is de grondprijs het *residu* van de verkoopprijs van een woning minus de stichtingskosten (alle kosten die gemaakt moeten worden om het gebouw te realiseren zoals bouwkosten, ontwerpkosten, leges, rente etc.). Hieronder is een rekenvoorbeeld weergegeven.

€ 275.000	VON prijs
€ 47.727	Btw (21%)
€ 142.250	Stichtingskosten
€ 85.023	Residuele grondwaarde

Voor de korte termijn hanteren we voor de verkoopprijzen van bestaande woningen de prijsontwikkeling zoals aangegeven door de NVM. Voor de stichtingskosten hanteren we de ontwikkeling van de bouwkosten zoals aangegeven door het Bouwkostenkompas.

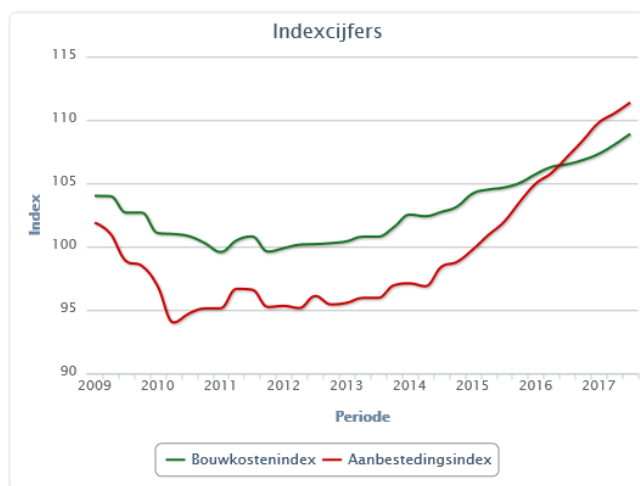
Voor bedrijventerreinen en kantoren zijn de huurprijzen en het Bruto Aanvangsrendement (BAR) van belang voor het bepalen van de prijsontwikkeling.

Alle grondprijzen voor de kavels van woningbouw, bedrijventerreinen en kantoren zijn in oktober 2017 getaxeerd en daarmee per 1-1-2018 marktconform. Dit is gebeurd via de (genormeerde) residuele grondwaarde-berekening.

Woningbouw

De aanbestedingsindex op de bouwkosten laat na een daling vanaf 2008, met ingang van 2014 weer een stijging zien. In 2016 stijgt de aanbestedingsindex voor het eerst weer uit boven de bouwkostenindex. Er is sprake van een constant oplopende trend in de bouwkosten. Met ingang van 2017 vlakkt de trend lichtelijk af. De gemiddelde stijging van de afgelopen drie jaar is 4,4%.

Woningbouw



Ontwikkeling bouwkosten (Bron: Bouwkostenkompas)

jaar	Index	%
2008	105,21	
2009	98,62	-6,7%
2010	95,00	-3,7%
2011	95,71	0,8%
2012	95,67	-0,0%
2013	96,63	1,0%
2014	98,67	2,1%
2015	103,03	4,4%
2016	107,97	4,8%
2017	112,31	4,0%
Gemiddeld 3 jaar		4,4%

Naast de ontwikkeling van de stichtingskosten is de prijsontwikkeling van woningen een belangrijke indicator.



Ontwikkeling prijzen koopwoningen 2^e kwartaal 2017 t.o.v. 2^e kwartaal 2016 (Bron NVM)

De verkoopprijzen van woningen zijn het afgelopen jaar landelijk met 9,0% gestegen. In de regio Enschede is de stijging iets minder groot geweest. De verkoopprijzen van woningen stegen in Enschede tussen september 2016 en september 2017 met 8,2%. Geconstateerd kan worden dat na aantal magere jaren de woningmarkt in Enschede uit het dal is geklommen. De woningmarkt is zodanig aangetrokken dat er zo onderhand wordt gesproken van een overspannen markt. De vraag naar bestaande woningen, nieuwbouw (projectmatig en particulier opdrachtgeverschap) overstijgt het aanbod. De afgelopen periode kenmerkt zich door oplopende onroerend goed prijzen, zodanig dat transacties regelmatig boven de vraagprijs plaatsvinden. De prijs categorie van woningen is overigens wel bepalend voor de mate waarin. Het Expert panel constateert met name bij de grondgebonden woningen in de prijs categorie t/m € 250.000,- en zelfs oplopend tot €300.000, dat de vraag het aanbod overstijgt. Het Expert panel ziet kansen in deze prijsklassen, aangezien deze markten momenteel onvoldoende in Enschede worden bediend. Doorgaans zijn starters respectievelijk doorstarters² de doelgroepen in deze prijsklasse.

De stichtingskosten zijn minder hard gestegen (4,0% in het afgelopen jaar en gemiddeld 4,4% over de afgelopen 3 jaar, zie vorige bladzijde). Er zou daarom ruimte kunnen zitten in de grondprijzen voor woningbouw. Als we de ontwikkeling van de indexcijfers toepassen op het rekenvoorbeeld van de residuele grondwaarde dan is er ruimte in de verhoging van de grondprijzen voor woningbouw met 15%:

€	275.000	VON prijs	<i>stijging 2017 met 8,2%</i>	€	297.550	VON prijs
€	47.727	Btw (21%)		€	51.641	Btw (21%)
€	142.250	Stichtingskosten	<i>stijging 2017 met 4,0%</i>	€	147.940	Stichtingskosten
€	85.023	Residuele Grondwaarde	<i>residuele stijging met 15%</i>	€	97.969	Residuele Grondwaarde

² Mensen die hun eerste woning willen verkopen en naar een nieuwe woning zoeken.

Wanneer we in eerste instantie naar de korte termijn kijken (< drie jaar) dan is de grote vraag in hoeverre deze trend zich doorzet. Behalve de prijscategorie heeft het Expert panel geconstateerd dat er verschillende externe en interne marktfactoren van invloed zijn op de betaalbaarheid van onroerend goed. Hieronder volgt kort een beschouwing:

Interne marktfactoren waar de gemeente invloed op heeft

- Verhouding vraag en aanbod nieuwbouw in Enschede en omliggende gemeenten. Het aanbod van bouw kavels in Enschede droogt op. Vooral in het sub urbane groene segment in de prijsklasse tot € 250.000 oplopend tot € 300.000,- is nauwelijks aanbod. Dit leidt tot prijsopdrijving. Daarnaast lijkt de communicerende doelgroep te verhuizen naar omliggende gemeenten vanwege het ontbrekende aanbod.

Externe marktfactoren waar de gemeente geen invloed op heeft

- Het maximale hypotheekbedrag wordt lager door twee ontwikkelingen. Ten eerste wordt de verhouding tussen de maximale hypotheeksom en de woningwaarde ieder jaar verder teruggebracht, zodat die uiteindelijk in 2018 nog maar 100% bedraagt. Ten tweede lagere financieringsnormen op basis waarvan de maximale hypotheek wordt bepaald, gerelateerd aan het inkomen. Dat betekent dat kopers steeds meer eigen geld moeten inbrengen ter voldoening van bijvoorbeeld overdrachtsbelasting en notariskosten;
- Hypotheekrenteaf trek loopt met ingang van 2014 jaarlijks terug met 0,5%. De af trek in de hoogste belastingschijf bedroeg maximaal 52%. Als uitkomst van het nieuwe regeerakkoord, wordt dit percentage de komende jaren versneld verder verlaagd tot 38%;
- Hypotheekrente bevindt zich op een historisch laag niveau. Rentestijging is te verwachten, alleen onzeker op welke termijn. Een rentestijging zal in ieder geval nadelig zijn voor de betaalbaarheid en hiermee de financiering van woningen en bouw kavels. Dit heeft een prijs verlagend effect;
- Restschulden zijn (vooralsnog) met ingang van 1 januari 2018 niet meer fiscaal aftrekbaar. Dit maakt het relatief duurder voor woningverkop ers om te verhuizen als de desbetreffende woning 'onder water' staat. Door de sterk stijgende prijzen wordt dit effect overigens snel kleiner.

Kortom, ondanks dat de onroerend goed prijzen een sterk stijgende trend vertonen zijn de marktfactoren zodanig dat het Expert panel tot enige voorzichtigheid maant.

De grondprijzen voor woningbouw worden in 2018 verhoogd met gemiddeld 2% op basis van taxatie, (zie paragraaf over de prijzen). In overleg met het Expert panel wordt voor 2019 en 2020 afzonderlijk 3% gehanteerd. Vanaf 2021 en de langere termijn sluiten we net als bij de kostenstijging aan bij het lange termijn streefpercentage van de ECB voor prijsstabiliteit, zijnde 2% per jaar.³.

³ Beheersmaatregel, na 10 jaar (uitgaande van basisjaar 2018) wordt de opbrengstparameter voorzichtigheidshalve teruggebracht naar 0% per jaar.

Bedrijventerreinen en kantoren

Het Expert panel geeft aan dat de huidige markt voor bedrijven een verplaatsingsmarkt is. Bedrijfsverplaatsingen spelen zich voornamelijk binnen Enschede en het huidige bestaande aanbod af. Bedrijven verlaten daarmee hun oude locatie en daardoor ontstaat vaak leegstand. Momenteel is er een langzaam herstel op de bestaande markt zichtbaar, maar de bestaande voorraad is nog groot. In de crisis is de prijs van bestaand vastgoed hard gedaald en daarmee was nieuwbouw niet aantrekkelijk. Nieuwbouw is en was voor veel ondernemers een te dure aangelegenheid. Dit werd mede veroorzaakt doordat banken de financierbaarheid van nieuwbouw verlaagden. Tot en met 2010 baseerden banken de financierbaarheid op de volledige stichtingskosten. Na 2010 is dit op basis van de marktwaarde. Aangezien de waarde van commercieel vastgoed sterk is gedaald, is de marktwaarde van nieuwe bedrijfspanden ook gedaald tot 60%-80% van de stichtingskosten. Om dit verschil te overbruggen dienen ondernemers meer eigen middelen te investeren in de huisvesting. Deze middelen kunnen ze niet meer in hun eigen onderneming investeren (personeel, machines enz.). Dit heeft de vraag naar nieuwbouw duidelijk getemperd.

Gevolg van deze ontwikkelingen is dat ondernemers meer op eigen locatie willen uitbreiden dan nieuw bouwen. Dit beeld wordt bevestigd door de verkoop van aangrenzende reststroken en groenstroken op bestaande terreinen, waarna ondernemers op de huidige locaties hun bedrijfsgebouwen optimaliseren. Voorbeeld hiervan is Delwi op de Marssteden die 1,2 ha heeft bijgekocht aan naastgelegen groen en daar nu haar bedrijf uitbreidt. Ook in het Havengebied en de Josink-es zijn diverse reststroken die nu ook een bedrijvenfunctie krijgen zonder dat ze feitelijk in de planvoorraad zijn opgenomen.

Een indicator waar kopers en beleggers mee rekenen is het Bruto Aanvangsrendement (BAR). Het BAR, is anders dan de naam doet vermoeden geen echt rendementsbegrip over de looptijd van de investering. Het geeft de verhouding weer tussen de bruto markthuur in het eerste jaar en de totale investering. Een hogere BAR betekent dat een investeerder een hoger risico loopt op zijn investering en dat heeft een negatief effect op de waarde van het onroerend goed. Bij een oplopende BAR staan de investeringsbereidheid en daarmee de huurprijzen dus onder neerwaartse druk. Residueel staan daarmee ook de grondprijzen onder neerwaartse druk.

Bedrijventerreinen

BRUTO AANVANGSRENDEMENTEN v.o.n. in %

Landsdeel	Locatie	ultimo 2016		medio 2017	
		van	tot	van	tot
Oost	Beste locaties	6,25	10,00	5,50	8,75
	Overige locaties	8,50	11,00	7,50	11,00

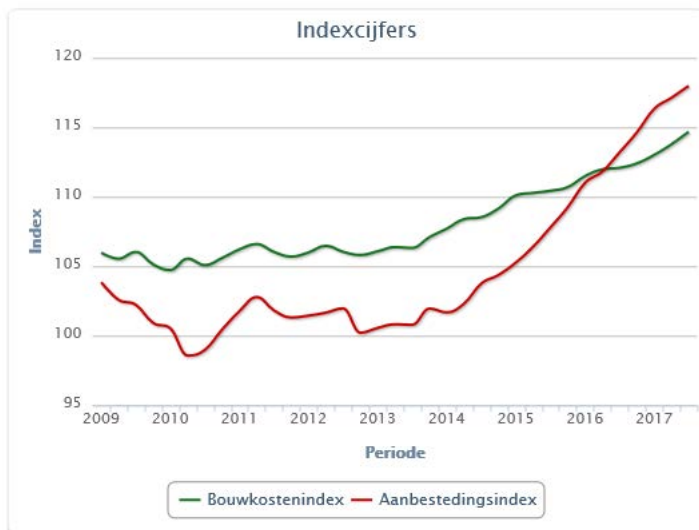
Kantoren

BRUTO AANVANGSRENDEMENTEN v.o.n. in %

Landsdeel	Locatie	ultimo 2016		medio 2017	
		van	tot	van	tot
Oost	Beste locaties	7,50	10,00	7,40	9,50
	Overige locaties	8,25	12,25	8,00	11,75

Bron: Cushman & Wakefield – Nederland Compleet; Kantoren en bedrijfsruimtemarkt

Utiliteitsbouw



jaar	Index	%
2008	107,80	
2009	101,36	-5,97%
2010	99,96	-1,38%
2011	101,49	1,53%
2012	100,80	-0,68%
2013	101,57	0,76%
2014	104,17	2,56%
2015	108,77	4,42%
2016	114,16	4,96%
2017	119,03	4,27%
Gemiddeld 3 jaar		4,6%

Aanbestedingsindex Utiliteitsbouw (Bron: Bouwkostenkompas)

Vergeleken met 2016 is de BAR voor bedrijventerreinen en kantoren gedaald. Daarmee zouden de huur- en grondprijzen iets verhoogd kunnen worden. Echter, als we naar de kosten in de utiliteitsbouw kijken dan stijgen deze de komende jaren eveneens fors (gemiddeld 4,6%).

Ondanks het economisch herstel van de afgelopen jaren vertaalt dit economisch herstel zich nog niet in de gronduitgifte van bedrijven en kantoren. Voor bedrijven worden de prognoses niet gehaald en ook bij de kantoorruimte zijn de uitgaves beperkt. Er is weliswaar sprake van een langzaam herstel op de bestaande markt, maar de bestaande voorraad is nog groot. Voorgesteld wordt daarom om voor de grondprijzen van bedrijventerreinen en kantoorlocaties “de nullijn” voor de korte termijn aan te houden.

De bedrijventerreinen zijn dit jaar opnieuw getaxeerd, conform de genormeerde residuele methode volgens Stec model, welke daarnaast door een externe bedrijfsmakelaar comparatief is getoetst. Beide methodieken rechtvaardigen een prijsverlaging van de bedrijventerreinen. Gevolg hiervan is dat de prijzen voor een aantal terreinen neerwaarts zijn bijgesteld. Gemiddeld zijn de prijzen in 2018 daarom met 4% verlaagd.

Voor de lange termijn met ingang van 2022 sluiten we wederom aan bij het lange termijn streefpercentage van de ECB voor prijsstabiliteit, zijnde 2% per jaar⁴.

⁴ Beheersmaatregel, na 10 jaar (uitgaande van basisjaar 2018) wordt de opbrengstparameter voorzichtigheidshalve teruggebracht naar 0% per jaar.

Parameters opbrengststijging

Uit voorgaande analyse is op te maken dat het broze herstel op de bedrijventerreinen- en kantorenmarkt niet zichtbaar is in de grondprijzen. Voor de woningmarkt is landelijk en regionaal een herstel van de grondprijzen van woningen zichtbaar.

Dit leidt tot de volgende opbrengstparameters:

	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.*
Opbrengsten					
Woningbouw	2%**	3%	3%	2%	2%
Bedrijventerreinen/kantoren	-4%**	0%	0%	1%	2%

* beheersmaatregel, na 10 jaar (uitgaande van basisjaar 2018) worden de parameters voor de opbrengsten voorzichtigheidshalve teruggebracht naar 0% per jaar

** gemiddeld effect grondprijstaxatie

2.1.4 Rente

De bepaling van de rekenrente voor grondexploitatie is vanaf 1 januari 2016 voorgeschreven vanuit de gewijzigde BBV-regelgeving. De rentevoorschriften zijn mede gewijzigd als gevolg van de invoering van de Vpb-plicht voor de gemeenten vanaf deze datum.

Daarnaast wordt vanaf de begroting 2018 de bepaling van de rekenrente voor de overige gronden en activa voorgeschreven vanuit gewijzigde regelgeving.

Voorheen was op alle gronden en voorzieningen binnen het MPG dezelfde rekenrente van toepassing. Deze rekenrente was gelijk aan de zogenaamde omslagrente van de gemeente. (In 2016 bedroeg deze nog 4,25%.) Met ingang van 2017 zijn er meerdere rentepercentages van toepassing, namelijk:

- **Bouwgronden in exploitatie (BIE):** de rekenrente bestaat uit de gemiddelde rente van de portefeuille met opgenomen leningen van de gemeente waarbij rekening wordt gehouden met de verhouding vreemd en eigen vermogen op de beginbalans van het desbetreffende jaar. Deze rente bedraagt afgerond 3% (op basis van de gegevens en geprognostiseerde balans uit de programmabegroting 2018-2021). Overigens wordt deze rente uiteindelijk verrekend op basis van nacalculatie, dus op basis van de daadwerkelijke rentelasten in enig jaar. Deze nacalculatie is vereist vanuit de vpb-plicht waarbij niet meer rente mag worden toegerekend dan daadwerkelijk kosten zijn gemaakt;
- **Overige gronden (strategische grondvoorraad):** Hiervoor geldt zoals voorheen de gemeentelijke omslagrente. Voor 2018 e.v. is deze vastgesteld op 2,50% (was 3,25% in 2017);
- **Verliesvoorzieningen:** hiervoor geldt een percentage van 2%. Het percentage wordt lager als de gemiddelde rente voor de BIE ook lager is dan 2%;
- **Reserve grondbedrijf:** Aan de reserves van het grondbedrijf niet langer rente mag worden toegerekend. Deze is derhalve 0%;
- **Facilitair grondbeleid:** Intern wordt geen rente berekend aan facilitaire grondexploitaties. Deze is derhalve 0%.

Verreweg de grootste kostenpost in het MPG is de rente. Het gewicht van deze parameter is de laatste jaren echter wel afgenomen. Enerzijds omdat de rekenrente elk jaar gedaald is, maar ook omdat de portefeuille van de gemeente flink gekrompen is (van circa 283 miljoen in 2015 euro naar circa 43 miljoen euro in 2017).

In onderstaand overzicht staat aangegeven wat het financiële effect van de parameters is.

gewicht parameters	2015		2016		2016 na Bbv		2017	
rente kosten	228.931.628	80,9%	131.598.964	71,7%	64.471.991	64,9%	27.242.295	63,7%
index kosten	13.773.028	4,9%	15.536.482	8,5%	15.542.241	15,7%	5.330.080	12,5%
index opbrengsten	40.284.462	14,2%	36.338.678	19,8%	19.279.583	19,4%	10.197.940	23,8%
totaal	282.989.118	100,0%	183.474.124	100,0%	99.293.815	100,0%	42.770.315	100,0%

2.1.5 Rekenparameters MPG 2018

Alles samenvattend wordt in het MPG 2018 met de volgende parameters gerekend:

	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.*
Kosten	3%	3%	3%	2%	2%
Opbrengsten					
<i>Woningbouw</i>	2%**	3%	3%	2%	2%
<i>Bedrijventerreinen/kantoren</i>	-4%**	0%	0%	1%	2%
Rente					
<i>BIE</i>	3%	3%	3%	3%	3%
<i>Overige gronden</i>	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%

* beheersmaatregel, na 10 jaar (uitgaande van basisjaar 2018) worden de parameters voor de opbrengsten voorzichtigheidshalve teruggebracht naar 0% per jaar

** gemiddeld effect grondprijstaxatie

Gebruikte bronnen:

- Bouwkostenkompas
- Kadaster
- CBS
- NVM
- Vastgoedrapportage Twente
- Cushman & Wakefield – Nederland Compleet; Kantoren en bedrijfsruimtemarkt