

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3145267	Pegman, Kees	FYS-PVG	Mariska ten Heuw
ONDERWERP			
3145267 - Parameters herziening grondexploitatie 2021			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

Voor de herziening van de grondexploitatie per 1 januari 2021 worden de volgende parameters vastgesteld:

1. De rekenrente bedraagt 1,8% met uitzondering van de projecten De Veldkamp, de Hemmelhorst en XL Business Park.
2. Indexering van de kosten- en opbrengstenstijging vindt plaats conform de tabel die is opgenomen in het raadsadvies.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Jaarlijks stelt de gemeenteraad de rekenuitgangspunten voor de herziening van de gemeentelijke grondexploitatie vast.

Vanwege de lange looptijd van grondexploitatie is het belangrijk om deze zo realistisch mogelijk te onderbouwen, zodat de kans dat de gemeente zich met de grondexploitatie te rijk of te arm rekent wordt verkleind en er een juiste waardering van de grondexploitatie tot stand komt.

De opbrengstenstijging van 2021 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%). Toepassing van deze parameters heeft geen gevolgen voor het vrij besteedbare deel van de Reserve Grondexploitatie.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3145267	Pegman, Kees	FYS-PVG	Mariska ten Heuw
ONDERWERP			
3145267-Parameters grondexploitaties 2021			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

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.

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 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 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 tezamen bepalen het uiteindelijke financiële resultaat van de grondexploitaties. De grondexploitaties worden u – conform de voorschriften- elk jaar aangeboden.

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

De parameters moeten voor de start van de herzieningen vastgesteld zijn, zodat deze daarna verwerkt kunnen worden bij in de grondexploitaties. Met uw besluit stelt u de parameters voor de herziening van 2021 vast.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Bij het bepalen van de hoogte van de parameters voor de opbrengsten- en kostenontwikkeling binnen de grondexploitaties kan gebruik worden gemaakt van publicaties over de ontwikkeling van de markt. Bij het opstellen van dit advies hebben wij daarbij gekeken naar de prijsontwikkeling van de woningmarkt, de markt voor commercieel vastgoed (winkels, kantoren en bedrijfsruimte) en de ontwikkeling van de bouwkosten en prijsontwikkeling van civiele werken.

Woningmarkt

Ondanks de Covid-19 pandemie bleef in Nederland en in onze regio de woningmarkt zich in termen van prijsstijgingen gunstig ontwikkelen. Een ontwikkeling die overigens al in 2012 werd ingezet. De prijsstijging tussen de tweede kwartalen van 2019 en 2020 bedroeg in onze regio 11,1% terwijl landelijk 8,8% werd genoteerd. Woningen worden snel verkocht en er wordt ook in deze regio boven de vraagprijs geboden. De prijsvorming op de bestaande markt bepaalt in sterke mate de ruimte voor het bewegen van prijzen in de nieuwbouw en daarmee ook voor de bouwgrond die we als gemeente voor nieuwbouwwoningen verkopen. In de verkoop van onze 'eigen' kavels merken we tot nu toe weinig of niets van een verslechtering van de

markt. Voor geheel 2020 houden ook banken rekening met stijgende woningprijzen, waarna in 2021 de markt wat zou kunnen gaan afkoelen als gevolg van de economische impact van Covid-19. Voor de grondexploitaties voor woningbouw stellen we voor om de parameter voor opbrengststijging voor de langere termijn (vanaf 2022) voorzichtigheidshalve te bepalen op 2% per jaar.

Commercieel vastgoed

De Nederlandse markt voor bedrijfsruimte, kantoren en winkels profiteert al enige jaren van aanhoudende economische groei, ondernemersvertrouwen en een lage rente. Toch is de prijsontwikkeling van bedrijfsmatig onroerend goed minder gunstig dan van woningen. De markt voor bedrijfsruimte en kantoren ontwikkelde zich de afgelopen jaren wel beter dan voor winkels, waar de impact van online shoppen merkbaar is. Hengelo doet het ten opzichte van andere Overijsselse gemeenten goed als het gaat om bedrijfsruimte.

Gegeven de verbeterende verhouding tussen vraag en aanbod, de gunstige opnamecijfers voor Hengelo en de stijgende huurprijzen wordt geadviseerd om de parameter voor opbrengststijging bedrijfsterreinen op 0- tot 2% per jaar te bepalen. Daarbij geldt dat voor de terreinen Oosterveld, Gezondheidspark en Campus 0% wordt geadviseerd. Voor Oosterveld wordt dit veroorzaakt door de ligging van de nog te verkopen kavels en de stikstofproblematiek die kopers terughoudend maakt. Al enige jaren is de uitgifte van kavels op het Gezondheidspark en Campus uitgebleven. Wij vinden in deze situatie geen aanknopingspunten voor verhoging van de grondprijs. Voor de Veldkamp vinden wij een prijsstijging van 2% reëel omdat er voor dit terrein voldoende belangstelling is.

Voor kantoren wordt de komende jaren nog groei van het aanbod verwacht. Omdat de huurprijzen ondanks een aanbodoverschot stabiel blijven, ligt het voor de hand om de parameter voor opbrengststijging van kantoorgegrond voor de korte termijn te bepalen op 0%. Vanaf 2024 t/m 2030 op 1%.

Het aanbod van winkelruimte daalde in Hengelo, maar de relatief geringe vraag leidde ertoe dat er in het kernwinkelgebied winkelpanden leegstonden, zoals in de Nieuwsstraat en rond de Brink. De huurprijsindex van winkelruimte laat over de periode 2015 t/m 2019 een daling zien van gemiddeld 1,1% per jaar. Dit brengt ons ertoe om op korte termijn rekening te houden met een parameter van 0% opbrengststijging van bouwgrond voor winkels.

Bouwkosten

Sinds 2015 stegen de bouwkosten voor nieuwbouwwoningen met gemiddeld 2,1% per jaar. Ten opzichte van 2019 zijn de bouwkosten met 2,6% gestegen. Voor grondprijzen voor woningbouw is dit een belangrijk gegeven: omdat deze meestal residueel worden berekend, is er ruimte voor verhoging van de grondprijs wanneer de V.O.N.-prijzen sterker stijgen dan de bouwkosten. In deze regio is dat het geval geweest. Daarom kunnen in sommige gevallen de grondprijzen volgend jaar met 2% tot 5% stijgen. Voor de langere termijn en bij verwachting van een licht afkoelende woningmarkt lijkt een stijging van 2% per jaar een realistische aanname.

Kosten Grond- weg en waterbouw

Een grote kostencomponent binnen grondexploitaties betreft de uitgaven voor slopen en bouw- en woonrijp maken van bouwlocaties. Sinds 2016 stijgen de bouwkosten in de GWW-sector met gemiddeld 1,85% per jaar. Ondanks dat de orderportefeuilles (in termen van de voorraad werk uitgedrukt in maanden) wat teruglopen, verwachten wij geen prijsdalingen die aanleiding geven om de parameter voor kostenstijging voor civiele uitgaven te verlagen. Wij stellen daarom voor deze uitgaven een kostenstijging van 2% per jaar voor.

Rekenrente grondexploitaties

De gemeentelijke leningenportefeuille bestaat uit veel leningen met een lange looptijd. De rente die op de gemeentelijke grondexploitaties van toepassing is bedraagt per 1-1-2021 1,35% per jaar. Wij stellen voor om de rekenrente voor grondexploitatie te bepalen op 1,8% per jaar. Voor enkele projecten die we samen met partnergemeenten in de regio uitvoeren: de Veldkamp, BXL en de Hemmelhorst gelden aparte rentepercentages, voor deze projecten geldt deze 1,8% dus niet.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

Wij stellen u voor om voor de herziening van de grondexploitaties 2021 de parameters als volgt vast te stellen:

1. De rente te bepalen op 1,8% met uitzondering van de projecten De Veldkamp, de Hemmelhorst en XL Businesspark.
2. Voor zover geen specifieke contractuele afspraken op projectniveau gelden, de kosten- en opbrengstenstijging te bepalen conform het onderstaande overzicht.

Omschrijving	2021	2022-2023	2024 t/ m 2030	2031 en verder
Kostenstijging	2%	2%	2%	2%
Opbrengstenstijging woningbouw	2-5% (*)	2%	2%	0% (BBV)
Opbrengstenstijging bedrijventerreinen	0-2% (*)	0-2%	2%	0% (BBV)
Opbrengstenstijging kantoren	0%	0%	1%	0% (BBV)
Opbrengstenstijging overige functies	0%	0%	2%	0% (BBV)

(*) Voor de woningbouwprojecten en de bedrijventerreinen worden de grondprijzen voor 2021 apart vastgesteld op project- en kavelniveau.

FINANCIËLE ASPECTEN

De gevolgen van wijzigingen van de parameters voor de grondexploitaties is per saldo 0. De grondexploitaties verslechteren als gevolg van prijseffecten, maar dit wordt gecompenseerd door lagere rentelasten.

Prijseffecten

Als gevolg van de aanpassing van de parameters voor kosten- en opbrengststijging 2021 is het effect een afname van het vrij besteedbare deel van de reserve grondexploitatie van € 1,5 miljoen.

Rente-effecten

Naast de effecten van kosten- en opbrengststijging zijn er ook rente-effecten als gevolg van de herziening van de parameters. De rente die de gemeente toerekent aan de grondexploitaties moet worden gebaseerd op de daadwerkelijke rente over het vreemd vermogen en wordt jaarlijks bepaald op basis van het gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande gemeentelijke leningenportefeuille naar verhouding vreemd vermogen / totaal vermogen. Dit leidt ertoe dat zowel in het BBV als ten behoeve van de fiscale winstbepaling wordt gerekend met hetzelfde rentepercentage.

Om te voorkomen dat de renteparameter ook in de meerjarenprognose van de grondexploitatiebegroting elk jaar fluctueert, wordt in de praktijk gerekend met een stabiel rentepercentage zoals berekend in het jaar van vaststellen van de grondexploitatiebegroting.

Dit percentage mogen we op grond van het BBV (Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten) alleen (meerjarig) handhaven wanneer de werkelijke rente niet meer afwijkt dat 0,5% boven of onder het initieel vastgestelde rentepercentage.

In het afgelopen jaar is het gewogen gemiddelde rentepercentage van de gemeentelijke leningenportefeuille gedaald: de gemeente heeft hoogrentende leningen afgelost en laagrentende leningen kunnen aantrekken. Als gevolg hiervan daalt de rentevoet grondexploitaties naar 1,35% in 2021. Binnen onze grondexploitaties rekenen wij met 2% rente per jaar. Omdat de rente niet eerder zo laag was, paste deze 2% tot nu toe in de marge van plus en min 0,5% die we op grond van het BBV mochten toepassen. Nu de rentetoerekening voor grondexploitaties echter 1,35% bedraagt, mogen we maximaal 1,35% + 0,50% = 1,85% rente toerekenen. Met enige ruimte voor nog niet te voorziene afwijkingen stellen wij voor om de meerjarige rekenrente voor grondexploitaties veiligheidshalve te bepalen op 1,8%.

Als gevolg van de aanpassing van de renteparameter 2021 neemt het vrij besteedbare deel van de reserve grondexploitatie toe met € 1,5 miljoen. Per saldo is het gecombineerde effect van prijscorrecties en de renteaanpassing op de grondexploitaties daarmee 0.

Overige financiële gevolgen

Sinds juli 2019 is er nieuwe regelgeving voor grondexploitaties van Rijksweg bepaald. Een voor de gemeente belangrijke wijziging betreft de verplichting om de voorziening voor verlieslatende plannen contant te maken met een disconteringsvoet van 2% per jaar. Het uitéénlopen van het rentepercentage en het disconteringspercentage kan tot gevolg hebben dat voorzieningen niet meer toereikend zijn. Dit aspect heeft nadere afstemming met onze accountant en besluitvorming vindt plaats naar aanleiding van de herziening 2021.

BIJLAGE(N)

1. MEMO Zaaknummer 3145267 onderbouwing parameters grondexploitaties gemeente Hengelo

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

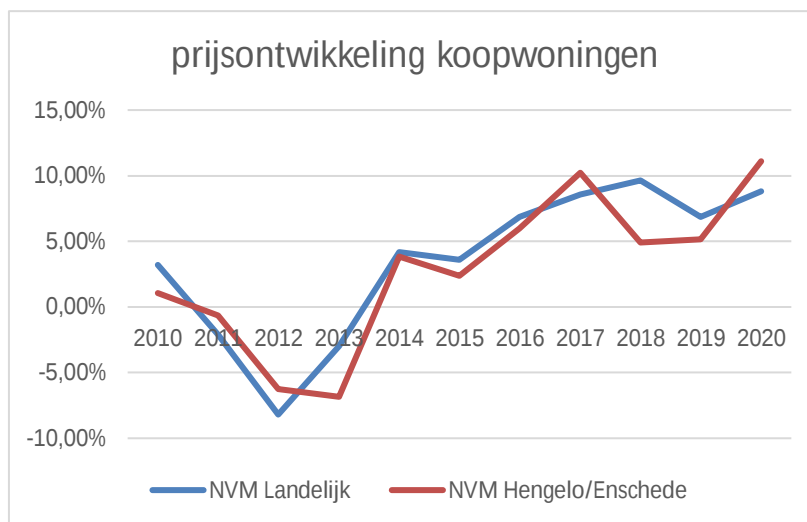
1. Inleiding

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 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. Hierna schetsen we in kort bestek de ontwikkeling van opbrengsten en kosten gedurende het afgelopen jaar, afgesloten met een voorstel voor de bijbehorende parameters.

2. Blik op de woningmarkt in 2020: ontwikkeling van de prijzen en prognose

Bestaande koopwoningen

Het jaar 2020 zal worden herinnerd als het jaar waarin de Covid-19 pandemie om zich heen greep. We waren alweer gewend geraakt aan jaren van economische groei en een zich sterk ontwikkelende woningmarkt. Hoewel de economische impact groot zal zijn, kunnen we voorzichtig concluderen dat de gevolgen voor de woningmarkt in Nederland nog niet zichtbaar zijn geworden. De cijfers van NVM over de eerste twee kwartalen van 2020 tonen een rooskleurig beeld. Uit onderstaande grafiek blijkt dat gedurende het laatste jaar landelijk de prijzen van bestaande woningen stegen met 8,8%. In de regio Hengelo/Enschede was de stijging nog groter: 11,1%, een record. De mediane transactieprijs in onze regio bedraagt € 264.000. Landelijk bedraagt deze € 335.000.



Nieuwbouw koopwoningen
Ook de nieuwbouw doet het goed: in het tweede kwartaal van 2020 zijn volgens de NVM landelijk 7.200 nieuwbouwwoningen verkocht: 8% meer dan dezelfde periode een jaar geleden.

Het aantal nieuwbouwwoningen wat te koop werd aangeboden was 6% meer dan het jaar ervoor. De mediane transactieprijs steeg in deze periode met 9% naar € 401.000.

De prijsstijging van 8,8 respectievelijk 11,1% laat opnieuw zien dat de ontwikkeling van de woningmarkt moeilijk te voorspellen is. Banken gingen in 2019 er nog van uit dat de groei in 2020 ongeveer 4% zou bedragen, waarbij nog geheel niet met Covid-19 werd gerekend.

De belangstelling voor en verkoop van kavels die we als gemeente op de markt brengen binnen onze woningbouwprojecten laat ook een positief beeld zien.

Landmanserve: in dit project zijn per juni 2020 33 bouw kavels op de markt gebracht, waarvan inmiddels drie verkocht zijn en alle andere kavels in optie. De verwachting is dat een groot deel van deze kavels binnen één jaar verkocht is.

Dalmeden: Ook in Dalmeden zijn in juni 2020 nieuwe bouw kavels in de verkoop gegaan. Het gaat hierbij om 26 kavels in fase 2 van Meander Zuid. Op dit moment zijn al deze 26 kavels in optie. Daarnaast zijn er in de rest van Dalmeden ook nog 20 kavels in optie en een groot deel is de afgelopen jaren reeds verkocht. In heel Dalmeden hebben we nog maar 14 kavels in de vrije verkoop.

Broek Oost: Ook de laatste twee kavels die nog te koop waren in Broek Oost, zijn verkocht.

Prognose

Al voorafgaand aan de pandemie was in Nederland en ook in Hengelo een woningtekort ontstaan als gevolg van de toename van het aantal huishoudens, de nasleep van de financiële crisis en het gegeven dat in Nederland de planprocedures tijd kosten. Eerder dit jaar verwachtten banken dat in 2021 de woningprijzen zouden kunnen gaan dalen. Ondanks dat de pandemie voor economische schade zal zorgen lijkt de vraag naar woningen voorlopig niet sterk af te nemen en evenmin zal het aanbod van woningen op korte termijn enorm toenemen. De lage hypotheekrente en de in 2021 ingaande versoepeling van de hypotheekregels zorgen voor wat extra wind in de zeilen. Banken gaan er op dit moment van uit dat in 2021 de woningprijzen niet zullen dalen, maar stabiliseren. Omdat de werkloosheid zal toenemen en daardoor huizen voor minder mensen betaalbaar worden, is de verwachting dat de markt licht zal afkoelen. Stabilisering van de prijzen is daarvan een waarschijnlijke uitkomst. De prognose is dat over geheel 2020 een prijsstijging van ongeveer 7% genoteerd zal kunnen worden.

Voorstel:

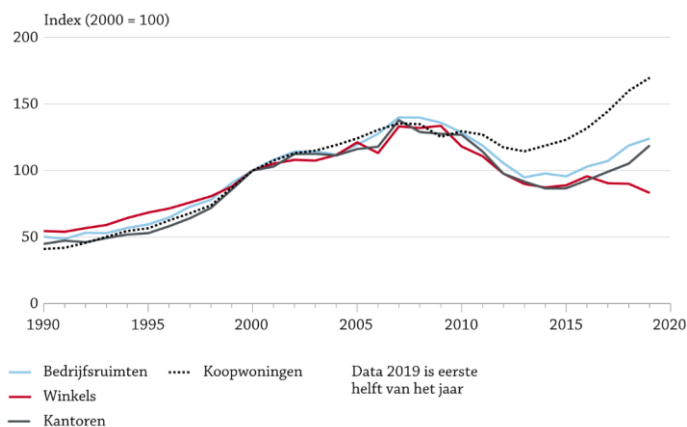
Grondprijzen woningbouw: 2021: vanwege de nog steeds gunstige marktsituatie kunnen de prijzen van bouw kavels afhankelijk van locatie, ligging en marktsegment residueel berekend met 2-5% stijgen wanneer in het betreffende project geen andere contractuele afspraken gelden.

Voorstel:

Grondprijzen woningbouw 2022 en verder: de langere termijngevolgen van de Corona pandemie zijn op dit moment niet helder. Een voorzichtig scenario met een prijsstijging van 2% per jaar lijkt voorlopig een veilige keuze.

3. Bedrijfsmatig vastgoed: ontwikkelingen op de markt, prijzen en prognose

De Nederlandse markt voor bedrijfsruimte, kantoren en winkels profiteert al enige jaren van aanhoudende economische groei, ondernemersvertrouwen en een lage rente. Toch is de prijsontwikkeling van bedrijfsmatig onroerend goed minder gunstig dan van woningen. De markt voor bedrijfsruimte en kantoren ontwikkelde zich de afgelopen jaren wel beter dan voor winkels.



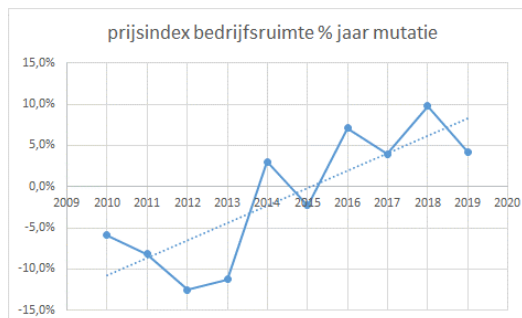
Bron: ASRE, op basis van NVM business, Strabo en StivAD

Hierna worden de ontwikkelingen (op basis van marktcijfers NVM) binnen de verschillende deelmarkten voor commercieel vastgoed gepresenteerd. De bovenste, licht grijze vlakken, geven het beeld van Nederland als totaal. De onderste, witte vlakken, bevatten het beeld van Overijssel en Hengelo.

Bedrijven



In 2019 werd er in Nederland meer bedrijfsruimte opgenomen dan in 2018. In totaal ging het om ca. 7,1 miljoen m²: ten opzichte van 2018 een toename van 8%. Van het totaal gerealiseerde transacties bestond ongeveer 75% uit verhuurtransacties. De vraag naar nieuwbouw steeg in 2019 naar een recordhoogte van bijna 2 miljoen m². De huurprijzen voor bedrijfsruimte nemen sinds 2014 jaarlijks toe. De gunstige marktsituatie werd ook gereflecteerd door een afname van de transactietijd: bedrijfsruimte werd sneller verhuurd en verkocht dan in voorafgaande jaren en ook verkopen verliepen sneller. Dit laatste als gevolg van een het feit dat ondernemers gemakkelijker toegang tot financiering konden krijgen. Het overaanbod van bedrijfsruimte is de laatste jaren behoorlijk geslonken, de opname is toegenomen. Dit is terug te zien in stijgende huurprijzen. In Overijssel nam het aanbod jaarlijks af, de opname bleef redelijk stabiel. Ten opzichte van 2018 liet Hengelo in 2019 een mooie stijging in opname zien. In Overijssel zijn Deventer en Hengelo in trek als vestigingsplaats.



Bron: ASRE

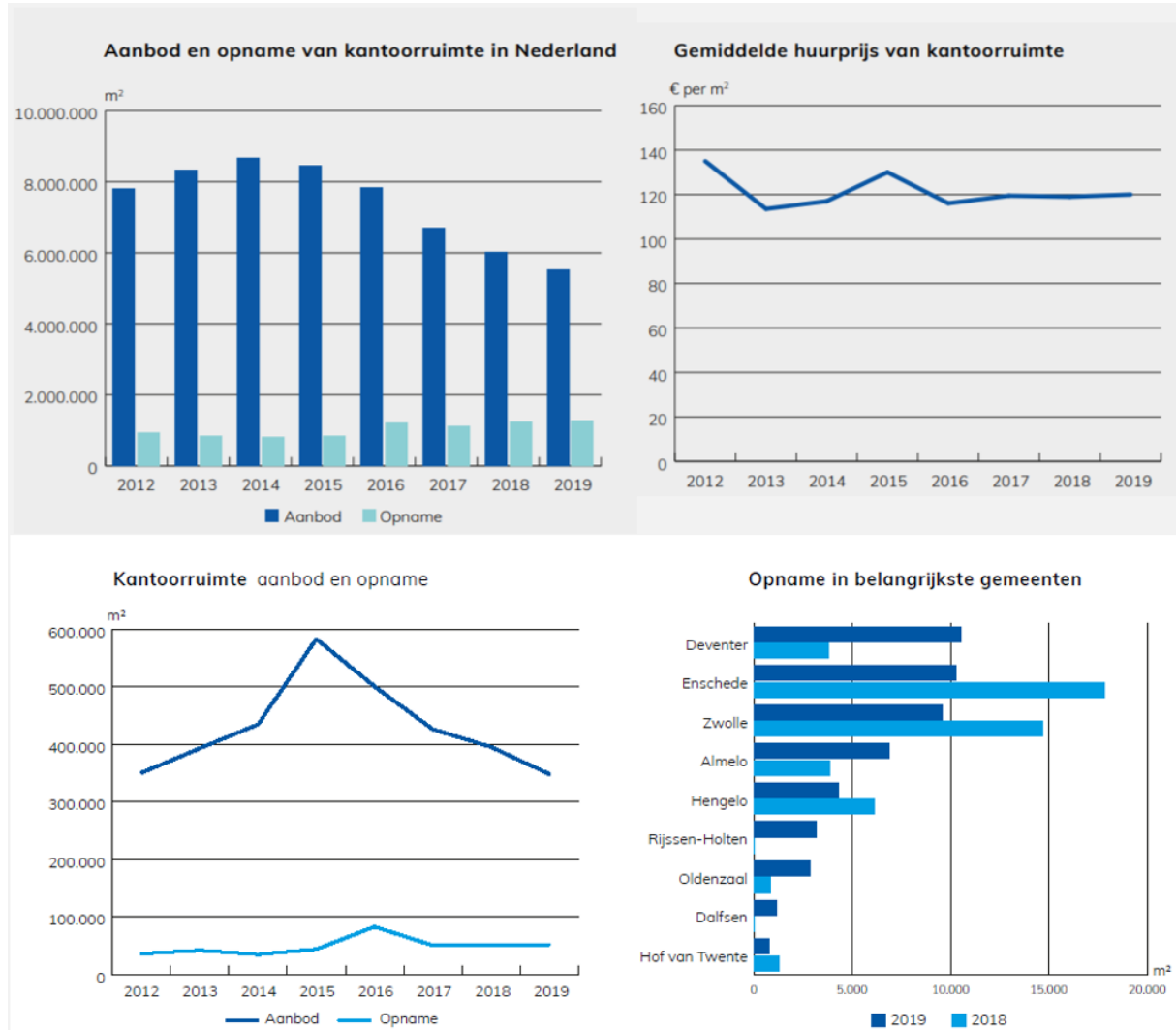
Prijsonwikkeling

De huurprijsindex voor bedrijfsruimte laat sinds 2013 een wat grillig verloop zien. Vanaf 2015 bedroeg de jaarlijkse stijging gemiddeld 4,6%.

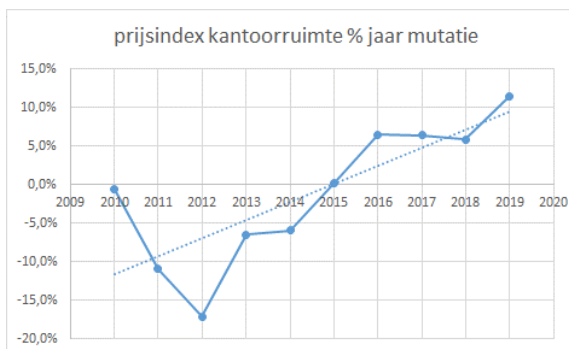
Voorstel:

Gegeven de verbeterende verhouding tussen vraag en aanbod, de gunstige opnamecijfers voor Hengelo en de stijgende huurprijzen wordt geadviseerd om de parameter voor opbrengststijging bedrijfsterreinen op 0-tot 2% per jaar te bepalen.

Kantoren



De Nederlandse kantorenmarkt liet over 2019 ongeveer dezelfde opname zien als in 2018: ongeveer 1,3 miljoen m². Daarbij valt op dat in 2019 de publieke sector vooral de drager hiervan was. Het aandeel nieuwbouw in de totale opname bedroeg in totaal 145.000 m² (11%). De kantorenmarkt is vooral bij investeerders in trek en dan gaat het vrijwel altijd om buitenlandse investeerders die zich nagenoeg volledig op de Randstad richten. In Overijssel is Hengelo de laatste jaren een relatief kleine speler met een jaarlijkse opname van rond 5.000 m². In 2019 is het aanbod in Hengelo en Almelo gestegen, terwijl het in Enschede en Zwolle afnam.



Prijsontwikkeling

De huurprijsindex voor kantoorruimte laat sinds 2012 een overwegend stijgend verloop zien. Vanaf 2015 t/m 2019 bedroeg de jaarlijkse stijging in Nederland gemiddeld 6,1%.

Voorstel:

Door de groei van het aanbod in Hengelo en het stabiele karakter van de huurprijzen ligt het voor de hand om de parameter voor opbrengststijging van kantoorgrond te bepalen op 0%. Vanaf 2024 t/m 2030 op 1%.

Winkels



De markt voor winkelvastgoed liet in 2019 een hogere opname zien dan in 2018. Hoewel de online detailhandelsbestedingen toenamen en ook veel winkeliers hun deuren moesten sluiten, heeft de verhuur en verkoop winkelvastgoed hier per saldo weinig onder geleden. Er werd in totaal ongeveer 680.000 m² verhuurd en verkocht. In Overijssel lieten Enschede, Zwolle, Deventer en Hellendoorn stijging van de opname zien, waarbij met name Enschede er in positieve zin uitsprong.

In Hengelo daalde het totale aanbod, maar de relatief geringe vraag leidde ertoe dat er in het kernwinkelgebied winkelpanden leegstonden, zoals in de Nieuwsstraat en rond de Brink.



Prijsontwikkeling

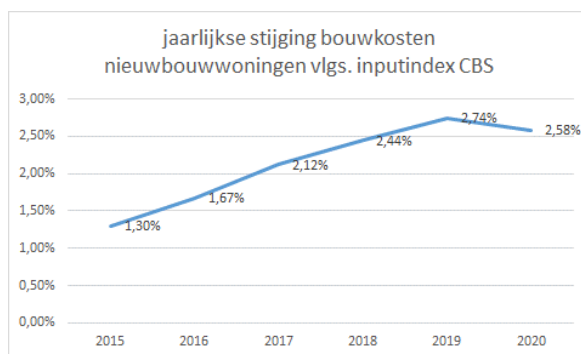
De huurprijzen van winkelvastgoed stijgen sinds 2016 een beetje. Er is echter ook een ruim overaanbod aan winkelruimte. De huurprijsindex van winkelruimte laat over de periode 2015 t/m 2019 een daling zien van gemiddeld 1,1% per jaar.

Voorstel: parameter opbrengststijging grond voor winkelvastgoed vaststellen op 0%.

4. Bouwkosten en orderportefeuilles woningbouw en grond-weg en waterbouw

Woningen

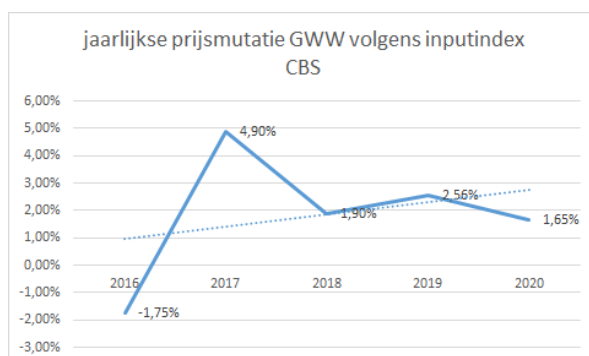
De bouwkosten van nieuwbouwwoningen zitten al een aantal jaren in de lift. Dit blijkt ook uit de ontwikkeling van prijs-inputindex van het CBS.



Sinds 2015 stijgen de bouwkosten voor nieuwbouwwoningen met gemiddeld 2,1% per jaar. Ten opzichte van 2019 zijn de bouwkosten met circa 2,6% gestegen. Voor grondprijzen voor woningbouw is dit een belangrijk gegeven: omdat deze residueel worden berekend, is er ruimte voor verhoging van de grondprijs wanneer de V.O.N. prijzen sterker stijgen dan de bouwkosten.

Voorstel: 2% kostenstijging per jaar.

Grond- weg- en waterbouw

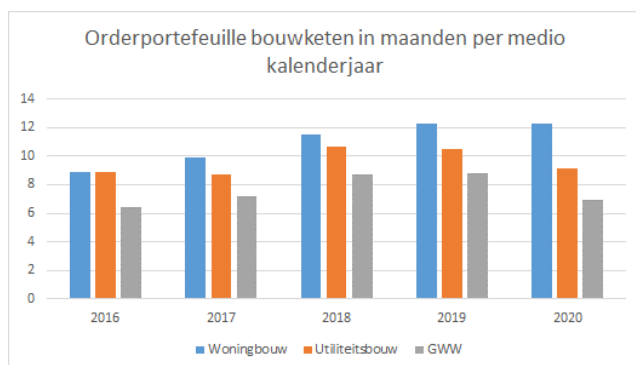


Sinds 2016 stijgen de bouwkosten in de GWW-sector met gemiddeld 1,85% per jaar. Ondanks dat de orderportefeuilles wat teruglopen, verwachten wij nog geen prijsdalingen die aanpassing van de parameter voor kostenstijging voor de GWW nodig maakt.

Voorstel: 2% kostenstijging per jaar.

Ontwikkeling orderportefeuille bouwketen (t/m Q2 2020)

In onderstaande diagram is de ontwikkeling van de orderportefeuille (maanden werk) voor respectievelijk woningbouw, utiliteitsbouw en GWW weergegeven. Hieruit blijkt dat in 2020 ten opzichte van 2019 de werkvoorraden in de utiliteitsbouw en de GWW-sector wat zijn gekrompen. De werkvoorraad in de woningbouw is nagenoeg even groot als in 2019 en bedraagt ongeveer 12 maanden.



5. Rente

Voor de rekenrente geldt dat in de BBV-regelgeving is vastgelegd dat de rente gebaseerd moet worden op de gemiddelde rente van de portefeuille met geldleningen.

Voorstel: de rentetoerekening op de grondexploitaties te bepalen op 1,8%.

6. Samenvatting voorstel parameters grondexploitaties

Omschrijving	2021	2022-2023	2024 t/m 2030	2031 en verder
Kostenstijging	2%	2%	2%	2%
Opbrengstenstijging woningbouw	2-5% (*)	2%	2%	0% (BBV)
Opbrengstenstijging bedrijventerreinen	0-2% (**)	0-2% (**)	2%	0% (BBV)
Opbrengstenstijging kantoren	0%	0%	1%	0% (BBV)
Opbrengstenstijging overige functies	0%	0%	2%	0% (BBV)
Rente	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%

(*) De grondprijzen voor 2021 voor woningbouwprojecten en bedrijventerreinen worden per project apart vastgesteld in de grondprijzennota. Op basis van de gegevens uit deze notitie zal de bandbreedte van de prijsverhogingen naar verwachting 2-5% bedragen.

(**) Voor Campus Westermaat en Gezondheidspark wordt geen prijsverhoging voorgesteld vanwege het feit dat de afzet van kavels hier zeer langzaam verloopt. Voor 't Oosterveld zijn er vanwege de ligging en PFAS-problematiek eveneens weinig mogelijkheden om de prijzen van de nog te verkopen kavels te verhogen. Voor de Veldkamp is een verhoging van de uitgifteprijs met 2% realistisch.

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 2031 geen opbrengststijging meer toegerekend.

7. Financiële gevolgen

De gevolgen van wijzigingen van de parameters voor de grondexploitaties is per saldo 0. De grondexploitaties verslechteren als gevolg van prijseffecten, maar dit wordt gecompenseerd door lagere rentelasten.

Prijseffecten

Als gevolg van de aanpassing van de parameters voor kosten- en opbrengststijging 2021 is het effect een afname van het vrij besteedbare deel van de reserve grondexploitatie van € 1,5 miljoen.

Rente-effecten

Naast de effecten van kosten- en opbrengststijging zijn er ook rente-effecten als gevolg van de herziening van de parameters. De rente die de gemeente toerekent aan de grondexploitaties moet

worden gebaseerd op de daadwerkelijke rente over het vreemd vermogen en wordt jaarlijks bepaald op basis van het gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande gemeentelijke leningenportefeuille naar verhouding vreemd vermogen / totaal vermogen. Dit leidt ertoe dat zowel in het BBV als ten behoeve van de fiscale winstbepaling wordt gerekend met hetzelfde rentepercentage.

Om te voorkomen dat de renteparameter ook in de meerjarenprognose van de grondexploitatiebegroting elk jaar fluctueert, wordt in de praktijk gerekend met een stabiel rentepercentage zoals berekend in het jaar van vaststellen van de grondexploitatiebegroting. Dit percentage mogen we op grond van het BBV (Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten) alleen (meerjarig) handhaven wanneer de werkelijke rente niet meer afwijkt dat 0,5% boven of onder het initieel vastgestelde rentepercentage.

In het afgelopen jaar is het gewogen gemiddelde rentepercentage van de gemeentelijke leningenportefeuille gedaald: de gemeente heeft hoogrentende leningen afgelost en laagrentende leningen kunnen aantrekken. Als gevolg hiervan daalt de rentevoet grondexploitaties naar 1,35% in 2021. Binnen onze grondexploitaties rekenen wij met 2% rente per jaar. Omdat de rente niet eerder zo laag was, paste deze 2% tot nu toe in de marge van plus en min 0,5% die we op grond van het BBV mochten toepassen. Nu de rentetoerekening voor grondexploitaties echter 1,35% bedraagt, mogen we maximaal $1,35\% + 0,50\% = 1,85\%$ rente toerekenen. Met enige ruimte voor nog niet te voorziene afwijkingen stellen wij voor om de meerjarige rekenrente voor grondexploitaties veiligheidshalve te bepalen op 1,8%.

Als gevolg van de aanpassing van de renteparameter 2021 neemt het vrij besteedbare deel van de reserve grondexploitatie toe met € 1,5 miljoen. Per saldo is het gecombineerde effect van prijscorrecties en de renteaanpassing op de grondexploitaties daarmee 0.

Overige financiële gevolgen

Sinds juli 2019 is er nieuwe regelgeving voor grondexploitaties van Rijkswegge bepaald. Een voor de gemeente belangrijke wijziging betreft de verplichting om de voorziening voor verlieslatende plannen contant te maken met een disconteringsvoet van 2% per jaar. Het uitéénlopen van het rentepercentage en het disconteringspercentage kan tot gevolg hebben dat voorzieningen niet meer toereikend zijn. Dit aspect behoeft nadere afstemming met onze accountant en besluitvorming vindt plaats naar aanleiding van de herziening 2021.