

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3327403	Kosters, Frank	SBO-PVG	Mariska ten Heuw
ONDERWERP			
3327403 - Parameters voor de herziening van de grondexploitaties 2022.			



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 middels de herzieningen elk jaar, conform de BBV-regelgeving, ter vaststelling aan u aangeboden.

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

De parameters moeten vóór de start van de herzieningen vastgesteld zijn, zodat deze daarna verwerkt kunnen worden bij in de grondexploitaties. Met dit voorstel adviseren wij u over de parameters die toegepast worden bij de herziening 2022.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

De gemeentelijke grondexploitaties zijn lange termijninvesteringen van de gemeente. Ze worden gedaan om maatschappelijk gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken, zoals het realiseren van nieuwe woningen en het bieden van ruimte aan bedrijven. Omdat de exploitatie van grond plaatsvindt onder condities van conjunctuur en markt, is het een dynamisch gebeuren: de economie verandert voortdurend en in onze investeringsprojecten merken we daarvan de gevolgen in de vorm van prijsontwikkelingen, af- of juist toenemende vraag en rente-effecten. Om de grondexploitaties actueel en realistisch te houden, actualiseren we deze jaarlijks. Hierna volgt in kort bestek een overzicht van de relevante ontwikkelingen en de gevolgen daarvan voor de parameters bij de herziening van 2022. Meer gedetailleerde informatie over de marktontwikkelingen treft u aan in de bijlagen bij dit voorstel.

Woningmarkt

De woningmarkt in Nederland is op dit moment zwaar oververhit. De woningmarkt is in een kleine tien jaar veranderd van een kopersmarkt naar een verkopersmarkt, want de vraag naar woningen neemt al enige jaren veel sterker toe dan het aanbod. In de afgelopen zes jaar is de hypotheekrente gedaald en zijn

inkomens gestegen. Hierdoor zijn de woonlasten relatief laag. Om in aanmerking te komen voor het huis dat men wil kopen wordt inmiddels ook in deze regio boven de vraagprijs geboden. Dit alles leidt natuurlijk tot forse jaarlijkse prijsstijgingen in de koopwoningsector en nu inmiddels tot een steeds kleiner aanbod: ten opzichte van 1 jaar geleden is het bij de NVM aangeboden aanbod met maar liefst 44% gedaald. De markt kookt droog, want in het derde kwartaal van dit jaar daalde de door de NVM verkochte nieuwbouwwoningen en kavels met 15%. Daarmee lijkt een (voorlopig?) einde gekomen aan de trend van een jaarlijks toenemend aanbod van nieuwbouwwoningen.

In de huursector is er al enige tijd sprake van een tekort aan betaalbare huurwoningen in de vrije sector (huurprijs vanaf € 740,- per maand). Deze woningen zijn vooral door starters gezocht: zij komen vanwege hun inkomen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Maar het lukt hen vaak ook niet om een koopwoning te krijgen omdat het aanbod relatief beperkt is. Als er dan toch een woning in beeld komt, verliest de starter het alsnog van bieders die al de overwaarde van hun huidige koopwoning in kunnen zetten.

Ook bij de verkoop van bouwgrond in de gemeentelijke projecten heeft Hengelo in 2021 de wind in de rug. Al het aanbod is vrijwel direct na het starten van de verkoop al verkocht. Ook voor 2022 en 2023 verwachten wij verder stijgende huizenprijzen en een daarmee meebewegende (residuele) prijsontwikkeling van de grondprijzen voor woningen.

Voorstel: Grondprijzen woningbouw 2022 vaststellen in de grondprijzen notitie conform de uitkomsten van de residuele waarde-berekeningen van Stec (de uitkomsten zijn op het moment van schrijven nog niet bekend). Grondprijzen woningbouw 2023 en verder: Een voorzichtig scenario met een prijsstijging van 3% in 2023 en 2% per jaar in volgende jaren is een veilige keuze.

Bedrijventerreinen

De Nederlandse economie heeft, vanwege de beperkte thuismarkt en gerichtheid op export, een open structuur, waardoor bedrijven in ons land altijd te maken hebben met grote concurrentie uit binnen- en buitenland. In het verleden werd daarom veel binnenlandse productie, in verband met de hogere loonkosten hier, naar lagelonenlanden verplaatst. Mede hierdoor zijn de hier gevestigde bedrijven erg adaptief en spelen ze gemakkelijk in op nieuwe kansen en problemen.

De virusuitbraak, druk op internationale handelsrelaties en incidenten dragen bij aan het besef dat je als bedrijf sterker staat als de productie van goederen en diensten dicht bij de thuismarkt plaatsvindt. Soms blijkt dat meer complexe bedrijfsfuncties beter dicht bij huis kunnen worden uitgevoerd. Het kan zelfs ook leiden tot een hervestiging van echte maakproductie in ons land. Behoud van personeel staat soms zomaar voorop als bedrijven in de maakindustrie nieuwe huisvesting overwegen. Digitalisering en automatisering leiden tot andere productieprocessen en daarmee ook tot een veranderende markt.

De rol van data, digitalisering, robotisering, 3D printers, Internet of Things (IoT) en biotechnologie leidt tot nieuwe producten en een nieuw toepassingsbereik van bestaande producten. Wanneer bedrijven erin slagen om deze technologieën succesvol in het productieproces in te zetten, is het gevolg dat ook dat (loon)kosten en locatiekosten minder belangrijk zijn bij het kiezen van een vestigingslocatie. Het kunnen beschikken over specifieke kennis is voor veel bedrijven een primaire vestigingsplaatsfactor geworden en verklaart ook opkomst van industriële clusters rondom een bepaalde kennispecialisatie. Voor bedrijven die willen investeren of groeien en daarvoor bedrijfsruimte zoeken is de juiste locatie daardoor vaak belangrijker dan de grondprijs.

De vraag van bedrijven naar bouwgrond voor nieuwbouw zien we in 2020 en 2021 in Hengelo toenemen. De vraag naar bouwgrond in de projecten De Veldkamp, 't Oosterveld en de Kanaalzone Hart van Zuid overtreft in 2021 in sterke mate het langjarig gemiddelde én onze afzetverwachting voor 2021. Campus Westermaat en het Gezondheidspark blijven achter.

Voorstel: Grondprijzen bedrijvenkavels 2022 vaststellen in de grondprijzen notitie conform de uitkomsten van de residuele waarde-berekeningen/comparatieve wijze van Stec (de uitkomsten zijn op het moment van schrijven nog niet bekend). Voor de bouwgrond voor bedrijfskavels op 't Oosterveld, Campus Westermaat en De Veldkamp vaststellen: 2% opbrengststijging vanaf 2023. Voor de bouwgrond voor kantoren op Campus Westermaat en voor het Gezondheidspark vaststellen: 0% opbrengststijging vanaf 2023

Kantoren

Omdat er in Hengelo in kwantitatieve zin voldoende aanbod is en de marktvraag beperkt, is het belangrijk om de marktontwikkelingen in de komende jaren goed te blijven volgen. Als de markt zich goed ontwikkelt, kunnen zich mogelijkheden voordoen om nieuwe kantoorfuncties op de juiste plek toe te voegen. Dit zal

dan vooral in Hart van Zuid zijn en in veel mindere mate op Campus Westermaat.

Voorstel: de parameter voor prijsstijging voor kantoren te bepalen op 0%.

Winkels

De binnensteden van de grote steden huisvesten de winnaars in de winkelbranche, de centrum-winkelgebieden in middelgrote en kleine gemeenten moeten hun verlies nemen: de leegstand neemt toe, huurprijzen dalen, winkelruimte wordt omgebouwd tot woonruimte en de winkelcentra in binnensteden worden met gericht beleid verkleind en opgewaardeerd. In Hengelo is deze beweging ook met succes ingezet. In onze grondexploitaties hebben wij geen gronduitgifte voor winkels geprogrammeerd.

Voorstel: wanneer uitgifte aan de orde is, zal op basis van een onafhankelijke taxatie de grondwaarde marktconform op het moment van uitgifte worden bepaald.

Bouwkosten Grond, weg- en waterbouw

Op dit moment is moeilijk te voorspellen of de wereldwijde vraag op korte termijn zal afnemen en/of hoe snel de productiecapaciteit kan worden opgeschroefd, zodat vraag en aanbod meer in evenwicht komen en de prijzen minder snel stijgen. We zien dat de prijzen heel hard zijn gestegen t/m 1 Juli 2021. In September is er echter een dalende trend zichtbaar in de cijfers van het bouwkostenkompas. Het is daarmee uitermate moeilijk te voorspellen wat de kostenindex in 2022 gaat doen. Als we het gemiddelde pakken van de aanbestedingsindex van 2021 komen we op bijna 5% Het lijkt logisch om voor 2022 een voorzichtig scenario te kiezen en voor 2022 uit te gaan van deze 5%. Voor 2023 en 2024 wordt voorgesteld om van 3% uit te gaan, omdat het nog te verwachten is dat de inflatie hoger ligt. Vanaf 2025 wordt voorgesteld om het langjarig gemiddelde van 2% aan te houden.

Voorstel: in 2022 rekenen we voor de herzieningen van de civiele kostenramingen met een kostenstijging van 5,0%. In 2023 en 2024: 3,0%. Vanaf 2025 en verder: 2%.

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 2022 komt dat overeen met 1,09% 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.

Voorstel: omdat wij anticiperen op een verhoging van de rente, stellen we voor de rekenrente voor de grondexploitaties met 0,45% hoger vast te stellen, namelijk op 1,54% voor 2022.

Bij de behandeling van de herzieningen van 2021 is voorgesteld om een scenario door te rekenen waar geen indexering is toegepast (m.u.v. de rente, de contractuele afspraken en de grondexploitaties die we met andere gemeenten voeren). De reserve verslechtert in dat scenario met € 3,3 miljoen.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

Voor de herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2022 de volgende parameters vast te stellen:

1. De rente te stellen op 1,54% met uitzondering van de projecten De Veldkamp, de Hemmelhorst en XL Business Park.
2. Voor zover geen specifieke contractuele afspraken op projectniveau gelden, de kosten- en opbrengstenstijging te bepalen conform de tabel die vermeld is onder punt 6 op pagina 9 in de memo bij dit voorstel.

FINANCIËLE ASPECTEN

Wijziging van één of meer parameters heeft altijd financiële gevolgen voor de gemeentelijke grondexploitaties en op het vrij besteedbare gedeelte van de Reserve Grondexploitatie. Wanneer de exploitaties worden doorgerekend met de hiervóór voorgestelde parameters wijzigt het saldo van de lopende grondexploitaties. Hierdoor neemt het vrij besteedbare bedrag van de reserve af met € 0,1 miljoen.

BIJLAGE(N)

- Memo 1- Zaaknummer 3323466 onderbouwing parameters herziening grondexploitaties 2022 gemeente Hengelo
- Notitie VVG over hoge grondprijzen en residuele waardebeoordeling

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

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3327403	kosters, frank	SBO-PVG	
ONDERWERP			
3327403 - Parameters voor de herziening van de grondexploitaties 2022.			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

Voor de herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2022 de volgende parameters vast te stellen:

1. De rente te stellen op 1,54% met uitzondering van de projecten De Veldkamp, de Hemmelhorst en XL Business Park.
2. Voor zover geen specifieke contractuele afspraken op projectniveau gelden, de kosten- en opbrengstenstijging te bepalen conform de tabel die vermeld is onder punt 6 op pagina 9 in de memo bij dit voorstel.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

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

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

We kiezen ervoor om de verwachte inflatie voor de komende jaren aan te houden (2%). Uitzonderingen op de regel zijn de kostenstijgingen en woningbouw op korte termijn, kantoren, het Gezondheidspark en alle projecten na 10 jaar (wettelijk verplicht) geen opbrengstenstijging en de rente (1,54 %).

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

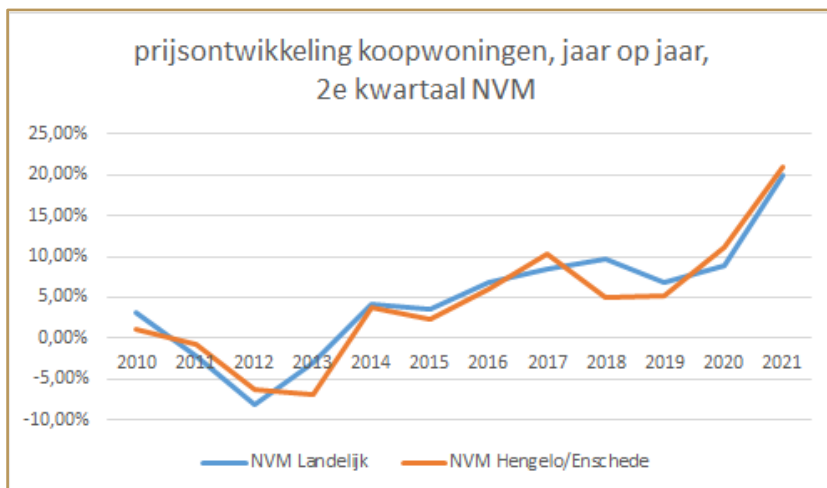
1. Inleiding

Jaarlijks stelt u, 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, is het van belang om de aannames ten aanzien van de 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 2022: ontwikkeling van de prijzen en prognose

Bestaande koopwoningen: een overspannen markt

De Nederlandse woningmarkt overtreft in 2021 alweer het prijsstijgingsrecord van 2020. Vorig jaar meldde de NVM dat de woningprijzen in Nederland en onze regio in één jaar tijd met respectievelijk 8,8% en 11,1% waren gestegen. In het tweede kwartaal van 2021 zijn de prijzen, ten opzichte van het tweede kwartaal van 2020, alweer gestegen met maar liefst 20% en 21%, waarmee opnieuw een prijsrecord werd gevestigd. Aan het einde van het tweede kwartaal van 2021 bedroeg de gemiddelde verkoopprijs van een via de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs (vanaf hier NVM) verkochte woning in Nederland € 410.000. In onze regio bedroeg deze € 320.000.



Parallel aan de stijging van de huizenprijzen nemen landelijk en in onze regio het aantal transacties af met respectievelijk 12% en 19%. De markt 'kookt droog'.

De gemiddelde verkooptijd van een woning bedraagt nog maar 23 dagen. De vraag naar woningen overtreft het aanbod nog steeds. Door de lage hypotheekrente en de gunstige economische situatie is het overbieden op koopwoningen toegenomen.

In de huidige woningmarkt hebben kopers weinig tijd om na te denken over zulke grote financiële beslissingen als het kopen van een huis is. Men is bang geen huis meer kunnen kopen bij voortdurende stijging van de huizenprijzen en er is haast met de aanschaf van een woning. Om de kans op een succesvol bod te vergroten, worden risico's genomen. Men biedt hoger dan de vraagprijs en laat verkoopvoorwaarden vallen, zoals voorbehoud van financiering of bouwkundige keuring. Ook proberen kopers tegenwoordig een hogere hypotheek af te sluiten in verhouding tot hun inkomen, door te kiezen voor een aflossingsvrije hypotheek en af te zien van het recht op fiscale aftrek van de hypotheekrente.

In de huursector zijn de wachtlijsten voor sociale huurwoningen lang. In zowel de koop als huursector is er inmiddels landelijk een **groot** tekort aan betaalbare woningen. De verschillen tussen huishoudens nemen toe. Door krapte op de woningmarkt hebben bepaalde groepen woningzoekenden, bijvoorbeeld starters, spoedzoekers, kwetsbare groepen en huishoudens met lage- en middeninkomens, het moeilijk om een betaalbare woning te vinden. Dit in tegenstelling tot woningbezitters die hun woning steeds meer waard zien worden. Huurders kunnen nu alleen voor hoge leenbedragen nog toetreden tot de koopmarkt.

Grondverkoop voor woningbouw binnen de gemeentelijke woningbouwprojecten per september 2021

Landmanserve

Op 1-1-2021 waren 31 kavels beschikbaar. Per 1 september waren alle kavels verkocht. 3 kavels worden naar verwachting nog in 2021 afgenomen, waarna het project is afgerond.

Broek Noord

Op 1-1-2021 waren 85 kavels beschikbaar of op termijn beschikbaar. Naar verwachting worden voor het eind van het jaar 30 kavels afgenomen door de ontwikkelaar BPD. De resterende kavels worden in 2022 en 2023 afgezet.

Broek Oost

Op 1-1-2021 waren 32 kavels beschikbaar, waarvan 29 door de ontwikkelaar met projectwoning werd aangeboden. Alle kavels zijn inmiddels geleverd aan de kopers van de ontwikkelaar.

Dalmeden

Op 1-1-2021 waren nog 61 kavels beschikbaar en 145 op termijn beschikbaar. Van de kavels die op 1 januari beschikbaar waren zijn er per 1 september 30 aktes gepasseerd, is bij 16 kavels de koopovereenkomst getekend en zijn de resterende 15 kavels in optie. Van de mensen die de koop hebben getekend zullen er nog een paar dit jaar tot aktepassering over gaan. Naar verwachting zijn er eind 2021 rond de 37 aktes gepasseerd. Volgens de jaarschijf 2021 waren er 32 kavels opgenomen om te verkopen. Dit wordt ruimschoots behaald.

Samengevat: ook in de uitgifte van bouwgrond binnen de gemeentelijke grondexploitaties wordt de overspannen situatie op de woningmarkt gereflecteerd. Alles wat er wordt aangeboden vindt snel zijn weg naar afnemers. In 2021 is vooral bouwgrond voor duurdere woningen aangeboden en verkocht.

Onze beoordeling van de ontwikkelingen op de woningmarkt

De stijging van de huizenprijzen heeft –net als vorig jaar- de banken en de Rijksoverheid verrast. De prognoses voor de prijsontwikkeling in 2021 is daarom opwaarts bijgesteld. De Rijksoverheid gaat op dit moment ervan uit dat het woningtekort in Nederland een kleine 1 miljoen bedraagt. De markt is op dit moment zo overspannen, dat vrijwel alles dat wordt aangeboden ook zeer snel van eigenaar wisselt. Het aantal transacties daalt, niet omdat er geen kopers zijn, maar omdat het aanbod opdroogt. De perspectieven voor uitgifte van bouwgrond zijn beter dan ooit.

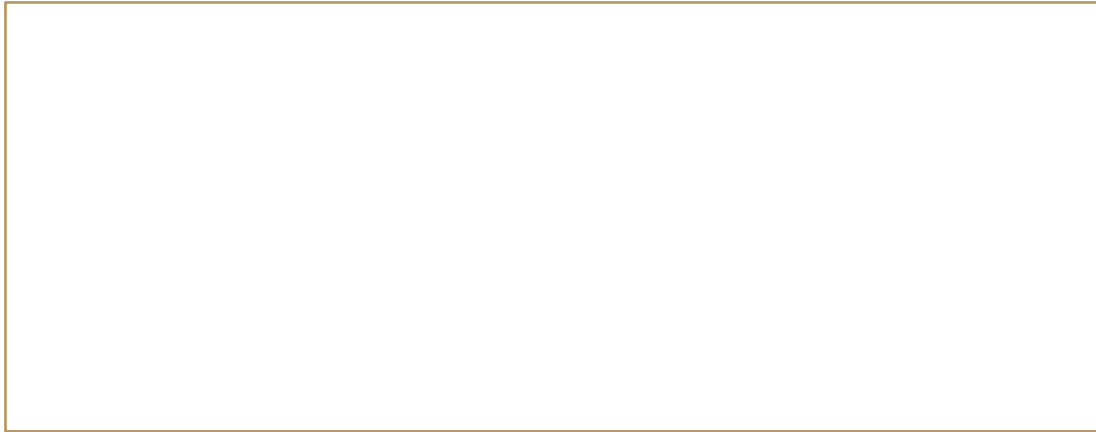
Een half jaar geleden stond er een brief in de Volkskrant met als titel 'Gemeente is opdrijver van de huizenprijs' (6 april 2021), waarin gesteld werd dat de grondkosten door gemeenten worden opgedreven. Onder andere door allerlei project-gerelateerde kosten. En in het najaar van 2018 was er veel ophef in de lokale Utrechtse politiek – er werd een volledig raadsdebat aan gewijd – over een perceel in de Merwedekanaalzone dat in minder dan een jaar tijd van de ene naar de andere belegger was overgaan voor 14 miljoen euro meer dan waarvoor het was aangekocht. Ook hier richtte een deel van de verontwaardiging zich op het vermeende huizenprijs-opdrijvende effect en de gevolgen die dat zou hebben voor de toch al problematische betaalbaarheid van woningen (in Utrecht).

Grondprijzen zijn een afgeleide van de huizenprijzen in plaats van omgekeerd

Gemeentelijke grondbedrijven wordt soms voor de voeten geworpen dat de reden dat woningen zo duur zijn gelegen is in de (te) hoge grondprijzen die voor nieuwbouw woningen worden berekend. Dit is echter een (hardnekkig) misverstand, dat we voor een goed begrip hierna eerst ophelderen.

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 onderstaand plaatje wordt dit gevisualiseerd.



Bron: STEC 2020

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 prijsvorming door nieuwbouw is volgend

Vervolgens is het zo dat de prijsvorming op de woningmarkt nauwelijks wordt beïnvloed door de toevoeging van nieuwe woningen. De woningmarkt is een voorraadmarkt. Nieuwbouw vormt maar een klein deel van het jaarlijkse transactievolume, gemiddeld minder dan één procent. Daardoor is de prijs van nieuwbouw een afgeleide van de prijs van bestaande (koop)woningen. Nieuwbouw is dus prijsvolgend, niet prijs-zettend. Daardoor kunnen de grondkosten de prijs van woningen niet verhogen; een kostenverhoging gaat daarentegen vooral ten koste van de winst die verschillende partijen in het grondontwikkelingsproces proberen te maken. Een lagere grondprijs betekent dus meer winst voor bouwers of eerste kopers.

De ongekeerde prijsontwikkelingen die zich nu op de woningmarkt voordoen vertalen zich, via het marktmechanisme, ‘automatisch’ in een fors hogere grondprijzen voor kavels die de gemeente uitgeeft. Het gaat, in procenten gezien, dan om meer dan 10%. Wanneer de gemeente zou besluiten om niet ‘mee’ te gaan met deze ontwikkeling, heeft dat tot gevolg dat aannemers, projectontwikkelaars en kopers van vrije kavels een bonus ontvangen doordat zij grond van de overheid kunnen kopen beneden de marktprijs. Simpel geformuleerd: als de gemeente haar bouwgrond voor minder dan de residuele waarde verkoopt, verdwijnt dit geld in de portemonnees van ontwikkelaars, bouwers en eerste kopers. Het probleem van prijsstijgingen en woningtekorten wordt hiermee niet aangepakt. De vereniging van gemeentelijke grondbedrijven heeft over de prijsvorming op de woningmarkt een interessant paper geschreven waarin deze achtergronden worden belicht. Deze paper is als bijlage bij dit memo gevoegd.

Wat betekent dit voor ons grond(prijzen)beleid?

In de afgelopen jaren hebben wij in Hengelo een behoudend grondprijzenbeleid gevoerd. We zien echter dat de aanhoudende vraag naar woningen in combinatie met een krappe arbeidsmarkt en de lage rente in de afgelopen jaren de prijzen alleen maar verder heeft opgestuwd. Het CPB verwacht voor 2022 opnieuw een aanzienlijke prijsgroei bij een droogkokend aanbod van nieuwbouwwoningen, de Rabobank vermeldt een verwachte plus van 11,5% in 2022.

Daarnaast is er meer en meer behoefte aan betaalbare nieuwbouwwoningen in zowel de koop- als de huursector. In Hengelo zullen wij deze zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied moeten realiseren. Het is een financieel feit dat gemeentelijke grondexploitaties voor goedkopere woningen in binnenstedelijk gebied veelal verlieslatend zijn. Dat komt omdat het aankopen van grond binnen de stadsgrenzen duurder is dan in agrarisch gebied. Binnenstedelijk moeten vaak ook extra kosten worden gemaakt voor sloop van opstallen en sanering van de bodem. Aan de opbrengstenkant van de grondexploitatie wordt voor bouwkvavels van goedkopere woningen minder ontvangen dan wanneer er dure huizen worden ontwikkeld. Voor deze 'onrendabele top' is de gemeente aangewezen op eigen middelen en reserves of bijdragen van andere overheden (Rijk, provincie). Uit onderzoek blijkt dat de publieke onrendabele top van een bouwkvavel voor een betaalbare woning die in binnenstedelijk gebied wordt gerealiseerd al snel gemiddeld ongeveer € 15.000 euro per te bouwen woning bedraagt. Voor Ketelfabriek in Hart van Zuid bedraagt dit tekort al € 42.000 per woning. Ter vergelijking: de grond voor een duurdere woning op een uitleglocatie zoals Dalmeden levert ongeveer € 30.000 tot € 40.000 aan winst op.

Een belangrijke reden waarom wij adviseren om de grondprijzen in 2022 conform de residueel bepaalde waarde te verhogen is gelegen in het feit dat we op deze manier meer geld overhouden om zelf als gemeente in binnenstedelijk gebied bouwgrond voor betaalbare woningen aan te kunnen bieden.

Nieuwbouw: aanbod neemt toe, maar houdt de toenemende vraag niet bij

In het tweede kwartaal van 2021 zijn door de NVM landelijk 9.200 nieuwbouwwoningen verkocht. Ten opzichte van 7.200 in het tweede kwartaal van 2020 is dit een toename van 20%. Ten opzichte van een jaar eerder is de mediane transactieprijs van een nieuwbouwwoning toegenomen met gemiddeld 9% ofwel € 50.000 tot € 450.000. Nieuwbouw wordt snel verkocht, maar het aanbod blijft achter bij de vraag. De NVM verwacht dat op korte termijn het aanbod zal afnemen, waardoor de nieuwbouwmarkt nog krappere wordt dan hij nu al is.

De historische prijsstijging laat opnieuw zien dat de ontwikkeling van de woningmarkt moeilijk te voorspellen is. De Rabobank verwachtte bijvoorbeeld in 2020 nog voor 2021 een prijsdaling van 0,8%.

Prognose

Ter onderbouwing van de voor 2022 vast te stellen grondprijzen hebben wij een extern bureau gevraagd om een waardebepaling te doen voor de bouwkvavels die we in 2022 uit zullen geven. Op het moment van schrijven is de opbrengstenstijging nog niet bekend, maar er wordt een sterke stijging verwacht. In de grondprijzennota 2022 worden, per project, de voorgestelde uitgifteprijzen aan B&W ter besluitvorming en aan de Raad ter informatie voorgelegd.

Voorstel:

Grondprijzen woningbouw 2022 vaststellen in de grondprijzen notitie conform de uitkomsten van de residuele waarde-berekeningen van Stec. De financiële gevolgen daarvan worden meegenomen in de grondprijzennotitie en niet bij de parameters.

Voorstel:

Grondprijzen woningbouw 2023 en verder: Een voorzichtig scenario met een prijsstijging van 3% in 2023 en 2% per jaar in volgende jaren is een veilige keuze.

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

Kantoren

Ontwikkeling van de kantorenmarkt in Nederland

De pandemie heeft in Nederland minder impact gehad op de kantorenmarkt dan in andere Europese landen. Dat komt vooral omdat we hier al vóór de lockdowns meer vanuit huis werkten dan elders in Europa. Met een beroepsbevolking waarvan circa 15% regelmatig vanuit huis werkt en 25% dat op incidentele basis doet, behoort Nederland tot de top in Europa als het gaat om thuiswerken. Dit is het gevolg van de uitgebreide digitale infrastructuur die al geruime tijd geleden in ons land is uitgerold. Ten tijde van het “thuiswerkjaar 2020” hebben veel bedrijven en organisaties hun huisvestingsplannen aangepast of on hold gezet. In 2020 is in Nederland de totale kantooropname, voor het eerst sinds 2000, onder 1 miljoen m2 gebleven. Daarbij daalde de leegstand tot 8,2%, wat ook historisch laag is. Deze daling wordt deels ook veroorzaakt doordat verouderde kantoorgebouwen worden omgebouwd tot woonruimte. Voor beleggers en eigenaar-gebruikers van kantoorruimte is het de vraag hoe de markt zich na de pandemie gaat ontwikkelen. Men lijkt voorlopig nog geen risico te willen nemen, ondanks dat de markt voor vastgoedfinancieringen wat meer ruimte laat zien. Hoewel de meeste beleggers het erover eens zijn dat de impact van thuiswerken een relatief beperkte, maar wel fundamentele invloed zal hebben op het kantoorgebruik in Nederland, wordt er uitgekeken naar het bewijs hiervoor in de markt. De coronacrisis zal onder beleggers en gebruikers de voorkeur voor levendige centrumlocaties met een hoog stedelijk voorzieningenniveau verder versterken: de ontmoetingsfunctie van kantoren is alleen maar belangrijker geworden.

De positie van Hengelo

In 2021 is door BCI onderzoek gedaan naar de huidige situatie van de kantorenmarkt in de regio en de verwachte marktvraag in relatie tot het aanbod. Naar aanleiding van het onderzoek is geconcludeerd dat de binnenstedelijk gelegen stationslocaties van de drie Twentse steden, die goed bereikbaar zijn per openbaar vervoer en gelegen zijn in een levendige omgeving, de voorkeur zullen krijgen van kantoorgebruikers. De meer monofunctionele kantorenlocaties (aan snelwegen) zullen minder aantrekkelijk worden, waardoor het perspectief voor deze locaties verslechtert.

Voor ontwikkelaars en beleggers op de kantorenmarkt betekent dit dat nieuwbouw van kantoren in de huidige marktomstandigheden niet aantrekkelijk is. Het realiseren van een monofunctioneel kantoorpand levert in de huidige markt geen positieve businesscase. Dit heeft o.m. te maken met de in deze regio lagere markthuren, een relatief hoge leegstand en de gestegen bouwkosten voor commercieel vastgoed. Daarnaast is het zo dat beleggers zich meer op de Randstad focussen en er in Twente niet zoveel eigenaren/ gebruikers zijn die een eigen kantoorpand willen realiseren.

Uit de rapportage blijkt verder dat Hart van Zuid als stationslocatie te beschouwen is als een vestigingsmilieu met een potentieel gunstig opnameperspectief. Daarbij geldt wel de voorwaarde dat de omgevingskwaliteit moet worden vergroot en dat kwalitatief goede ruimte moet worden aangeboden. Daarbij passen vervolgens multifunctionele gebouwen met flexibele kantoorconcepten. Deze nieuwe kantoorfuncties zorgen er mogelijk voor dat bestaande en verouderde leegstaande kantoorgebouwen worden verdrongen.

Volgens de onderzoekers is het perspectief voor kantoren op Campus Westermaat minder gunstig, geadviseerd wordt om hier de mogelijkheden voor snelle realisatie van een nieuw kantoorpand voor high end gebruikers open te houden en/of een langere ontwikkelhorizon te accepteren. Ook wordt ter overweging gegeven om bij te sturen in de gebruiksdoelen (kantorenkavels omzetten in bedrijvenkavels).

Samengevat

BCI adviseert de deelnemende gemeenten om in te zetten op een concentratiestrategie. Dit betekent het concentreren van kantoorfuncties op de meest kansrijke locaties van de stad. Daarbij moet dan ook gewerkt worden aan het vestigingsmilieu: zorgen voor een levendige mix van voorzieningen en kwalitatieve openbare ruimte. Omdat er in kwantitatieve zin voldoende aanbod is en de marktvraag beperkt, is het belangrijk om de marktontwikkelingen in de komende jaren goed te blijven volgen. Als de markt zich goed ontwikkelt, kunnen zich mogelijkheden voordoen om nieuwe kantoorfuncties op de juiste plek toe te voegen.

Voorstel:

- Voor de bouwgrond voor kantoren in HvZ vaststellen: 0% opbrengststijging vanaf 2023;
- Voor de bouwgrond voor kantoren op Campus Westermaat vaststellen: 0% opbrengststijging vanaf 2023.

Markontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt

De Nederlandse economie heeft een open structuur, waardoor bedrijven in ons land altijd te maken hebben met grote concurrentie uit binnen- en buitenland. In het verleden werd daarom veel binnenlandse productie, in verband met de hogere loonkosten hier, naar lagelonenlanden verplaatst. Mede hierdoor zijn de hier gevestigde bedrijven erg adaptief en spelen ze gemakkelijk in op nieuwe kansen en problemen. Dit blijkt bijvoorbeeld uit het vermogen om technologische innovaties snel te implementeren in de bedrijfsvoering om daarna op te schalen naar het productieproces en dit in commerciële zin rendabel te maken. Deze eigenschappen van de Nederlandse industrie blijkt ook belang te zijn voor bedrijven die hun kwetsbare supply chains minder kwetsbaar willen maken. De virusuitbraak, druk op internationale handelsrelaties en incidenten dragen bij aan het besef dat je als bedrijf sterker staat als de productie van goederen en diensten dicht bij de thuismarkt plaatsvindt. Herziening van bedrijfsstrategieën in combinatie met nieuwe productietechnieken als gevolg van digitalisering, hebben tot verdere productiviteitsverhoging geleid. Hier gevestigde bedrijven overwegen bij productieverplaatsingen eerder landen in Midden- en Oost-Europa dan in Oost Azië. Soms blijkt dat meer complexe bedrijfsfuncties beter dicht bij huis kunnen worden uitgevoerd. Het kan zelfs ook leiden tot een hervestiging van echte maakproductie in ons land. Behoud van personeel staat soms zomaar voorop als bedrijven in de maakindustrie nieuwe huisvesting overwegen. Digitalisering en automatisering leiden tot andere productieprocessen en daarmee ook tot een veranderende markt. De rol van data, digitalisering, robotisering, 3D printers, Internet of Things (IoT) en biotechnologie leidt tot nieuwe producten en een nieuw toepassingsbereik van bestaande producten. Wanneer bedrijven erin slagen om deze technologieën succesvol in het productieproces in te zetten, is het gevolg dat ook dat (loon)kosten en locatiekosten minder belangrijk zijn bij het kiezen van een vestigingslocatie. Het kunnen beschikken over specifieke kennis is voor veel bedrijven een primaire vestigingsplaatsfactor geworden en verklaart ook opkomst van industriële clusters rondom een bepaalde kennisspecialisatie.

Volgens de NVM ontstaat er een tekort aan middelgrote bedrijfsruimten en logistieke locaties omdat de vraag hiernaar toeneemt. Er is daarbij ook sprake van een kwalitatieve mismatch omdat de aangeboden bedrijfspanden in de bestaande voorraad vaak te klein zijn en niet geschikt zijn voor zwaardere bedrijfsmatige activiteiten. De sector heeft weinig last gehad van de pandemie. Volgens de Rabobank (die in 2020 nog somber was over de perspectieven voor de bedrijfsruimtemarkt) staat de bedrijfsruimtemarkt er in 2021 goed voor. De vraag naar ruimte in de bestaande voorraad (die deels behoorlijk verouderd is) houdt aan en ook de behoefte aan nieuwbouw bedrijfsruimte neemt toe.

Positie van Hengelo: verkochte bouw kavels in 2021

De vraag van bedrijven naar bouwgrond voor nieuwbouw zien we in 2020 en 2021 in Hengelo toenemen. De vraag naar bouwgrond in de projecten De Veldkamp, 't Oosterveld en de Kanaalzone Hart van Zuid overtreft in 2021 in sterke mate het langjarig gemiddelde én onze afzetverwachting voor 2021. Campus Westermaat en het Gezondheidspark blijven achter.

Bedrijventerrein	totaal m2 nog uit te geven 1.1.2021	langjarig gemiddelde t/m 2020 in m2 per jaar	gerealiseerd m2 in 2020	prognose gemiddeld in m2 per jaar vanaf 01-01-2021	m2 verkocht + in optie 2021	beoordeling
De Veldkamp	156.619	11.215	11.600	15.662	38.953	**
t Oosterveld	94.222	4.289	5.180	4.289	27.829	*****
Campus Westermaat	36.462	5.548	-	5.548	-	!
Kanaalzone	24.595	-	-	3.514	19.298	*****
Gezondheidspark	48.203	3.393	-	4.382	-	!
TOTAAL	360.101	24.445	16.780	33.395	86.080	***

Volgens de Macro Economische Verkenning 2022 van het CPB zal er in 2021 en 2022 sprake zijn van een economische groei van resp. 3,9% en 3,5%. Deze is het gevolg van toenemende vraag uit het buitenland en de consumptie van de huishoudens en de overheid. De verwachting is dat de bedrijfsinvesteringen in 2021 en 2022 zullen groeien met 3,3% in 2021 en 3,2% in 2022. Op basis hiervan kunnen we verwachten dat bedrijven in 2022 en daarna investeringsbereid zullen zijn en bouwgrond zullen willen afnemen.

Grondprijzen en parameter voor opbrengststijging vanaf 2023

Wij hebben een uitvraag voor de grondprijzen voor bedrijfskavels uitgezet bij een externe adviseur. Deze taxatie wordt op zowel residuele-als op comparatieve wijze uitgevoerd. Bij de comparatieve benadering worden grondprijzen (in dit geval voor bedrijfskavels) bepaald door een vergelijking te maken met naburige gemeenten. Het nadeel van deze methode is dat deze wat conservatief is en er weinig rekening wordt gehouden met specifieke kwaliteiten van de verschillende terreinen. Uitgaande van de residuele berekeningswijze is het te verwachten dat de grondprijzen voor 't Oosterveld, De Veldkamp en Campus Westermaat voor 2022 kunnen stijgen om marktconform te zijn.

Voorstel:

Grondprijzen bedrijvenkavels 2022 vaststellen in de grondprijzen notitie conform de uitkomsten van de residuele waarde-berekeningen/comparatieve wijze van Stec. De financiële gevolgen daarvan worden meegenomen in de grondprijsnotitie en niet bij de parameters.

Voorstel:

Voor de bouwgrond voor bedrijfskavels op 't Oosterveld, Campus Westermaat en De Veldkamp vaststellen: 2% opbrengststijging vanaf 2023. Voor de bouwgrond voor kantoren op Campus Westermaat en voor het Gezondheidspark vaststellen: 0% opbrengststijging vanaf 2023.

Winkelvastgoed

Met het toenemen van online aankopen wordt de kloof tussen goed- en slecht functionerende winkelgebieden in Nederland steeds groter. De binnensteden van de grote steden huisvesten de winnaars in de winkelbranche, de centrum- winkelgebieden in middelgrote en kleine gemeenten moeten hun verlies nemen: de leegstand neemt toe, huurprijzen dalen, winkelruimte wordt omgebouwd tot woonruimte en de winkelcentra in binnensteden worden met gericht beleid verkleind en opgewaardeerd. In Hengelo is deze beweging ook met succes ingezet. In onze grondexploitaties hebben wij geen gronduitgifte voor winkels geprogrammeerd.

Voorstel:

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

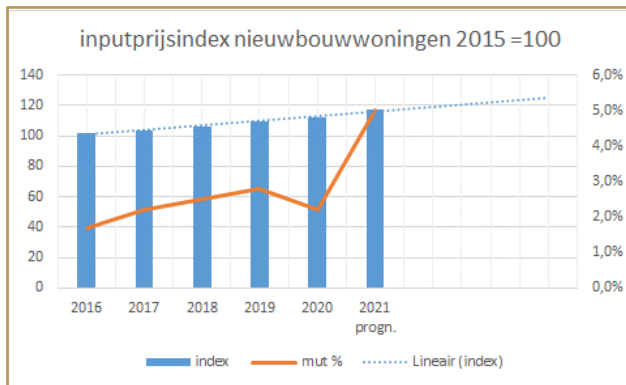
4. Prognose bouwkostenontwikkeling woningbouw en GWW

Prijzen stegen in 2021 buitengewoon snel

Voorafgaand aan de pandemie nam wereldwijde vraag naar grondstoffen al enige tijd toe. Dit is een logisch gevolg van verschuivingen in de wereldwijde materialenmarkten. Dit proces verloopt langdurig en geleidelijk. Zo werd China een netto-importeur van staal in plaats van exporteur. Ook de vraag naar grondstoffen als computerchips, hout, aluminium, kunststof, koper, olie, gas, isolatiemateriaal, zonnepanelen en containers neemt wereldwijd toe. De lockdowns zorgden voor afschaling van de productie en annulering van orders. De pandemie zorgde verder voor ontregelingen in de transportwereld door inreisbeperkingen, minder vliegverkeer en grenscontroles. Nu in de VS en de Eurozone de angst voor het virus afzwakt en er langzaam weer wordt overgeschakeld naar business as usual, ondervinden diverse sectoren van de economie nu de gevolgen in de vorm van schaarste, prijsstijgingen en leveringsproblemen. Naast deze mondiale ontwikkelingen was, na de krediet- en bankencrisis, in Nederland de vraag naar nieuwbouwprojecten ook al bijzonder hoog a.g.v. de oververhitte woningmarkt en de toename van het aantal huishoudens. De orderportefeuilles van bouwbedrijven, leveranciers en onderaannemers zijn gevuld, maar om leveringszekerheid te kunnen waarmaken worden risico opslagen gehanteerd. Ook de energietransitie gaat de komende jaren voor extra vraag naar grondstoffen en bouwprojecten zorgen. Onlangs werden de gevolgen van de prijsstijgingen ook zichtbaar in het inflatiecijfer van Eurostat: in de Eurozone schoot de inflatie in september door naar 3,4% op jaarbasis, het hoogste niveau sinds 2008.

Bouwkosten woningbouw

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 bedraagt de jaarlijkse prijsstijging gemiddeld 2,5%.



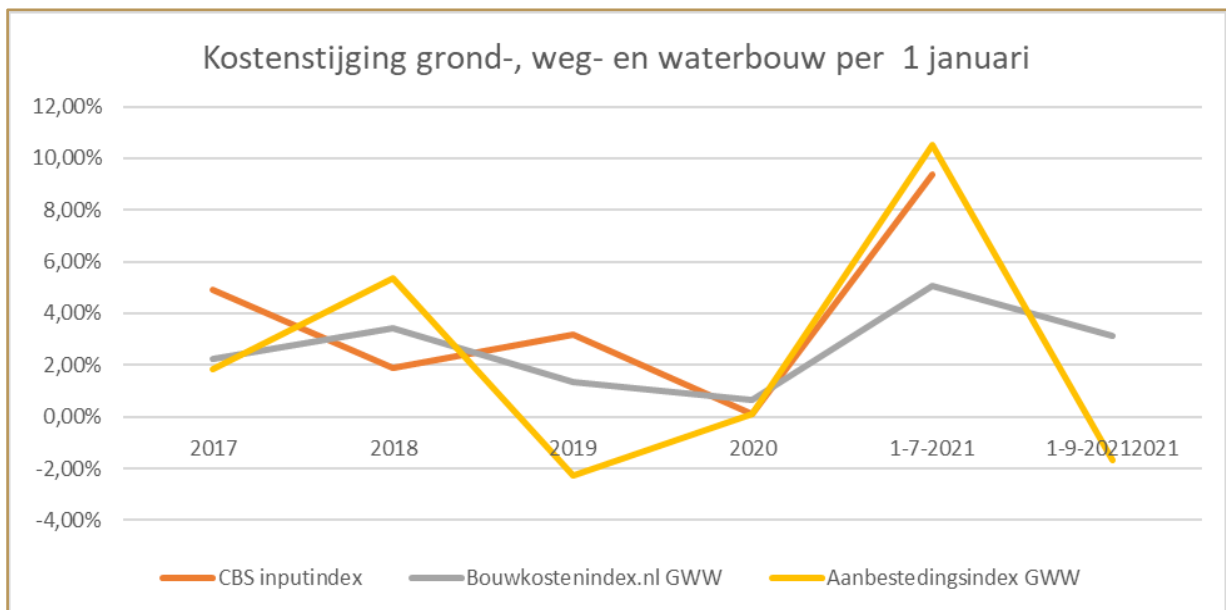
Voor grondprijzen voor woningbouw is dit een belangrijk gegeven: omdat deze residueel worden berekend, is er ruimte voor verhoging van de grondprijs wanneer de V.O.N. prijzen sterker stijgen dan de bouwkosten

Prognose:

- In 2021 stijgen de bouwkosten voor woningen met 5%;
- 2022-2023: 3%;
- 2024 en verder: 2%.

Bouwkosten Grond, Weg en Waterbouw

Op dit moment is moeilijk te voorspellen of de wereldwijde vraag op korte termijn zal afnemen en/of hoe snel de productiecapaciteit kan worden opgeschroefd, zodat vraag en aanbod meer in evenwicht komen en de prijzen minder snel stijgen. We zien in de onderstaande tabel dat de prijzen heel hard stijgen t/m 1 juli 2021. In September is er echter een dalende trend zichtbaar in de cijfers van het bouwkostenkompas. Het is daarmee uitermate moeilijk te voorspellen wat de kostenindex in 2022 gaat doen. Als we het gemiddelde pakken van de aanbestedingsindex van 2021 komen we op bijna 5%. Het lijkt logisch om voor 2022 een voorzichtig scenario te kiezen en voor 2022 uit te gaan van deze 5%. Voor 2023 en 2024 wordt voorgesteld om van 3% uit te gaan, omdat het nog te verwachten is dat de inflatie hoger ligt. Vanaf 2025 wordt voorgesteld om het langjarig gemiddelde van 2% aan te houden.



De kostenstijging in de GWW-sector geeft aanleiding om in onze grondexploitaties voor 2022 en verder de parameter voor kostenstijging te verhogen. Afhankelijk van de snelheid waarmee nieuw aanbod kan worden gegenereerd zal de mismatch tussen vraag en aanbod korter of langer duren en daarmee ook de piekende prijzen. Volgens banken zal de schaarste aan bouwmaterialen in 2022 afnemen als gevolg van een dalende wereldwijde vraag. We stellen voor om de voor 2022 de kostenstijging voor civiele werkzaamheden te bepalen op 5,0%, in 2023 en 2024 op 3% en dan te verminderen tot het niveau van 2% in 2025, daarmee overeenkomend met de lange termijn inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank.

Voorstel:

In 2022 rekenen we voor de herzieningen van de civiele kostenramingen met een kostenstijging van 5,0%. In 2023 en 2024: 3%. Vanaf 2025 en verder: 2%.

5. 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 2022 komt dat overeen met 1,09% 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 anticiperen op een verhoging van de rente, stellen wij voor om de rekenrente te bepalen op 1,54% (1,09% + 0,45%).

Voorstel:

Op basis van de gemeentelijke omslagrente de rentetoerekening op de grondexploitaties te bepalen op 1,54%.

6. Samenvatting voorstel parameters grondexploitaties

Omschrijving	2022	2023-2024	2025 t/m 2031	2032 en verder
Kostenstijging GWW	5%	3%	2%	2%
Opbrengstenstijging woningbouwkavels	Vaststelling in grondprijs-notitie	3%/2%	2%	0% (BBV)
Opbrengstenstijging bedrijventerreinen	Vaststelling in de grondprijsnotitie	2% (*)	2% (*)	0% (BBV)
Opbrengstenstijging kantorenkavels	Vaststelling in de grondprijsnotitie	0%	0%	0% (BBV)
Opbrengstenstijging kavels voor winkels en overige functies	Vaststelling in de grondprijsnotitie	0%	0%	0% (BBV)
Rente	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%

* Gezondheidspark vanaf 2023 0%

De grondprijzen voor 2022 voor woningbouwprojecten en bedrijventerreinen worden per project apart vastgesteld in de grondprijzennota. Hierover wordt door B&W nog een besluit genomen. Voor Campus Westermaat (kantoren) en Gezondheidspark wordt geen prijsverhoging voorgesteld vanwege het feit dat de afzet van kavels hier (nog) langzaam verloopt.

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 2032 geen opbrengststijging meer toegerekend.

7. Financiële gevolgen

Een aanpassing van één of meer parameters heeft altijd financiële gevolgen voor de gemeentelijke grondexploitaties en op het vrij besteedbare gedeelte van de Reserve Grondexploitatie. Wanneer de exploitaties worden doorgerekend met de hiervóór onder 6 vermelde parameters wijzigt het saldo van de lopende grondexploitaties. Hierdoor neemt het vrij besteedbare bedrag van de reserve af met € 0,1 miljoen.



Naaldwijk, 18 april 2020

Waardebepaling en gemeentelijke grondprijzen in een overspannen woningmarkt: achtergronden en informatie

Woningen zijn niet duur vanwege de hoge grondprijs, maar de grond is duur vanwege de hoge prijs van woningen (naar Ricardo). De Vereniging van Grondbedrijven hoort regelmatig dat partijen vinden dat een reden dat de woningen zo duur zijn, is gelegen in de hoge grondprijzen die worden berekend bij nieuwbouw woningen.

Vandaar even wat toelichting om de zaak in het juiste perspectief te krijgen.

Residueel rekenen: dat doen ontwikkelaars ook

Allereerst hebben gemeenten met Rijk, ontwikkelaars en bouwers in 2001 een convenant gesloten. In dit convenant staat dat partijen de grondprijzen zullen berekenen op basis van de zogenaamde residuele rekensystematiek (zie voorbeeld bijlage 1).

Schematisch: de v.o.n.-prijs van de woning wordt bepaald, daar worden de btw, de aanneemsom en de bijkomende kosten, en een percentage winst en risico voor de ontwikkelaar vanaf getrokken en wat er over blijft is het residu = de grondwaarde.

Gemeenten zijn niet degenen die de v.o.n.-prijs bepalen; het is de markt die dat doet.

De ontwikkelaar krijgt dus zijn deel. Beide partijen wordt gevraagd open te zijn over hun kosten. Er wordt wel altijd onderhandeld. Dat hoort bij het spel. Extra beleidswensen kunnen ten koste gaan van de grondprijs, maar dat hoeft niet als de markt bereid is voor bijvoorbeeld een goed geïsoleerde of mooiere woning meer geld te betalen.

Een beter evenwicht tussen vraag en aanbod van woningen zou de prijzen drukken.

Als door een tekort aan woningen de marktprijzen stijgen, dan heeft dat dus alles te maken met het marktmechanisme dat zich voordoet in verband met vraag en aanbod.

Door residueel rekenen beweegt de grondprijs mee met de conjunctuur

In de crisistijd daalden bijvoorbeeld de v.o.n.-prijzen, wat zich toen ook vertaalde in lagere grondprijzen (zie rekenvoorbeeld 2).

De bouwkosten zijn de laatste jaren enorm gestegen. Bij gelijkblijvende rekencomponenten betekent dit dat het residu dat overblijft voor de gemeente in de vorm van de grondprijs, bij residueel rekenen, automatisch lager wordt.

Prijzen voor nieuwbouwwoningen zijn gebaseerd op de prijzen in de bestaande voorraad.

We moeten ons ook realiseren dat het aanbod van nieuwbouw ten opzichte van het totale aantal woningen in Nederland beperkt is; de prijzen van nieuwbouw worden dus voor een groot deel bepaald door wat er aan vraag en aanbod gebeurt in de bestaande markt (ongeveer 90% van alle transacties betreffen bestaand vastgoed). Maar om de grote prijsstijgingen van onroerend goed tegen te gaan, zouden er meer woningen gebouwd moeten worden, waardoor er een dempend effect ontstaat in het verschil tussen vraag en aanbod.

Verplicht een markconforme grondprijs

Als we ons richten op het fenomeen van de grondwaarde en de vraagstelling of grondprijzen aan de hoge kant zouden zijn, komen we tot het volgende: stel dat de gemeente de grondprijs zou halveren, dan betekent dat niet, dat de markt zijn woningen met die prijs gaat verlagen; de marktwaarde wordt immers bepaald door de marktsituatie van dat moment. Het zou alleen maar betekenen dat er meer geld overblijft voor de ontwikkelende partijen. Stel dat je een manier zou kunnen bedenken dat in plaats van de ontwikkelaar de eerste koper dit voordeel zou binnen halen, dan ontstaat er bij doorverkoop een winstmodel voor die eerste koper. Daar zul je vervolgens ook iets voor moeten bedenken.

Verder gaat dan ook het fenomeen van staatssteun een rol spelen: de gemeente is vanuit Europese regelgeving verplicht om bij iedere grondtransactie aan te tonen dat sprake is van marktconformiteit (bijvoorbeeld door een taxatiedocument) omdat er anders altijd sprake zou kunnen zijn van ongeoorloofde staatssteun.

Een uitzondering voor sociale woningbouw en maatschappelijk vastgoed

Voor sociale woningbouw en maatschappelijk vastgoed (zonder winstoogmerk) geldt een uitzondering ten opzichte van eis van marktconformiteit en wordt vaak gerekend met een vaste grondprijs die gebaseerd is op kostendekkendheid.

De grondprijs is bedoeld om in elk geval de kosten te dekken

Realiseer je verder dat de opbrengsten voor de grond er niet zijn om de “geldpotten” van de gemeente te vullen, maar dat de doelstelling is om deze waarde te gebruiken om de kosten die de gemeente moet maken voor bijvoorbeeld verwerving van de grond, sloop van bestaande gebouwen en aanleg van de openbare ruimte te dekken.

Wie betaalt de onrendabele top?

Bij binnenstedelijk bouwen, waar tegenwoordig vaak de focus op ligt, is de grondprijs vaak niet eens voldoende om die gemeentelijke kosten goed te maken. Dan zien we dat gemeenten in een erg lastig parket zitten als ze woningbouw willen blijven ontwikkelen. De gemeente moet dat tekort dan maar zien bij te passen.¹

Eventuele winst wordt goed besteed

Mocht een gemeente met de grondprijs wel meer geld binnenkrijgen dan de gemeente nodig heeft voor de gemaakte kosten, dan worden die kosten ingezet voor maatschappelijke doelen.

En verder in de woningmarkt...

De smalle speelruimte van woningcorporaties bemoeilijkt het tempo in de woningbouw

Met betrekking tot sociale huurwoningen nog het volgende: corporaties kunnen door de strikte wetgeving nog maar moeilijk eigen gebiedsontwikkelingen doen. Door wijziging van de Woningwet in 2015 zijn corporaties gebonden aan het bouwen van met name sociale woningen. Corporaties laten aan gemeenten weten dat ze heel graag in het middenhuursegment een rol zouden willen spelen. Middeldure huur mag nog wel, maar dat gebeurt nauwelijks vanwege een te ingewikkelde markttoets.

¹ Terzijde: Fakton en de Rebelgroep hebben hier een rapport over uitgebracht waarbij zij een indicatie hebben gegeven van het gemiddelde tekort per woning bij binnenstedelijk bouwen (ca. € 15.000).

Daarnaast hebben veel corporaties de middelen niet (meer) om te ontwikkelen. Dit komt mede door de verhuurderheffing. Corporaties dragen via de verhuurderheffing een substantieel bedrag per jaar af aan de schatkist. Nog triester is, dat het geld dat binnenkomt via de verhuurderheffing niet wordt teruggeploegd in de woningbouw. En dat de verhuurderheffing alleen kan worden opgebracht door het uitponden (=verkopen) van sociale woningbouwcomplexen, waardoor er minder sociale woningbouw overblijft. Inmiddels wordt er wel gelobbyd door een aantal partijen om deze regels te versoepelen en wordt er op aangedrongen dat het geld uit de verhuurderheffing op zijn minst kan worden ingezet ten behoeve van de woningbouw.

Verder komen corporaties lastig aan locaties: zelf gronden aankopen gebeurt nauwelijks meer, omdat gronden onmogelijk snel bebouwd moeten worden. Daardoor zijn corporaties afhankelijker geworden van bouwlocaties die gemeenten aanbieden of moeten corporaties zoeken naar samenwerking met ontwikkelaars.

Marktpartijen bouwen niet vaak middeldure huurwoningen

Gemeenten constateren dat er niet alleen een tekort aan koopwoningen is. Doordat een grotere groep mensen zich met de huidige prijzen in de markt geen koopwoning kan veroorloven, ontstaat er ook een groter tekort aan huurwoningen en in het bijzonder in de middeldure huur. Verder blijkt dat ontwikkelende private partijen en beleggers zich veel liever richten op de vrije huursector. Als er dan toch nog middeldure huur wordt gebouwd zien we dat deze partijen zich richten op de bovenkant van het segment, met vaak kleine dure woningen en een afspraak waarbij men al graag binnen 15 jaar wil overgaan tot uitponden (= verkopen) van deze complexen.

Het Rijk profiteert mee van de bouw

Nog even een laatste opmerking: in de prijs van een woning zit ongeveer 55% aan belasting! ² Als we het dus hebben over de mogelijkheden tot verlagen van de prijs van een woning zou het wellicht zinnig zijn om hier ook eens naar te kijken. Waarom moet bijvoorbeeld op een woning, die toch immers valt onder de eerste levensbehoefte, 21% btw worden betaald en geen 9%?

² Ik heb dit in mijn rol als adviseur bij BZK rond 2010 becijferd. Nog vrij onlangs heb ik (vanuit mijn rol als bestuurslid van de VVG) hier nog over gesproken met Deloitte Real Estate. Deloitte herkent dit cijfer en onderschrijft deze conclusie. Deloitte heeft in het verleden een vergelijkbare exercitie gedaan en komt op ongeveer dezelfde resultaten.

Prijsvorming op de woningmarkt is dus veel complexer dan alleen wijzen naar hoge gemeentelijke grondprijzen.

Peter van Haasteren

Adviseur grondbeleid Gemeente Rotterdam en bestuurslid VVG.

e-mail: pgadvies@gmail.com

Bijlage 1 residuele grondwaarde berekening:

Residuele grondwaarde = v.o.n.-prijs – btw – bouwkosten – bijkomende kosten
--

Rekenvoorbeeld 1

v.o.n.-prijs (de prijs die de koper van het huis betaalt):	€ 350.900,-
btw in dit bedrag:	<u>€ 60.900,-</u> _
Prijs exclusief btw	€ 290.000,-
Bouwkosten (zoals opgegeven door ontwikkelaar)	€ 190.000,-
Bijkomende kosten (leges AK, winst, architect etc.)	<u>€ 50.000,-</u> +
Totale kosten:	<u>€ 240.000,-</u> _
<i>Residueel bepaalde grondwaarde:</i>	€ 50.000,-
(het residu (scheikunde) is wat overblijft nadat al het andere is verwerkt)	

De residuele grondwaarde wordt dus bepaald als afgeleide van alle andere bedragen.

De gemeente toetst de door de ontwikkelaar opgegeven kosten.

De opgave van de gemeente kan er dan als volgt uitzien:

De v.o.n.-prijs verandert niet	
Prijs exclusief btw	€ 290.000,-
Bouwkosten (zoals berekend door gemeente)	€ 180.000,-
Bijkomende kosten (leges AK, winst, architect etc.)	<u>€ 47.000,-</u> +
Totale kosten:	<u>€ 227.000,-</u> _
<i>Residueel bepaalde grondwaarde:</i>	€ 63.000,-

Hieruit blijkt dus dat het bepalen van de kosten van essentieel belang is voor de uitkomst van de overblijvende grondwaarde.

Wat nu als we bijvoorbeeld in een diepe crisis terecht komen:

Rekenvoorbeeld 2

V.O.N. prijs (de prijs die de koper van het huis betaalt):	€ 315.800,-	
Door de crisis is de V.O.N prijs met 10% gedaald		
BTW in dit bedrag:	<u>€ 54.810,-</u>	-
Prijs exclusief BTW		€ 260.990,-
Bouwkosten:	€ 174.800,-	
(zoals opgegeven door ontwikkelaar -8%)		
Bijkomende kosten (leges AK, winst, architect etc.)	<u>€ 45.000,-</u>	+
Totale kosten:		<u>€ 219.800,-</u>
<i>Residueel bepaalde grondwaarde</i>		€ 41.190,-
Waardedaling:		€ 8.810,-
De waardedaling voor de grond is dan ongeveer	17,6 %	

De waardedaling van de grond is dus een stuk hoger dan de prijsdaling van de woning.

Uiteraard geldt voor snelle stijgingen van de v.o.n.-prijs het omgekeerde.
Dan moet de gemeente wel zo slim zijn om een clause op te nemen in het gronduitgifte contract dat een eventuele stijging van de v.o.n.-prijs moet worden verrekend.