

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3504079	kosters, frank	SBO-PVG	Hanneke Steen-Klok
ONDERWERP			
3504079 - Parameters herziening grondexploitaties 2023			

**DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:**

De gemeenteraad besluit:

1. De rente te stellen op 1,48% 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 7 op pagina 7 in de memo bij dit voorstel.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING**DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,****DATUM**

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	PORT. HOUDER
3504079	Kosters, Frank	SBO-PVG	Steen, Hanneke
ONDERWERP			
3504079 - Parameters herziening grondexploitaties 2023			



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

Al deze zaken tezamen bepalen het uiteindelijke financiële resultaat van de grondexploitaties. De grondexploitaties worden middels de herzieningen elk jaar, conform de BBV-regelgeving, ter vaststelling aangeboden aan de Raad. Een aantal onderdelen worden separaat van de herzieningen vastgesteld. Dat zijn de woningbouw programmering, de grondprijzennotitie en de parameters. De parameters moeten vóór de start van de herzieningen vastgesteld zijn, zodat deze daarna verwerkt kunnen worden in de grondexploitaties. Met dit voorstel adviseren wij u over de parameters die toegepast worden bij de herziening 2023.

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 2023. Meer gedetailleerde informatie over de marktontwikkelingen treft u aan in de bijlagen bij dit voorstel.

Woningmarkt

De woningmarkt in Nederland is op dit moment snel aan het afkoelen. Door de hoge woningprijzen in combinatie met de flink opgelopen hypotheekrente is voor steeds meer consumenten het kopen van een huis financieel moeilijk. In de bestaande bouw uit dit zich in lagere biedingen en een prijsdaling, maar in de nieuwbouw resulteert de slechte betaalbaarheid zich vooral in een tragere verkoop.

Bij de gemeentelijke kavels herkennen we het beeld dat de verkoop vertraagt. We zien dat onze klant de kavel nog steeds heel graag wil kopen, omdat ze al kosten hebben gemaakt en de eigen woning hebben

verkocht. Maar door de gestegen hypotheekrente en de prijzen van bouwmaterialen komt deze afzet onder druk te staan. De uitwerking voor de grondprijzen 2023 wordt separaat aangeboden in de grondprijsnotitie. Deze wordt in december door B&W vastgesteld. Omdat de prijzen van nieuwbouwwoningen nog wel stijgen, maar de bestaande woningbouw wel een daling van de prijzen laat zien, is het lastig nu al aan te geven wat de grondprijzen in 2023 gaan doen. Verwacht wordt dat de huidige grondprijzen in 2023 ongeveer gelijk blijven.

Voorstel:

Grondprijzen woningbouw 2024: voorzichtigheidshalve wordt geadviseerd nog een jaar de grondprijzen gelijk te houden.

Grondprijzen woningbouw 2025 t/m 2032: Een voorzichtig scenario met een prijsstijging van 2% per jaar in volgende jaren is een veilige keuze.

Bedrijventerreinen

Volgens de NVM heeft de florerende Nederlandse economie de afgelopen jaren gezorgd voor een grote vraag naar bedrijfsruimten. De opname van bedrijfsruimten lag 14% hoger dan in dezelfde periode een jaar eerder. Ondanks de oplevering van veel nieuwe ruimten neemt het tekort aan beschikbare bedrijfsruimten verder toe. De markt neemt de nieuwbouw van bedrijfsruimte grotendeels direct op. Het tekort aan bouwgrond zorgt voor een toenemende schaarste aan geschikte bedrijfsruimten. Bijkomend en nijpend probleem is dat het capaciteitstekort op het stroomnetwerk de benodigde energietransitie remt. Het is afwachten of de oorlog in de Oekraïne, de stijgende rente en inflatie de groei gaan afvlakken.

De vraag van bedrijven naar bouwgrond voor nieuwbouw zien we de laatste jaren in Hengelo toenemen. De vraag naar bouwgrond in de projecten De Veldkamp, 't Oosterveld en de Kanaalzone Hart van Zuid overtreft in 2022 het langjarig gemiddelde. Doordat de verkopen zo snel gaan, is er nauwelijks nog nieuw aanbod van bedrijventerreinen in Hengelo. Campus Westermaat en het Gezondheidspark blijven qua uitgifte achter bij de overige bedrijventerreinen. Dat komt doordat op deze terreinen het accent meer ligt op zorg en kantoren.

De uitwerking voor de grondprijzen wordt separaat aangeboden in de grondprijsnotitie. Deze wordt in december in B&W vastgesteld.

Voorstel: Voor de bouwgrond voor bedrijfskavels op 't Oosterveld, de Kanaalzone en De Veldkamp vaststellen: 2% opbrengststijging vanaf 2024. Voor de bouwgrond op Campus Westermaat en voor het Gezondheidspark vaststellen: 0% opbrengststijging vanaf 2024.

Kantoren

Volgens de NVM herstelde de kantorenmarkt in Overijssel in 2021. De totale opname van kantoorruimte in de vrije markt kwam uit op bijna 57.000 m². Ten opzichte van 2020 was sprake van 45% stijging en na 2016 werd er niet eerder zo veel kantoorruimte opgenomen. Het aanbod van beschikbare kantoorruimte nam af met 18.000 m², tot een niveau van circa 296.000 m². Doordat enerzijds het aanbod daalde en anderzijds de vraag steeg, beweegt de markt naar minder ruime verhoudingen. In absolute zin is er in Hengelo nog ruim voldoende aanbod, waardoor het niet de verwachting is dat prijzen kunnen stijgen. De uitwerking voor de grondprijzen wordt separaat aangeboden in de grondprijsnotitie. Deze wordt in december in B&W vastgesteld.

Voorstel: Voor de bouwgrond voor kantoren in HvZ vaststellen: 0% opbrengststijging vanaf 2024. Voor de bouwgrond voor kantoren op Campus Westermaat vaststellen: 0% opbrengststijging vanaf 2024.

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

Bij de tweede beleidsrapportage hebben we meegenomen dat de grondexploitaties gaan verslechteren door de inflatie. Voor de reserve grondexploitaties hebben we een verslechtering van € 2,0 miljoen doorgevoerd. We hebben ons hierbij gebaseerd op de algemene inflatiecijfers van het CBS (12% in 2022) en niet de specifieke cijfers voor grond-, weg- en waterbouw (GWW). De verschillende onderzoekbureaus

presenteerden een heel wisselend beeld bij de indexcijfers over de GWW. We zagen een bandbreedte tussen de 5% en 19%. Navraag bij partijen gaf geen duidelijkheid waardoor de verschillen veroorzaakt werden. Het CBS gaf wel een toelichting op de oorzaak van de gestegen prijzen. De inflatie wordt voornamelijk veroorzaakt door de gestegen prijs van diesel, zand en grind. De prijsstijging van zand en grind werden met name veroorzaakt door de lage waterstanden. Verwacht wordt dat in elk geval het komend jaar de prijzen nog hoog blijven.

Het Centraal Plan Bureau gaat ervan uit in haar modellen dat de inflatie volgend jaar op 4,3% ligt. De Nederlandsche bank gaat uit van een normalisering van de inflatie in 2024 (2%). De Europese Centrale bank gaat uit van een inflatie van 5,5% voor 2023 en een normalisering in 2024 van 2,3%. Het is lastig in te schatten hoe de kosten voor GWW zich gaan ontwikkelen. Voorgesteld wordt om uit voorzichtigheid iets hoger te gaan zitten dan de voorspelling van de algemene inflatie van het CPB in 2023. De jaren erna gaan we ervan uit dat de inflatie daalt naar een normaal niveau.

Voorstel: In 2023 rekenen we voor de herzieningen van de civiele kostenramingen met een kostenstijging van 5,0%. In 2024: 3%. 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 1,03% 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 1,48% (1,03% + 0,45%).

Voorstel: Op basis van de gemeentelijke omslagrente de rentetoerekening op de grondexploitaties te bepalen op 1,48%.

Het onderwerp van de parameters is een ingewikkeld verhaal waarbij het goed voor te stellen is dat er veel technische vragen zijn. Het college biedt graag een technisch beraad aan om eventuele vragen te beantwoorden.

Wijziging nav Politieke Markt 6 december 2022

In de politieke markt is er terecht opgemerkt dat er in de sommatie van de reserve de aangepaste versie van de grondexploitatie Dalmeden niet is meegenomen. Daarom is in dit raadsadvies, als ook in het voorstel Parameters 2023, deze aanpassing voor de reserve grondexploitaties alsnog meegenomen. Het totaal van het vrij besteedbare bedrag van de reserve grondexploitaties is aangepast van 16,7 miljoen naar 15,8 miljoen. Voor de inhoud van het voorstel heeft deze aanpassing geen gevolgen.

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 1,48% 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 onderstaande tabel.

Omschrijving	2023	2024	2025 t/m 2032	2033 en verder
Kostenstijging GWW	5%	3%	2%	2%
Kostenstijging Plankosten	5%	3%	2%	2%
Opbrengstenstijging woningbouw kavels	0%	0%	2%	0% (BBV)
Opbrengstenstijging bedrijventerreinen	0 %	2% (0% Campus Westermaat en Gezondheids park)	2% (0% Campus Westermaat en Gezondheidspark)	0% (BBV)

Opbrengstenstijging kantorenkavels	0%	0%	0%	0% (BBV)
Opbrengstenstijging kavels voor winkels en overige functies	0%	0%	0%	0% (BBV)
Rente	1,48%	1,48%	1,48%	1,48%

FINANCIËLE ASPECTEN

Bij de tweede beleidsrapportage is al rekening gehouden met de kostenstijging in 2022. Daardoor verslechterde de reserve grondexploitatie met € 2,0 miljoen. Daarboven op komt nu de nieuwe inschatting van de parameters. We hebben daarbij ook de verwachte indexering van de grondprijzennotitie voor 2023 doorgevoerd (0%). Wanneer de exploitaties worden doorgerekend met de hierboven vermelde parameters wijzigt het saldo van de lopende grondexploitaties. Hierdoor neemt het vrij besteedbare bedrag van de reserve grondexploitaties af met € 2,3 miljoen (naar € 15,8 miljoen) ten opzichte van de gepresenteerde reserve bij de tweede beleidsrapportage.

BIJLAGE(N)

Voorstel parameters 2023

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

Parameters

1. Inleiding

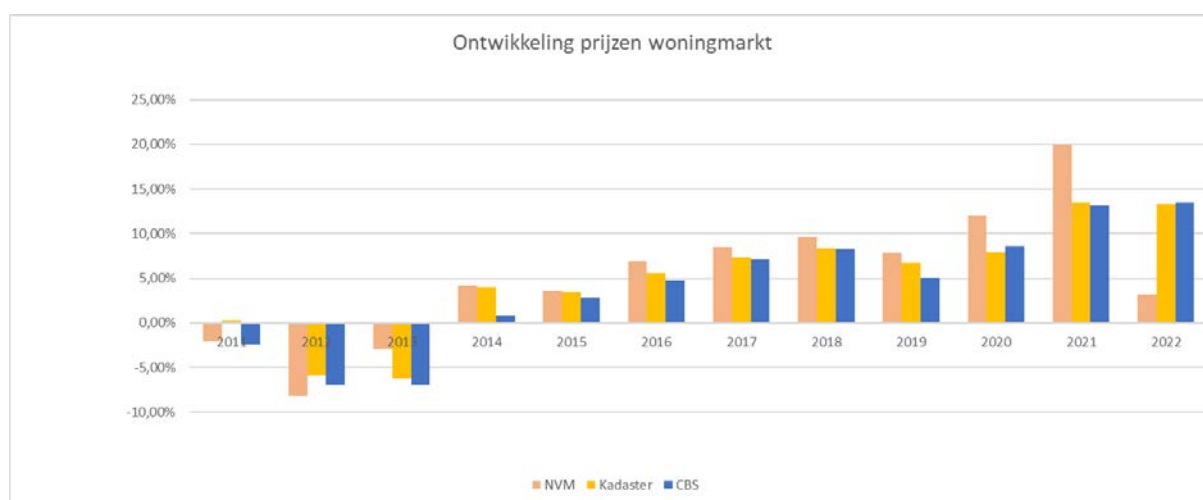
Jaarlijks stelt de raad, voorafgaand aan de herzieningen van de grondexploitaties, de parameters vast waarmee de grondexploitaties worden doorgerekend. Het gaat daarbij om de rekenkundige uitgangspunten voor berekening van opbrengstenstijging, kostenstijging en rente. Deze uitgangspunten gelden, tenzij er project-specifiek expliciet anders is besloten, voor alle grondexploitaties. Daarmee wordt vergelijkbaarheid en transparantie gewaarborgd. Omdat een grondexploitatie doorgaans een lange looptijd kent en bestaat uit al gerealiseerde en nog te realiseren kosten en opbrengsten, is het van belang om de aannames ten aanzien van de ontwikkelingen van in de toekomst te realiseren kosten en opbrengsten zo goed mogelijk te onderbouwen. We proberen met de kennis van nu de ontwikkelingen voor de prijzen van grond (voor woningbouw, bedrijventerreinen en kantoren) zo goed mogelijk te voorspellen, zodat de grondexploitaties juist worden gewaardeerd. Op deze manier wordt de kans verkleind dat de gemeente zich op langere termijn (te) rijk of arm rekent met de verschillende projecten en grondexploitaties. Het goed voorspellen van de parameters is altijd al lastig, maar vormt dit jaar een extra grote uitdaging door de huidige hoge inflatie. Daarom stellen we voor de parameters met de huidige inzichten vast te stellen, maar om deze bij de herzieningen nog eens kritisch te onderzoeken. Mocht er aanleiding zijn om op dat moment de parameters bij te stellen dan verwerken wij deze aangepaste parameters in de grondexploitaties en lichten de afwijkingen toe in het raadsvoorstel over de herzieningen.

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

2. Blik op de woningmarkt in 2022: ontwikkeling van de prijzen en prognose

Bestaande koopwoningen: een afkoelende markt

De gemiddelde verkoopprijs (transactieprijs per m²) van bestaande woningen is volgens de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) ten opzichte van een jaar eerder met 3,2% gestegen. In het derde kwartaal is er echter sprake van een daling van 5,0%. Voor de omgeving Twente bedraagt de jaarlijkse groei 8,0%. In het derde kwartaal daalden de prijzen echter met 2,2%. In de onderstaande tabel staan daarnaast de gegevens van het kadaster en het CBS.



De NVM laat in 2022 (t/m derde kwartaal) nog wel een stijging zien van 3%, maar in (alleen) het derde kwartaal van 2022 dalen de prijzen juist. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) laat nog steeds een stabiele stijging zien in 2022, maar zij lopen met hun gegevens ongeveer drie

maanden achter bij de NVM (gegevens tot het tweede kwartaal). Tot en met het tweede kwartaal waren de jaarcijfers van de NVM en het kadaster stabiel. De kentering bij de NVM is ingezet in het derde kwartaal. Daarmee is het te verwachten dat de prijzen van het CBS en het kadaster ook verslechteren in het derde kwartaal van 2022.

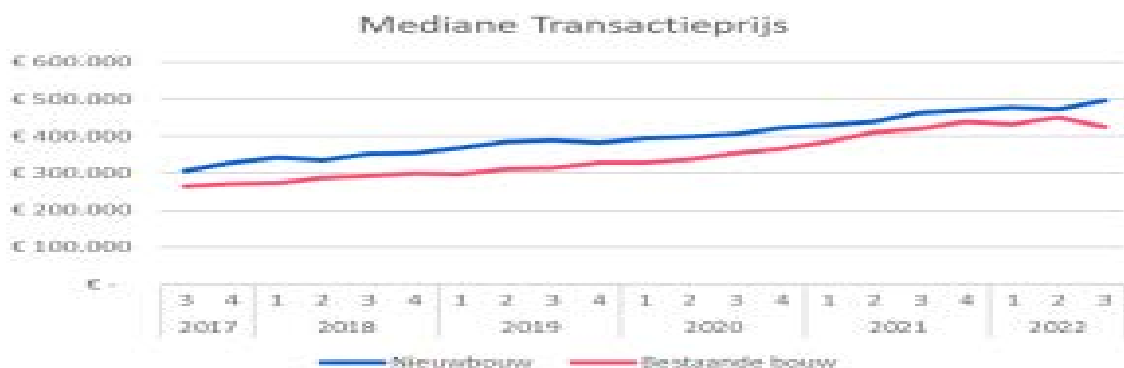
Nieuwbouwwoningen: een stagnerende markt

De nieuwbouwmarkt wordt ruimer en de verkoop van nieuwbouwprojecten vertraagt. Eind 2021 verkocht nieuwbouw nog relatief snel; verkooppentages van 70 tot zelfs 80 procent van een nieuwbouwproject werd vaak al binnen een half jaar behaald. In 2022 is de snelheid fors ingezakt. In de woningen die in het tweede kwartaal te koop zijn gezet, is een kwartaal later nog niet de helft verkocht. Er is wel interesse van huizenzoekers voor nieuwbouw, maar de meeste optanten zien uiteindelijk toch af van aankoop vanwege de huidige onzekerheid in de markt. Makelaars geven aan dat er gemiddeld 3 tot 4 optanten nodig zijn voordat een bouwnummer uiteindelijk is verkocht. De stagnerende nieuwbouwmarkt is nadrukkelijk niet het resultaat van een gebrek aan behoefte aan nieuwbouw. Deze is zelfs veel hoger dan de huidige nieuwbouwproductie. Bovendien merken makelaars dat nieuwbouw steeds populairder wordt door de gestegen energiekosten. Kortom, er is een enorme vraag naar nieuwbouw, maar er wordt weinig verkocht. Daar komt bij dat de betaalbaarheid van woningen steeds meer in het geding komt. Door de hoge woningprijzen in combinatie met de flink opgelopen hypotheekrente is voor steeds meer consumenten het kopen van een huis onbetaalbaar. In de bestaande bouw uit dit zich in lagere biedingen en een prijsdaling, maar in de nieuwbouw resulteert de slechte betaalbaarheid zich vooral in een tragere verkoop (bron NVM, cijfers derde kwartaal).

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

Vanwege de schaarste aan woningen en het aanbod van appartementen, zien we een toename in de vraag naar grondgebonden woningen. Die vraag wordt ingevuld in de bestaande en nieuwe woningbouwprojecten in de wijken. In deze projecten ligt het accent op grondgebonden woningen, tenzij dit stedenbouwkundig of qua doelgroep niet aansluit bij de woonwens van de doelgroep. De doelgroepen die landen in de woonwijken zijn met name; gezinnen, senioren, doelgroepen voor wonen met zorg en de huisvesting van diverse aandachtsgroepen.

In tegenstelling tot bestaande bouw dalen de nieuwbouwprijzen (nog) niet. De prijs van nieuwbouwwoningen steeg 8% in de periode van een jaar naar gemiddeld 496 duizend euro voor de nieuwbouwwoning. Bijna 50 procent van de nieuwbouw is dus 5 ton of duurder (bron NVM).



Bij de gemeentelijke kavels herkennen we het beeld dat verkopers afhaken. We zien dat onze klant de kavel nog steeds heel graag wil kopen, omdat ze al kosten hebben gemaakt en de eigen woning

hebben verkocht. Maar door de gestegen hypotheekrente en de prijzen van bouwmaterialen komt deze afzet onder druk te staan. Daarnaast ontstaan er problemen in de levering van bouwmaterialen. In Europa zijn er een aantal grote baksteen- en dakpannenfabrikanten, die de keus hebben gemaakt om de deuren te sluiten door de hoge energiekosten. Het is de verwachting dat er over een tijd helemaal geen voorraden meer zullen zijn.

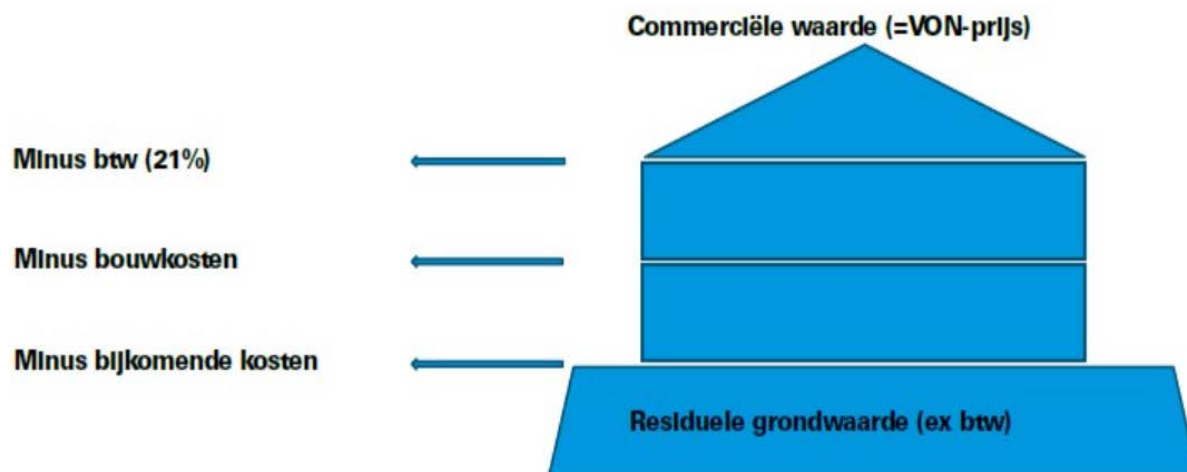
Het kadaster houdt ook specifiek de kavelprijzen bij. Een kavel kost in 2022 in Nederland per vierkante meter gemiddeld € 638 (excl. btw). De grondprijzen zijn (net als in Hengelo) in 2022 sterk gestegen. De grondprijzen in Hengelo liggen wel lager dan het landelijk gemiddelde. De prijzen variëren van € 330 tot € 500 per vierkante meter.

Raad van State

De Raad van State besliste woensdagochtend 2 november dat de huidige regels om te kunnen bouwen in Nederland in strijd zijn met de Europese natuurregels en daarom van tafel moeten. Dat betekent dat het vanaf nu langer duurt voordat er een vergunning kan worden afgegeven voordat er ergens kan worden gebouwd. Dat leidt waarschijnlijk tot verdere vertraging in het bouwproces. Vooralsnog verwachten we niet dat het invloed gaat hebben op de prijzen.

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

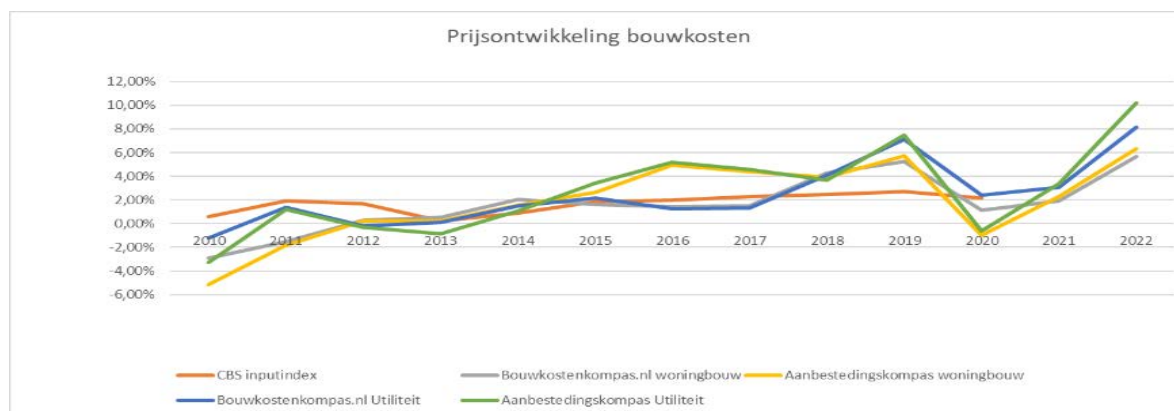
De waarde van de bouwgrond is altijd afhankelijk van de bestemming en bebouwing die er op mag worden gerealiseerd. Is het eindproduct (bijvoorbeeld een villa) veel waard, dan is ook de grond veel waard. Is het eindproduct relatief weinig waard, dan kan voor de grond ook niet veel worden betaald. Deze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



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

Bouwkosten woningbouw

De bouwkosten van nieuwbouwwoningen zitten al een aantal jaren in de lift. Dit blijkt ook uit de ontwikkeling van prijs-inputindex van het CBS. Uit de onderstaande tabel blijkt dat ook de inflatie voor de bouwkosten op recordhoogte zitten.



Gevolgen hoge inflatie voor nieuwbouwprojecten.

Lopende projecten

De huidige hoge inflatie kan in lopende nieuwbouwprojecten tot problemen leiden. Hogere kosten kunnen niet meer zo makkelijk als voorheen aan de consument worden doorberekend, omdat algemene verkoopprijsniveaus niet meer hard stijgen. Als het contract al gesloten is, mogen hogere kosten niet een-op-een worden doorberekend. Niet alle contractuele afspraken zijn in beton gegoten. In veel lopende projecten blijkt dat aannemers en opdrachtgevers met elkaar in gesprek treden naar aanleiding van de kostenstijgingen. Vaak lijken ze daar in overleg uit te komen. We zien weinig lopende projecten stagneren (bron Rabobank).

Effect op nieuwe projecten

Bij nieuwbouwprojecten waarvoor nog geen contractuele afspraken zijn gemaakt, speelt een andere problematiek. Op zich hoeven hoge kosten hier geen belemmering te zijn. Natuurlijk maken hogere kosten een project lastiger rond te rekenen en zullen winstmarges afnemen. Het knelpunt zit hem op dit moment in de onzekerheid rondom de ontwikkeling van bouwkosten en leveringstermijnen. De onzekerheid maakt dat aannemers huiverig zijn om offertes met vaste prijzen af te geven. Dit leidt ertoe dat nieuwe contracten lastiger worden afgesloten. We zien dat er vertraging ontstaat in nieuwe projecten (bron Rabobank).

Wat betekent dit voor ons grond(prijzen)beleid?

Vorig jaar hebben we een inhaalslag gemaakt met de grondprijzen. Aan het begin van dit jaar zijn de prijzen voor bestaande woningbouw nog behoorlijk opgelopen. Inmiddels is zichtbaar geworden dat de markt voor bestaande woningen sterk afkoelt. Opmerkelijk is dat de prijzen voor nieuwbouwwoningen nog wel stijgen. De grote banken voorspelden aan het begin van het jaar nog lichte prijsstijgingen in 2023 voor bestaande bouw. Inmiddels is het sentiment omgeslagen naar een lichte daling. De daling wordt voornamelijk verwacht door de verwachte stijging van de rente en de hoge energielasten. Doordat er nog steeds een groot woningtekort is, wordt er geen crisis op de woningmarkt verwacht. Voor de nieuwbouwprojecten wordt er eerder een vertraging van de realisatie verwacht dan een prijscorrectie.

Prognose

De uitwerking voor de grondprijzen wordt separaat aangeboden in de grondprijsnotitie. Deze wordt in december in B&W vastgesteld. Omdat de prijzen van nieuwbouwwoningen nog wel stijgen, maar de bestaande woningbouw wel een daling van de prijzen laat zien, is het lastig nu al aan te geven wat de grondprijzen in 2023 zullen zijn. Vooralsnog doen we de aanname dat de huidige grondprijzen in 2023 ongeveer gelijk blijven.

Voorstel:

Grondprijsontwikkeling woningbouw 2024: voorzichtigheidshalve wordt geadviseerd ervan uit te gaan dat de grondprijzen ook in 2024 niet zullen stijgen.

Grondprijsontwikkeling woningbouw 2025 t/m 2032: Een voorzichtig scenario met een prijsstijging van 2% per jaar in volgende jaren is een veilige keuze.

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

Volgens de NVM heeft de florerende Nederlandse economie de afgelopen jaren gezorgd voor een grote vraag naar bedrijfsruimten. De opname van bedrijfsruimten lag 14% hoger dan in dezelfde periode een jaar eerder. Ondanks de oplevering van veel nieuwe ruimten neemt het tekort aan beschikbare bedrijfsruimten verder toe. De markt neemt de nieuwbouw van bedrijfsruimte grotendeels direct op. Het tekort aan bouwgrond zorgt voor een toenemende schaarste aan geschikte bedrijfsruimten. Bijkomend en nijpend probleem is dat het capaciteitstekort op het stroomnetwerk de benodigde energietransitie remt. Het is afwachten of de gevolgen van de oorlog in de Oekraïne, de stijgende rente en inflatie de groei gaan afvlakken.

Positie van Hengelo: verkochte bouw kavels in 2022

De vraag van bedrijven naar bouwgrond voor nieuwbouw is de laatste jaren in Hengelo toegenomen. De vraag naar bouwgrond in de projecten De Veldkamp, 't Oosterveld en de Kanaalzone Hart van Zuid overtreft in 2022 het langjarig gemiddelde. Doordat de verkopen zo snel gaan, is er nauwelijks nog nieuw aanbod van bedrijventerreinen in Hengelo. Campus Westermaat en het Gezondheidspark blijven qua uitgifte achter bij de overige bedrijventerreinen. Dat komt doordat op deze terreinen het accent meer ligt op zorg en kantoren.

Prognose

De uitwerking voor de grondprijzen voor 2023 wordt separaat aangeboden in de grondprijsnotitie. Deze wordt in december aan B&W voorgelegd ter vaststelling. Vooralsnog doen we de aanname dat de grondprijzen voor 2023 gelijk blijven.

Voorstel:

Voor de bouwgrond voor bedrijfskavels op 't Oosterveld, de Kanaalzone en De Veldkamp uitgaan van 2% opbrengststijging vanaf 2024. Voor de bouwgrond op Campus Westermaat en voor het Gezondheidspark vaststellen: 0% opbrengststijging vanaf 2024.

Kantoren**Ontwikkeling van de kantorenmarkt in Nederland**

Volgens de NVM herstelde de kantorenmarkt in Overijssel in 2021. De totale opname van kantoorruimte in de vrije markt kwam uit op bijna 57.000 m². Ten opzichte van 2020 was sprake van 45% stijging en na 2016 werd er niet eerder zo veel kantoorruimte opgenomen. Het aanbod van beschikbare kantoorruimte nam af met 18.000 m², tot een niveau van circa 296.000 m². Doordat enerzijds het aanbod daalde en anderzijds de vraag steeg, beweegt de markt naar minder ruime verhoudingen. In absolute zin is er in Hengelo nog ruim voldoende aanbod, waardoor het niet de verwachting is dat prijzen kunnen stijgen.

Verplicht energielabel C voor kantoren

Volgens een schatting van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) heeft op 1 juli 2022 nog maar 48% van de kantoren een label C of beter. Daarnaast heeft 11% een label D of slechter. Van 41% is nog geen energielabel geregistreerd. Daarmee voldoet ruim de helft van de kantoren nog niet aan de label C-verplichting die op 1 januari 2023 ingaat. Gemeenten en omgevingsdiensten hebben de plicht om te handhaven. Het is niet te verwachten dat dit verplichte label tot meer vraag naar grond voor kantoorruimte gaat leiden. De verwachting is dat kantooreigenaren met relatief kleine ingrepen het label C kunnen realiseren.

Prognose

De uitwerking voor de grondprijzen wordt separaat aangeboden in de grondprijsnotitie. Deze wordt in december in B&W vastgesteld. Vooralsnog doen we de aanname dat de grondprijzen voor 2023 gelijk blijven.

Voorstel:

- Voor de bouwgrond voor kantoren in Hart van Zuid uit te gaan van 0% opbrengststijging vanaf 2024.
- Voor de bouwgrond voor kantoren op Campus Westermaat uit te gaan van 0% opbrengststijging vanaf 2024.

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 bepaald.

4. Prognose prijsontwikkeling GWW

Prijzen stegen in 2022 buitengewoon snel

Bij de tweede beleidsrapportage hebben we aangegeven dat de grondexploitaties gaan verslechteren door de inflatie. Voor de reserve grondexploitaties hebben we een verslechtering van € 2,0 miljoen doorgevoerd. We hebben ons hierbij gebaseerd op de algemene inflatiecijfers van het CBS (12% in 2022) en niet de specifieke cijfers voor grond-, weg- en waterbouw (GWW). De verschillende onderzoeksbureaus presenteerden een heel wisselend beeld bij de indexcijfers over de GWW. We zagen een bandbreedte tussen de 5% en 19%. Navraag bij partijen gaf geen duidelijkheid waardoor deze verschillen verklaard kunnen worden. Het CBS gaf wel een toelichting op de oorzaak van de gestegen prijzen. De inflatie wordt voornamelijk veroorzaakt door de gestegen prijs van diesel, zand en grind. De prijsstijging van zand en grind werden met name veroorzaakt door de lage waterstanden. Verwacht wordt dat in elk geval het komend jaar de prijzen nog hoog blijven.

Prognose

Het Centraal Plan Bureau gaat ervan uit in haar modellen dat de inflatie volgend jaar op 4,3% ligt. De Nederlandsche bank gaat uit van een normalisering van de inflatie in 2024 (2%). De Europese Centrale bank gaat uit van een inflatie van 5,5% voor 2023 en een normalisering in 2024 van 2,3%. Het is lastig in te schatten hoe de kosten voor GWW zich gaan ontwikkelen. Voorgesteld wordt om uit voorzichtigheid iets hoger te gaan zitten dan de voorspelling van de algemene inflatie van het CPB in 2023. De jaren erna gaan we ervan uit dat de inflatie daalt naar een normaal niveau.

Voorstel

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

5. Plankosten

Ambtelijk personeel dat wordt ingezet binnen de projecten is een belangrijke kostenpost voor de grondexploitaties. De gemeenten moeten weer een nieuwe cao gaan afsluiten voor 2023. Het is onduidelijk wat daar de uitkomsten van gaan zijn. De verwachting van het Centraal Plan Bureau is dat de loonkosten met 4,3% gaan stijgen (gelijk aan de verwachte inflatie) in 2023. Omdat de

GWV kosten ook op hetzelfde percentage berekend zijn, stellen we voor om de plankostenindexering de GWV-indexering te laten volgen.

Voorstel

In 2023 rekenen we voor de herzieningen van de plankostenramingen met een kostenstijging van 5,0%. In 2024 rekenen we met 3% en daarna met 2%.

6. Rente

De gemeentelijke leningenportefeuille bestaat uit vele leningen met een lange looptijd. Ook voor grondexploitatie leent de gemeente geld waarvoor rente wordt betaald. Grondexploitatie 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 1,03% rente. Op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten mag de rekenrente in de grondexploitatie 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 1,48% (1,03% + 0,45%).

Voorstel: op basis van de gemeentelijke omslagrente de rentetoerekening op de grondexploitatie te bepalen op 1,48%.

7. Samenvatting voorstel parameters grondexploitatie

Omschrijving	2023	2024	2025 t/m 2032	2033 en verder
Kostenstijging GWV	5%	3%	2%	2%
Kostenstijging Plankosten	5%	3%	2%	2%
Opbrengstenstijging woningbouw kavels	0%	0%	2%	0% (BBV)
Opbrengstenstijging bedrijventerreinen	0%	2% (0% Campus Westermaat en Gezondheidspark)	2% (0% Campus Westermaat en Gezondheidspark)	0% (BBV)
Opbrengstenstijging kantoren kavels	0%	0%	0%	0% (BBV)
Opbrengstenstijging kavels voor winkels en overige functies	0%	0%	0%	0% (BBV)
Rente	1,48%	1,48%	1,48%	1,48%

De opbrengstenstijging voor 2023 voor woningbouwprojecten en bedrijventerreinen worden per project apart vastgesteld in de grondprijzennota. Hierover moet door B&W nog een besluit worden genomen. De opbrengstenstijging voor 2023 moet daarom in de bovenstaande tabel als een aanname worden gelezen.

Voor Campus Westermaat en Gezondheidspark wordt geen prijsverhoging voorgesteld vanwege het feit dat de afzet van kavels hier (nog) traag 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 grondexploitatie wordt daarom na 2033 geen opbrengststijging meer toegerekend.

8. Financiële gevolgen

Bij de tweede beleidsrapportage is al rekening gehouden met de kostenstijging in 2022. Daardoor verslechterde de reserve grondexploitatie met € 2,0 miljoen. Daarboven op komt nu de nieuwe

inschatting van de parameters. We hebben daarbij ook de verwachte indexering van de grondprijzennotitie voor 2023 doorgevoerd (0%). Wanneer de exploitaties worden doorgerekend met de hiervoor onder 7 vermelde parameters wijzigt het saldo van de lopende grondexploitaties. Hierdoor neemt het vrij besteedbare bedrag van de reserve grondexploitaties af met € 2,3 miljoen (naar € 15,8 miljoen) ten opzichte van de gepresenteerde reserve bij de tweede beleidsrapportage.

9. Scenario's

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

Werkwijze

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

Gunstige scenario's

- A. De grondprijzen voor woningbouwkavels stijgen in de periode 2023 en 2024 met 2% en voor bedrijventerreinen in 2023 met 2%. De besluitvorming voor de prijzen van 2023 ligt overigens bij de nog vast te stellen grondprijzennotitie 2023;
- B. De afgelopen jaren zijn de verkopen van de projecten het gezondheidspark en westermaat campus achtergebleven en er is daarom voor gekozen om de prijzen te bevriezen. Toch blijkt er wel belangstelling te zijn. Daarom kan er voor gekozen worden om de prijzen toch te laten stijgen conform de overige prijsstijgingen bij de bedrijventerreinen.

Ongunstig scenario's

- A. De inflatie neemt in 2023 met 10% toe, in 2024 gaan we uit van 6%, in 2025 houden we 4% aan en vanaf 2026 hanteren we de gebruikelijke inflatie van 2%;
- B. De grondprijzen dalen eerst flink in 2023 met 20% gezien de huidige crisis. Omdat er nog steeds een tekort is (met name woningbouw) is het de verwachting dat de prijzen na een correctie weer met 2% per jaar kunnen stijgen.

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

Scenario	Omschrijving	Gevolg	
		grondexploitaties	Gevolg reserve
Gunstig	A Grondprijzen stijgen in 2023 en 2024	€ 2.700.000	€ 600.000
	B Stijgende prijzen gezondheidspark, campus	€ 1.300.000	€ 1.100.000
Ongunstig	C Stijgende Inflatie	- € 3.000.000	- € 1.900.000
	D Dalende prijzen, daarna herstel	- € 16.500.000	- € 5.900.000