

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3667702	elferink, chanel	SO-PVG	
ONDERWERP			
3667702 - Parameters herzieningen 2024			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

De Raad besluit om voor de herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2024 de volgende parameters vast te stellen:

1. Voor de opbrengsten van woningbouwkavels voor 2025 te rekenen met een opbrengstenstijging van 0% en voor 2026 t/m 2033 met een opbrengstenstijging van 2%.
2. Voor de opbrengsten van bedrijventerreinen, met uitzondering van Campus Westermaat en Gezondheidspark, voor 2025 t/m 2033 te rekenen met een opbrengstenstijging van 2%.
3. Voor de opbrengsten van de bedrijventerreinen Campus Westermaat en Gezondheidspark voor 2025 en verder te rekenen met een opbrengstenstijging van 0%.
4. Voor de opbrengsten van kantoren voor 2025 en verder te rekenen met een opbrengstenstijging van 0%.
5. Wanneer uitgifte van bouwgrond voor winkels aan de orde is, op basis van een onafhankelijke taxatie de grondwaarde te bepalen.
6. Voor de kosten van gww voor 2024 te rekenen met een kostenstijging van 3%, in 2025 met 2,5% en vanaf 2026 e.v. met 2%.
7. Voor de plankosten voor 2024 te rekenen met een kostenstijging van 5,1% en vanaf 2025 t/m 2028 met 4,7%. Vanaf 2029 wordt 2% voorgesteld.
8. De rente vast te stellen op 1,40% bij gemeentelijke grondexploitaties.
9. Om vanaf 2034, conform wetgeving, voor de opbrengsten van woningbouwkavels, bedrijventerreinen en kantoren een opbrengstenstijging van 0% aan te houden.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

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

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

## RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	PORT. HOUDER
3667702	Elferink, Chanel	SO-PVG	Hanneke Steen
ONDERWERP			
3667702 - Parameters herzieningen 2024			



### BESLUIT

De Raad besluit om voor de herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2024 de volgende parameters vast te stellen:

1. Voor de opbrengsten van woningbouw kavels voor 2025 te rekenen met een opbrengstenstijging van 0% en voor 2026 t/m 2033 met een opbrengstenstijging van 2%.
2. Voor de opbrengsten van bedrijventerreinen, met uitzondering van Campus Westermaat en Gezondheidspark, voor 2025 t/m 2033 te rekenen met een opbrengstenstijging van 2%.
3. Voor de opbrengsten van de bedrijventerreinen Campus Westermaat en Gezondheidspark voor 2025 en verder te rekenen met een opbrengstenstijging van 0%.
4. Voor de opbrengsten van kantoren voor 2025 en verder te rekenen met een opbrengstenstijging van 0%.
5. Wanneer uitgifte van bouwgrond voor winkels aan de orde is, op basis van een onafhankelijke taxatie de grondwaarde te bepalen.
6. Voor de kosten van gww voor 2024 te rekenen met een kostenstijging van 3%, in 2025 met 2,5% en vanaf 2026 e.v. met 2%.
7. Voor de plankosten voor 2024 te rekenen met een kostenstijging van 5,1% en vanaf 2025 t/m 2028 met 4,7%. Vanaf 2029 wordt 2% voorgesteld.
8. De rente vast te stellen op 1,40% bij gemeentelijke grondexploitaties.
9. Om vanaf 2034, conform wetgeving, voor de opbrengsten van woningbouw kavels, bedrijventerreinen en kantoren een opbrengstenstijging van 0% aan te houden.

### INLEIDING

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 herzieningen 2024.

## ARGUMENTEN

### 1.1 We gaan voorzichtigheidshalve in 2025 nog één jaar op 0% zitten

Vanwege de grilligheid van de markt, is alertheid op marktontwikkelingen en prijsvorming geboden. Vanwege deze grilligheid van de markt, laten we voor de grondprijzennotitie de grondprijzen voor 2024 extern taxeren zodat we een goede basis hebben voor de te hanteren gemeentelijke kavelprijzen in 2024 waarin correcties ten aanzien van de huidige markt worden meegenomen. De uitkomst hiervan biedt dan ook het nieuwe uitgangspunt voor de jaren 2025 en verder. Ondanks dat we verwachten dat de lonen gaan stijgen en de rente gaat dalen (en de kopers dus meer bestedingsruimte hebben), gaan we voorzichtigheidshalve in 2025 nog één jaar op 0% zitten.

### 1.2 Het prijsverschil tussen duurzame- en niet duurzame woningen wordt steeds groter

De prijzen van woningen voor 2000 laten een daling zien, waar de prijzen van woningen na 2000 juist een stijging laten zien. Dit valt te verklaren doordat nieuwere woningen over een beter energielabel beschikken, waar kopers – gezien de energiecrisis – meer waarde aan hechten. Verwacht wordt dat dit alleen maar wordt versterkt, aangezien het energieverbruik van een woning wordt meegenomen in de berekening van de maximale hypotheek. En nieuwbouwwoningen zijn duurzaam, en dus is dit een gunstige ontwikkelingen voor de woningbouwkevels.

### 1.3 De verwachting is dat op middellange termijn ECB een renteverlaging doorvoert

In 2022 en 2023 heeft de ECB de rente flink verhoogd. In 2024 wordt al een verlaging van de rente verwacht en vanaf eind 2025 wordt verwacht dat deze rente zal stabiliseren / nog iets lager zal worden. Een lagere rente betekent meer leencapaciteit en een betere betaalbaarheid.

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

Nu bevindt de nieuwbouwmarkt zich op een laag punt. Er is weinig aanbod, de bouwkosten zijn hoog en mensen kopen niet snel een nieuwbouwwoning. Echter begint deze markt zich ook weer voorzichtig aan te trekken: het aantal transacties neemt toe, de prijzen stabiliseren, de rente daalt en het aanbod sluit beter aan op de markt. Daarbij stabiliseren de bouwkosten. Vanaf 2026 gaan wij daarom uit dat de nieuwbouwproductie zich weer heeft opgepakt en voeren wij vanaf 2026 een voorzichtige prijsstijging door.

### 2.1 De schaarste in de markt duwt de prijzen omhoog

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

### 3.1 Deze bedrijventerreinen blijven qua uitgifte achter

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

### 4.1 De vraag naar kwalitatief hoogwaardige en energiezuinige kantoorpanden neemt wel toe

De vraag op de kantorenmarkt spitst zich toe naar kwalitatief hoogwaardige en energiezuinige kantoorpanden. De verplichting van het energielabel C lijkt ook invloed te hebben op de focus hierop. Dit werkt ook door op de prijzen: de gemiddelde verkoopprijs tussen kantoorgebouwen met energielabel C of hoger of kantoren onder de energielabel C grens is met 20% toegenomen. Nieuwbouw kantoorpanden zijn wel energiezuinig.

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

Er zijn dus ook geen bedragen waarover geïndexeerd kan worden en dit hebben we in 2024 ook niet op de planning.

### 6.1 Er wordt verwacht dat de prijzen en de werkvoorraad stabiliseren

In 2022 zijn de prijzen voor grond-, weg- en waterbouw (GWW) buitengewoon snel gestegen. De stijging zet voorzichtig door in 2023, maar belangrijk verschil is wel dat de stijging is afgevlakt. Desondanks is ten opzichte van 2022 nog wel een stijging van de gww kosten te herkennen. Daarnaast stelt het EIB dat in 2024 de GWW-productie stabiliseert, wat inhoudt dat de werkvoorraad in deze sector op peil blijft. Dit

heeft mede te maken met de nieuwbouwmarkt die ook stabiliseert.

#### 6.2 Dit ligt in lijn met de verwachtingen rondom de inflatie

De inflatie is in 2023 ten opzichte van 2022 fors gedaald volgens DNB: van 11,6% naar 4,2%. Zowel DNB, de ECB, ING Real Estate en het CPB voorzien een verdere daling in 2024 en 2025. Voorspellingen hierover zijn divers (van 2,4% tot en met 3,8%). Echter zijn de prognoses van de verschillende partijen inclusief de plankosten. Wij benaderen deze apart, aangezien het de verwachting is van het Centraal Planbureau dat juist de plankosten de komende jaren zullen stijgen. Als we onze verwachte plankosten en civiele kosten, met de voorgestelde parameters, doorrekenen voor 2024 komen we op een verwachte inflatie uit van 3,7%. Voor 2025 zijn er slechts twee partijen die een voorspelling voor de inflatie doen: de ECB en DNB. Aangezien wij er vanuit gaan dat DNB haar inschattingen meer heeft gebaseerd op de Nederlandse markt, houden wij dit cijfer aan voor 2025.

#### 7.1 Dit komt overeen met de verwachte stijging van de loonkosten

De gemeenten moeten weer een nieuwe CAO gaan afsluiten voor 2024. Hiervoor ligt een principeakkoord waarin gerekend wordt met de volgende loonstijging: 4,75% per 1 januari 2024 en 1,25% per 1 oktober 2024. Voor 2024 betekent dit dat de loonstijging uitkomt op een percentage van 5,1%. Voor de middellange termijn volgen we het Centraal Planbureau die verwacht dat de loonkosten voor de sector overheid over de periode 2025 – 2028 met 4,7% zullen stijgen.

#### 8.1 We verwachten dat de gemeentelijke omslagrente gaat stijgen

De gemeentelijke omslagrente is het gemiddelde rentepercentage van de gemeentelijke leningenportefeuille en houdt rekening met onze verhouding van vreemd vermogen ten opzichte van het totaal vermogen. Op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) provincies en gemeenten mag de rekenrente in de grondexploitaties daarvan afwijken met maximaal een halve procentpunt. Omdat wij anticiperen op een verhoging van de rente, stellen wij voor om het gewogen gemiddelde rentepercentage van de totale leningenportefeuille te verhogen met 0,45%.

#### 9.1 Dit is conform de BBV

Het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) geeft als richtlijn dat de looptijd van een grondexploitatiecomplex maximaal 10 jaar mag bedragen. Deze begrenzing is bedoeld om de financiële risico's van zeer lang lopende projecten te beperken. Binnen de grondexploitaties wordt daarom na 2031 geen opbrengststijging meer toegerekend.

### KANTTEKENINGEN

#### 1.1 Het is nog onduidelijk wat deze grondprijzen zullen zijn

De grondprijzennotitie wordt pas in december door het college van B&W wordt vastgesteld. Op het moment van besluitvorming is het nog niet precies duidelijk wat deze parameter dus zal zijn. In 2024 hebben we dan het nieuwe uitgangspunt vastgesteld. De markt kan dan uiteraard weer wijzigen.

#### 1.2 De woningmarkt is grillig en kan snel omslaan

De woningmarkt heeft een grillig karakter wat ervoor zorgt dat het ook zeer gevoelig is voor veranderingen in rente, meer dan andere economische activiteiten. Het blijft lastig om de korte- en middellange termijnontwikkelingen exact te voorspellen vanwege de huidige grilligheid van de markt. Economische ontwikkelingen kunnen tegenvallen (bijvoorbeeld de werkloosheid stijgt harder dan verwacht) en direct invloed hebben op de huizenprijzen. De woningmarkt kan snel omslaan, in positieve, maar dus ook in negatieve zin. Daarom stellen we voor (voorzichtigheidshalve) om in 2025 0% opbrengstenstijging te hanteren.

#### 2.1 De eerste tekenen van afkoeling zijn zichtbaar op de bedrijfsruimtemarkt

De afgelopen jaren zijn de prijzen enorm gestegen, maar de eerste tekenen van afkoeling worden zichtbaar. Dit komt met name door de beperkte beschikbaarheid van panden en het tekort aan beschikbare bouw kavels voor nieuwbouwprojecten. Daarnaast is de druk op het stroomnetwerk ook voor vele bedrijven een onzekere factor. Tevens zorgt de regelgeving op het gebied van bouw en milieu voor nieuwbouw belemmerende factoren vanwege de inzet van emissiebeperkende apparatuur.

#### 2.2 In het derde kwartaal vlakken de landelijke verkoopprijzen af

In het derde kwartaal is op prijsniveau een afkoeling van de markt te herkennen: zowel de transactielooptijd als de transactieprizen vlakken af. Als dat doorzet neemt het risico op een lagere opbrengststijging toe.

#### 4.1 Er is weinig vraag naar kantoorruimte

De opname van kantoorruimte daalt. Daarnaast zetten de gestegen bouwkosten en de fors gestegen rente

het potentieel rendement van nieuwbouw onder stevige druk.

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

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

#### VERVOLG

##### Bestuurlijk vervolg

De vast te stellen parameters worden gebruikt voor de herzieningen 2024.

##### Financiën

In het geval dat er in bestaande contracten zaken zijn opgenomen over hoe om te gaan met opbrengsten- en/of kostenstijgingen (of dalingen) gelden deze afspraken en worden de parameters buiten beschouwing gelaten. Wanneer de exploitaties worden doorgerekend met de hiervoor vermelde parameters wijzigt het saldo van de lopende grondexploitaties. Hierdoor neemt het vrij besteedbare bedrag van de reserve grondexploitaties af met € 0,8 miljoen (naar € 21,9 miljoen) ten opzichte van de gepresenteerde reserve bij de herzieningen van 2023. Deze verwachte stand van de reserve valt ruim binnen de minimale norm van € 3 miljoen om risico's te kunnen opvangen (zoals gesteld in de herzieningen van 2023).

#### BIJLAGEN

Bijlage 1: Onderbouwing parameters herzieningen 2024

# Parameters Herzieningen Grondexploitaties 2024

Onderbouwing

November 2023  
Afdeling Stedelijke Ontwikkeling  
Team Projecten, Vastgoed en Grondzaken

## Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
2. WONINGBOUW	4
3. BEDRIJFSMATIG VASTGOED	9
4. GWW KOSTEN	12
5. PLANKOSTEN	13
6. RENTE	13
7. SAMENVATTING VOORSTEL PARAMETERS GRONDEXPLOITATIES	13
8. FINANCIËLE GEVOLGEN	14
9. SCENARIO'S	14

## 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 grilligheid die de markt laat zien. Daarom hebben we voor 2024 de grondprijzen voor woningbouw en bedrijventerreinen extern laten taxeren. Deze worden uitgewerkt in de grondprijzennotitie voor 2024 die in december 2023 door het college van Burgermeester en Wethouders (B&W) wordt vastgesteld. 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. Woningbouw

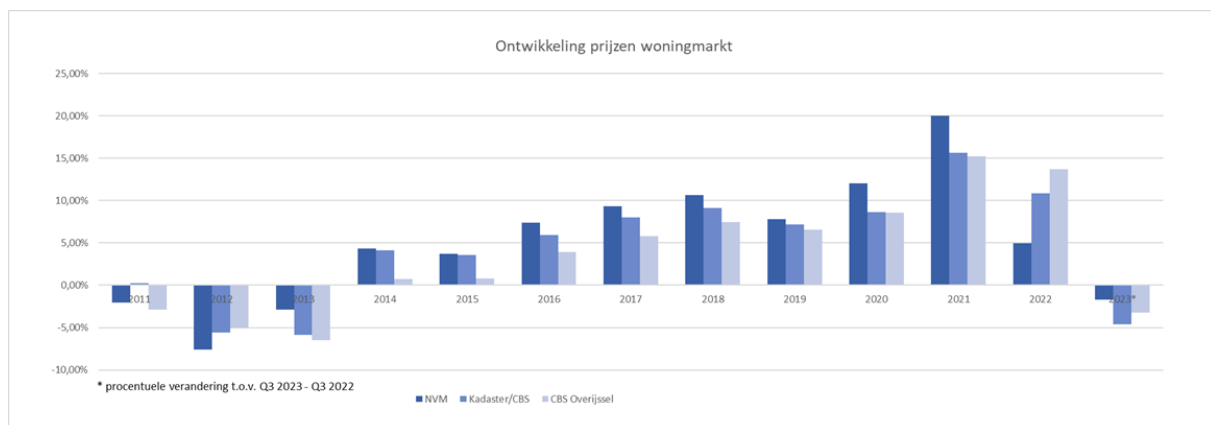
“Blik op de woningmarkt in 2023: ontwikkeling van de prijzen en prognose”

### Bestaande koopwoningen: op naar een stabilisatie

Volgens de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) is het aantal verkochte woningen in het derde kwartaal van 2023 2,4% hoger dan dezelfde periode vorig jaar. Wanneer we naar de prijsontwikkelingen kijken, is te zien dat de gemiddelde transactieprijs van bestaande woningen volgens de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) ten opzichte van een jaar eerder met 1,70% is gedaald. In het derde kwartaal is er echter sprake van een stijging van 1,70%.

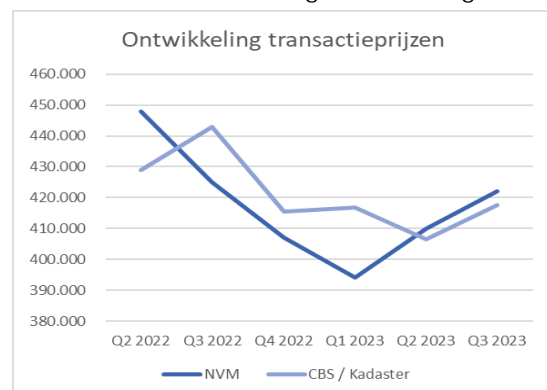
Voor de omgeving Twente is een kleine stijging te zien in de transactiepreisen ten opzichte van een jaar eerder van 0,20%. In het derde kwartaal bedroeg de stijging 2,30%. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en het Kadaster laten op landelijk niveau een daling van de prijzen zien van 4,60%. Daarentegen laten zij in het derde kwartaal een stijging van 1,24% zien. Indien enkel naar de prijsontwikkelingen in Overijssel wordt gekeken, laat het CBS/Kadaster een op jaarbasis (Q3 2023 – Q3 2022) een daling zien van 3,20% en op kwartaalbasis een stijging van 1,20%.

De verschillen tussen de cijfers van enerzijds de NVM en anderzijds het CBS/Kadaster komt doordat de cijfers van het CBS en het Kadaster achter lopen op de cijfers van de NVM (de NVM beschikt namelijk gelijk na tekenen van de koopovereenkomst over data, terwijl het CBS en het Kadaster pas de data kunnen verwerken na passering bij de notaris).



Om de jaarlijkse daling/stijging te duiden, is in de grafiek hieronder de ontwikkeling van de transactiepreisen weergegeven van Q2 2022 tot en met Q3 2023. Zo is te zien dat de prijzen in januari 2023 op het laagste punt waren. In de laatste maanden zijn de prijzen echter weer aan het stijgen ten opzichte van de kwartalen ervoor, waardoor voorzichtig geconcludeerd kan worden dat er richting een stabilisatie van de prijzen gegaan wordt.

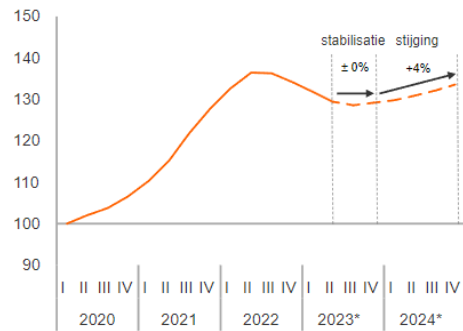
Dat de prijzen en transacties weer voorzichtig stijgen, heeft te maken met een licht herstel van het vertrouwen op de woningmarkt. Dit positieve sentiment komt doordat woningzoekenden gewend raken aan de hoge rentestanden, de prijzen zich inmiddels aan de nieuwe situatie hebben aangepast en de lonen zijn gestegen. Daarnaast wordt bestaande bouw populair bij starters vanwege de relatief hoge nieuwbouwprijzen (NVM, 2023). Opmerkelijk is dat de prijzen van oudere woningen dalen en de prijzen van woningen na 2000 juist stijgen. Dit valt te verklaren doordat nieuwere woningen over een beter energielabel beschikken, waar kopers – gezien de energiecrisis – meer waarde aan hechten. Verwacht wordt dat dit alleen maar wordt versterkt, aangezien het energieverbruik van een woning wordt meegenomen in de berekening van de maximale hypotheek.



### Prognose

NVM Makelaars zijn redelijk positief over de bestaande woningmarkt aangezien zij merken dat het vertrouwen weer toeneemt en de woningmarkt stabiliseert. Het merendeel verwacht dat de prijzen zullen doorstijgen bij gelijkblijvende verkoopaantallen. ING Real Estate verwacht dat in 2023 de prijzen stabiliseren en in 2024 weer licht zullen stijgen. Dit omdat naar verwachting de kapitaalmarktrentes in 2024 iets gaan dalen, de lonen zijn gestegen, wat de leencapaciteit doet verhogen.

In juli 2023 verwachtte de ABN Amro nog dat er in 2023 een prijscorrectie van -5% plaats zal vinden, en in 2024 van -2,5%. In een recent bericht (oktober 2023) heeft ABN Amro ook aangegeven dat de huizenprijzen minder dalen dan verwacht. Zij hebben hun verwachtingen daarom bijgesteld naar prijscorrectie van -3% in 2023 en +2,5% in 2024. Dit laat de grilligheid, maar ook het voorzichtige positieve sentiment van de (bestaande koop)woningmarkt zien.

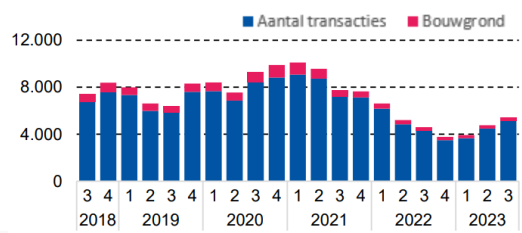


\*Raming ING Research  
Bron: CBS

### Nieuwbouwwoningen: er komt weer langzaam beweging in de markt

Sinds de tweede helft van 2022 is de verkoop van nieuwbouwwoningen sterk gedaald. Echter begint de nieuwbouwmakelaar volgens de NVM weer voorzichtig aan te trekken. Het aantal verkopen is weer gestegen: 18% meer transacties ten opzichte van dezelfde periode in 2022 (derde kwartaal). Desondanks zijn de cijfers nog steeds van een historisch laag niveau. Ter beeldvorming: in de eerste drie kwartalen van 2023 zijn er 13.300 verkopen geregistreerd, terwijl in 2021 rond deze zelfde periode al meer dan 25.000 verkopen waren gerealiseerd. De onzekerheid onder consumenten op de nieuwbouwmakelaar kenmerkt zich met name door de hoge overbruggingskosten, de lange doorlooptijd en het gegeven dat ze een nieuwbouwwoning duur vinden. De reden waarom nieuwbouw juist wel aantrekkelijk is, heeft juist te maken met duurzaamheid en met dat het aanbod beter lijkt aan te sluiten op de markt.

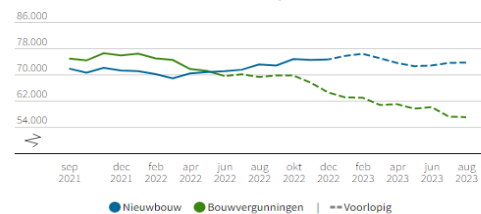
Aantal transacties



Dat de markt het wat minder goed doet, is minder snel terug te zien in dalende prijzen, aangezien ontwikkelaars en bouwers hun marges moeten blijven halen. Wel is dit terug te zien in het aantal afgegeven bouwvergunningen en de langere doorlooptijd tussen aankoop en oplevering van woningen. Daarnaast herkennen makelaars veel projectuitstel waardoor de aanwas van nieuw aanbod beperkt blijft. Het aantal verleende bouwvergunningen laat landelijk een dalende trend zien (Rabobank).

### Nieuwbouw en bouwvergunningen

Nederland, 12-maands voortschrijdende som



CBS | Sep 2021 - Aug 2023

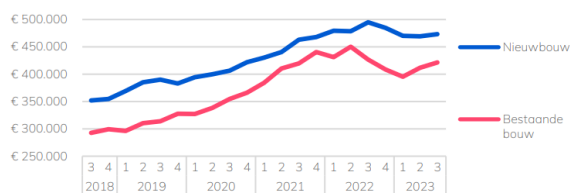
Wanneer we kijken naar het aantal aangevraagde omgevingsvergunningen in de gemeente Hengelo, is er ook een dalende trend te herkennen. Op basis van het aantal aangevraagde omgevingsvergunningen in de gemeente Hengelo tot en met halverwege oktober, zou dit erop neerkomen dat er in 2023 ongeveer 625 aanvragen zijn ingediend. Een belangrijke factor is nog wel de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari wat er toe zou kunnen leiden dat veel aanvragen nog vlak voor die datum worden ingediend. Dit kan resulteren in dat er juist aan het einde van het jaar expres veel meer aanvragen inkomen en dus volgend jaar minder. De inschatting is dat het aantal aanvragen volgend jaar, ook door de komst van de Omgevingswet, wel wat minder wordt.



\* Verwachting op basis van het aantal ingediende aanvragen t/m 17 oktober 2023  
\*\* Prognose op basis van voorgaande jaren

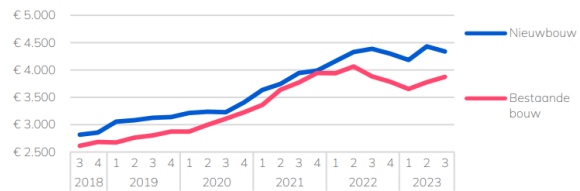
Wat betreft de transactiepreizen van nieuwbouw is volgens de NVM een daling te herkennen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (-5,3%), terwijl als juist naar de transactiepreizen per m<sup>2</sup> gekeken wordt er een stabilisatie geconstateerd (0,2% ten opzichte van het jaar ervoor). Dit heeft te maken met het feit dat nieuwbouwkopers veelal kleinere woningen kopen (daardoor is het aantal transacties ook flink gestegen). Hierbij geldt dat kleinere woningen over het algemeen een hogere vierkante meter prijs hebben. Indien enkel naar de prijsontwikkeling van nieuwbouw gekeken wordt vanaf januari tot en met het derde kwartaal van 2023 is een lichte stijging van de prijzen te zien. Het is te vroeg om conclusies te trekken, maar de vooruitzichten zijn weer wat rooskleuriger. (ABN)

**Gemiddelde transactieprijs**  
Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay

**Gemiddelde transactieprijs per vierkante meter**  
Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay

In Hengelo is er een onderbouwde behoefte voor de bouw van 3000 tot 4500 woningen in tien jaar (Woonagenda 2021-2030). De woningbouwprogrammering is de afgelopen periode geïntensiveerd, zodat deze in lijn is gebracht met deze behoefte. Vanuit de Woondeal Twente is de ambitie om in Twente 20.000 woningen tot 2030 toe te voegen. Hiervan zijn 2.800 woningen in Hengelo opgenomen in de sleutelprojecten, waar voor 2026 gestart wordt met bouwen. Dit gaat om de projecten Campus Driene, Binnenstad en Hart van Zuid. 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 Spoorzone Hengelo – Enschede met een focus op het Hart van Hengelo.

### Hoe zit het met de verkoop van onze gemeentelijke kavels?

Bij de gemeentelijke kavels herkennen we het landelijke beeld. Er is voldoende belangstelling, maar ook krapte qua aanbod. Echter worden mensen na start van het traject geconfronteerd met hoge bouwkosten en de opgelopen rente. Samen zorgt dit ervoor dat meer mensen afhaken dan voorheen. Alertheid op marktontwikkelingen en prijsvorming is hierom geboden en dat is ook de reden dat we besloten hebben om de grondprijzen van onze woningbouw kavels voor 2024 extern te laten taxeren. Hiermee denken we een goede basis te hebben voor de gemeentelijke kavelprijzen.

### De grondmarkt onder de loep

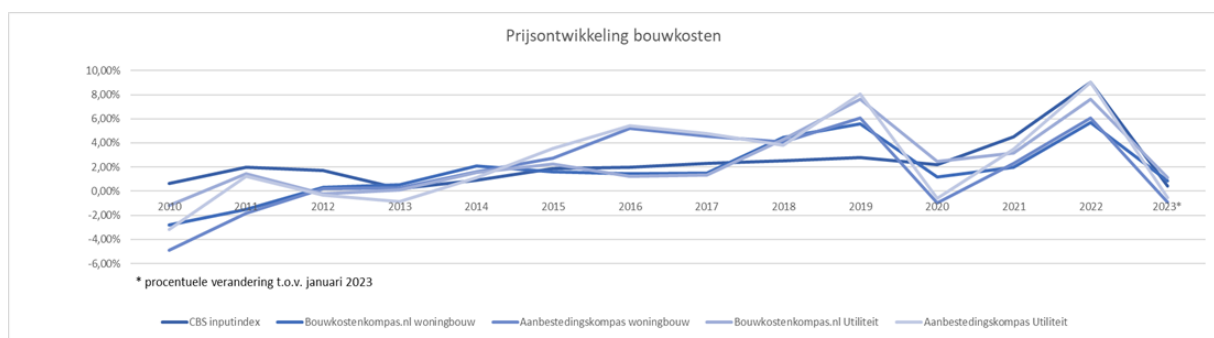
Het Kadaster houdt ook specifiek de kavelprijzen bij. Een kavel kost in 2023 in Nederland per vierkante meter gemiddeld € 621 (excl. btw). De grondprijzen in Hengelo liggen lager dan het landelijk gemiddelde. De prijzen variëren van € 330 tot € 500 per vierkante meter.

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.

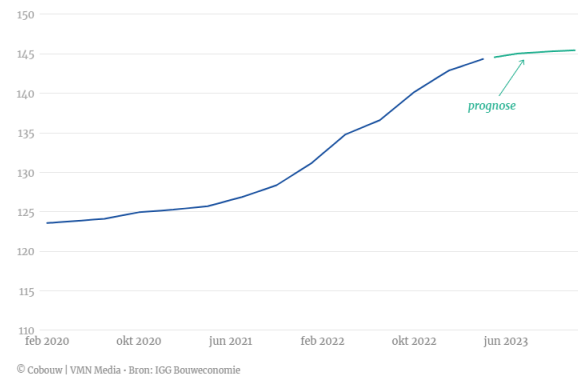
Als we als gemeente de waarde van bouwkavels gaan bepalen, beginnen we altijd met de commerciële waarde van het betreffende onroerend goed. Dit is de marktprijs in het economisch verkeer. Van deze waarde trekken we allereerst de btw af. Daarna worden de bouwkosten (aannemer) en bijkomende kosten (bijv.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

### Bouwkosten woningbouw stabiliseren

De bouwkosten van nieuwbouwwoningen zijn de afgelopen jaren flink gestegen, met als absoluut hoogtepunt het jaar 2022. Echter is er nu een stabilisatie van de bouwkosten te herkennen, nog steeds op een hoog niveau. Voorgaande blijkt ook uit onderstaande tabel waarin te zien is dat de bouwkosten van zowel woningbouw als utiliteitsbouw terugdringen naar respectievelijk 0,84% en 1,13% ten opzichte van januari 2023 (Bouwkostenkompas). Dit ligt in lijn met wat het CBS publiceert voor de woningbouw: een stijging van 0,43% tot en met juli 2023. Ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar is de stijging wat groter: 3,17% voor woningbouw en 3,14% voor utiliteitsbouw. De Cobouw verwacht dat de totale bouwkostenstijging in 2023 uitkomt op 1,8%.



De afgelopen jaren heeft de coronacrisis en de crisis in Oekraïne de prijs opgedreven. De stabilisatie die in 2023 meer zichtbaar wordt, is te verklaren door de huidige marktsituatie in Nederland. Er is een afname in vraag te zien bij nieuwbouwprojecten, wat resulteert in dat de vraag niet langer de prijs omhoog drijft. Echter blijven de productiekosten nog wel hoog door de energieprijzen en zijn ook de arbeidskosten gestegen in 2023 door een stijging van de cao-lonen. Ondanks dat een afvlakking van de prijzen zichtbaar is, blijven de bouwkostenindexen hoog in vergelijking met 2020; het jaar voordat de prijzen begonnen op te lopen. (ABN Amro en Cobouw).



### Porthos-arrest

Uitspraken van de Raad van State (RvS) zorgden de laatste tijd voor spanning in de bouw. Op 16 augustus oordeelde de RvS in het Porthos-arrest dat er (tijdelijke en beperkte) stikstofdepositie op omliggende natuurgebieden plaatsvindt, maar dat dit geen significante gevolgen heeft. Het bouwplan kan hiermee worden uitgevoerd. Dit is een meevaller voor de bouwsector, aangezien hiermee de CO<sub>2</sub>-uitstoot wordt teruggedrongen en wordt toegestaan dat tijdelijk uitstoten van stikstof is toegestaan met goede onderbouwing.

### Vertaling naar het gemeentelijk grond(prijzen)beleid

De laatste jaren zijn de economische ontwikkelingen voor de grondmarkt erg goed geweest en waren de verwachtingen hoog. Hierdoor zijn veel partijen (ook speculanten) toegetreden tot de grondmarkt en zijn de prijzen sterk gestegen. Nu is het beeld van de grondmarkt verslechterd. In een dalende markt verlagen publieke en private eigenaren niet zo snel de prijzen. Ontwikkelaars moeten onderhandelen met grondeigenaren, die doorgaans vroegtijdig een positie hebben ingenomen. Ontwikkelaars onderhandelen vervolgens met gemeenten over het kostenverhaal; en zowel ontwikkelaar als gemeenten worden geconfronteerd met (oplopende) tekorten. We zien oplopende verwervingskosten, omdat taxateurs naar relevante referentiekaders (waaronder speculatieve aankopen) kijken.

### Prognose

De uitwerking voor de grondprijzen wordt separaat aangeboden in de grondprijzennotitie. Deze wordt in december in B&W vastgesteld. Omdat er zoveel onzekerheid in de markt is, gaan we de grondprijzen extern laten taxeren voor de grondprijzennotitie van 2024. Doordat er nog steeds een groot woningtekort is, wordt er geen crisis op de woningmarkt verwacht. Voor de nieuwbouwprojecten wordt eerder een vertraging van de realisatie verwacht dan een prijscorrectie.

### Voorstel

Grondprijzontwikkeling woningbouw 2024: zie grondprijzennotitie 2024.

Grondprijzontwikkeling woningbouw 2025: uit voorzichtigheid laten we de prijzen niet stijgen (0%).

Voor 2026 e.v.: We verwachten dat de lonen gaan stijgen en de rente gaat dalen (en de kopers dus meer bestedingsruimte hebben), stellen we voor om de prijzen met 2% te laten stijgen.

### 3. Bedrijfsmatig vastgoed

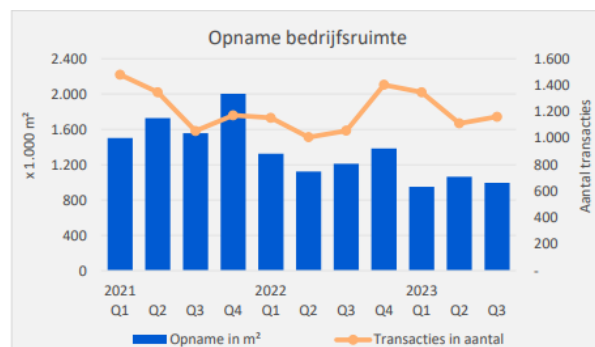
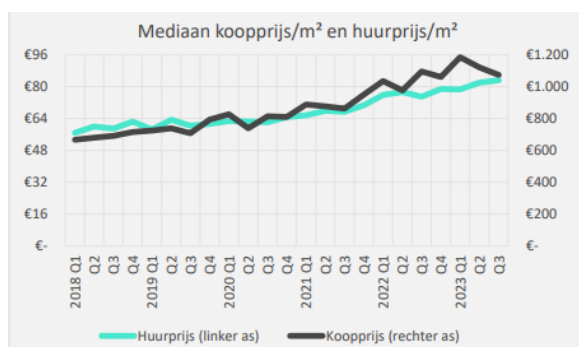
“Ontwikkelingen in de markt, prijzen en prognose”

#### Eerste tekenen van afkoeling zichtbaar op de bedrijfsruimtemarkt

Volgens de NVM staat de bedrijfsruimtemarkt voor diverse uitdagingen. Dit komt met name door de beperkte beschikbaarheid van panden en het tekort aan beschikbare bouw kavels voor nieuwbouwprojecten. Daarnaast is de druk op het stroomnetwerk ook voor vele bedrijven een onzekere factor. Tevens zorgt de regelgeving op het gebied van bouw en milieu voor nieuwbouw belemmerende factoren vanwege de inzet van emissiebeperkende apparatuur.

Verhoudingsgewijs is het opnamevolume van bedrijfsruimte in eerste helft van 2023 lager vergeleken met voorgaande jaren. Hierbij zijn het met name in de grotere oppervlakteklassen (5.000 – 10.000 m<sup>2</sup> en 10.000+ m<sup>2</sup>) waar de grootste daling zichtbaar is. Dit is volgens de NVM met name het gevolg van het wegvallen van nieuwbouwmogelijkheden, waardoor er zich minder verhuisbewegingen voordoen. Echter, wanneer naar het aantal transacties gekeken wordt, is er juist een stijging zichtbaar. Dit komt doordat de opname van bedrijfsruimten tot 5.000 m<sup>2</sup> juist hoger ligt. Ondanks de aanhoudende vraag, zijn er wel de eerste tekenen zichtbaar van verzwakking. De economie is licht gekrompen en bedrijven krijgen te maken met hogere kosten (energie, huisvesting, proces etc.). (NVM Stand van Zaken).

Door de onbalans tussen vraag en aanbod, stegen de prijzen van bedrijfsruimte in het eerste halfjaar onverminderd door: gebruikers zijn bereid meer te betalen voor beschikbare ruimtes. Ook nieuw beschikbaar gestelde objecten vinden sneller een gebruiker, vooral wanneer ze van goede kwaliteit zijn. In het derde kwartaal is een afkoeling van de markt te herkennen: zowel de transactielooptijd als de transactiepreisen vlakken af. De mediane huurprijs stijgt licht door naar € 83,-/m<sup>2</sup> en de koopprijs blijft hangen rond het niveau van € 1.100/m<sup>2</sup>.



Ingezoomd op de provincie Overijssel is zichtbaar dat in het eerste halfjaar de huurprijzen zijn gestegen, terwijl de koopprijzen juist een kleine daling laten zien. Dit laatste is mede te verklaren doordat er in 2022 juist een opvallend sterke prijsstijging was (niet in lijn met landelijk niveau). Ingezoomd op de provincie Overijssel is in het eerste halfjaar van 2023 de opname van bedrijfsruimte gedaald met 23%.

#### Positie van Hengelo: verkochte bouw kavels in 2023

De vraag van bedrijven naar bouwgrond voor nieuwbouw is de laatste jaren in Hengelo toegenomen en deze vraag blijft onverminderd hoog. De vraag komt met name hier uit de regio van bedrijven die hier al gevestigd zijn, maar een volgende stap willen zetten. Echter is de vraag vele malen hoger dan het aanbod dat Hengelo heeft. Door deze toegenomen vraag, zijn binnen afzienbare periode de laatste kavels op reguliere bedrijventerreinen uitgegeven. Bij de bedrijventerreinen Oosterveld en de Veldkamp zijn de laatste gesprekken met serieuze kandidaten gaande. Enkel de Groene Wig moet nog in verkoop worden gebracht waar zich ook al de eerste gegadigden voor hebben gemeld. Doordat de hiervoor genoemde bedrijventerreinen nagenoeg zijn uitverkocht, wordt hiermee wel de aandacht wat verlegd naar Campus Westermaat. Toch blijft deze laatste en het Gezondheidspark qua uitgifte achter bij de overige bedrijventerreinen doordat deze terreinen te maken hebben met een zeer specifiek profiel. Bij Gezondheidspark zien we steeds vaker dat zorg gerelateerde bedrijven toch gaan voor bestaande bouw/renovatie/transformatie. Dit is het gevolg van hoge bouwkosten en de

gestegen rente op de kapitaalmarkt. Daarnaast kan men de BTW over de grond en de bouwkosten niet verrekenen.

### Prognose

De uitwerking voor de grondprijzen voor 2024 wordt separaat aangeboden in de grondprijzennotitie. Deze prijzen worden ook extern getaxeed. De grondprijzennotitie wordt in december aan B&W voorgelegd ter vaststelling.

### Voorstel

2024: grondprijzennotitie

2025 e.v.:

- Voor de bouwgrond voor bedrijfskavels op 't Oosterveld, de Veldkamp, Hemmelhorst en de Kanaalzone uitgaan van 2% opbrengststijging van 2025 tot en met 2033.
- Voor de bouwgrond op Campus Westermaat en voor het Gezondheidspark vaststellen: 0% opbrengststijging vanaf 2025 en verder.

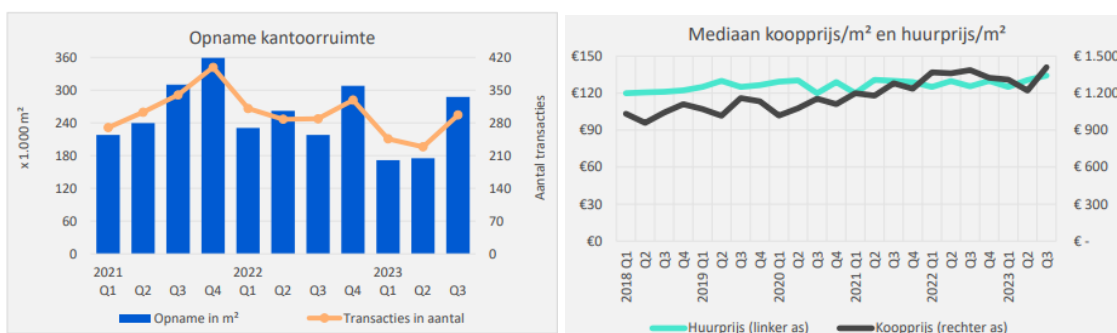
### Kantoren

#### Ontwikkeling van de kantorenmarkt in Nederland

De opname daalt alsmede het aanbod van kantoorruimte. Echter de verhouding tussen de jaarlijkse opname en het aanbod wijst nog altijd op een ruime markt in de grote oppervlakteklassen. Ondanks gebrek aan moderne kantoorruimten vindt nieuwbouw van kantoorgebouwen nauwelijks plaats. Gestegen bouwkosten en de fors gestegen rente zet het potentieel rendement van nieuwbouw onder stevige druk. Eindbeleggers moeten hoge huurprijzen vragen als afnemer van nieuwbouw om een aanvaardbaar rendement te halen. Nieuwbouwontwikkelingen worden voorlopig uitgesteld totdat de markt stabiel wordt. In absolute zin is er in Hengelo nog ruim voldoende aanbod, waardoor het niet de verwachting is dat prijzen kunnen stijgen.

Het eerste halfjaar van 2023 kenmerkte zich voor de kantorenmarkt als een zwak half jaar volgens de NVM. In het derde kwartaal is weer een aantrekking van de kantorenmarkt zichtbaar. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2022, is de opname van kantoren met 32% gestegen (en met maar liefst 64% ten opzichte van vorig kwartaal). Deze stijging geeft wel een vertekend beeld, aangezien de stijging in opname met name te danken is aan Amsterdam. Waar in het eerste halfjaar van 2023 transacties vooral zichtbaar waren in de kleinere oppervlakteklassen, is in het derde kwartaal een opleving zichtbaar van de transacties boven de 5.000 m<sup>2</sup>.

De vraag op de kantorenmarkt spitst zich toe naar kwalitatief hoogwaardige en energiezuinige kantoorpanden. De verplichting van het energielabel C lijkt ook invloed te hebben op de focus hierop. Dit werkt ook door op de prijzen: de gemiddelde verkoopprijs tussen kantoorgebouwen met energielabel C of hoger of kantoren onder de energielabel C grens is met 20% toegenomen (ESB).



### Prognose

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

**Voorstel:**

2024: grondprijzennotitie

2025 e.v.: Voor de bouwgrond voor kantoren op Campus Westermaat uit te gaan van 0% opbrengststijging vanaf 2025 en verder.

**Winkelvastgoed**

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.

Stec Groep verwacht dat structureel de grootste krimp in de fysieke winkelmarkt is geweest. Aanloopstraten zijn getransformeerd en winkelverdiepingen zijn herontwikkeld naar wonen en/of werken. Ketens blijven de komende jaren hun winkelportefeuilles optimaliseren (minder vestigingen op betere locaties) en nog steeds staan diverse branches onder druk. De grootste consolidatieslag heeft echter plaatsgevonden. Dit komt door de afvlakkende groei van webshops, lagere huurprijzen, webshops openen fysieke winkels.

**Voorstel:**

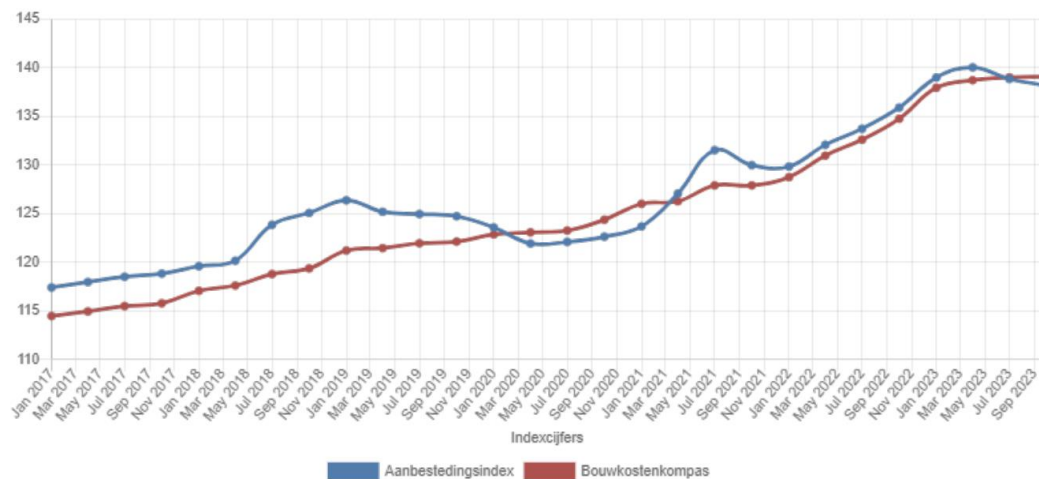
Wanneer uitgifte van bouwgrond voor winkels aan de orde is, wordt op basis van een onafhankelijke taxatie de grondwaarde bepaald.



## 4. GWW kosten

### Prijzen GWW stabiliseren

In 2022 zijn de prijzen voor grond-, weg- en waterbouw (GWW) buitengewoon snel gestegen. De stijging zet voorzichtig door in 2023, maar belangrijk verschil is wel dat de stijging is afgevlakt. In het jaarcijfer van 2023 is nog steeds een stijging van de prijzen te zien, maar is deze stijging wel weer wat getemperd. Dit is ook te zien in onderstaande grafiek.



Het CBS geeft voor nu een stijging van de GWW-kosten aan van 1,40% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (juli 2023 – juli 2022). De bouwkostenindex van de GWW geeft een stijging voor deze zelfde periode aan van 3,22% (oktober 2023 – oktober 2022). Ter beeldvorming: in januari 9,2% (CBS) en 7,15% was het verschil ten opzichte van dezelfde maand in 2022 (Bouwkostenindex.nl). Wanneer enkel gekeken wordt naar de stijging die de GWW-kosten vanaf januari gemaakt hebben, geeft het CBS een stijging aan van 3,68% en de Bouwkostenindex 0,83%. De stabilisatie van de prijzen voor de GWW is met name zichtbaar vanaf het tweede kwartaal van 2023.

Naast een stabilisatie in prijzen, is er ook een stabilisatie qua werkvoorraad. Het EIB stelt dat in 2024 de GWW-productie stabiliseert. Dit heeft te maken met de nieuwbouwmkt die ook stabiliseert. Het EIB stelt dat op middellange termijn sprake is van een groei van de GWW-productie.

### Prognose

Volgens de Nederlandse Bank (DNB) koelt de economie in 2023 af en groeit deze de komende jaren gematigd door. De (HICP)inflatie is in 2023 ten opzichte van 2022 fors gedaald volgens DNB: van 11,6% naar 4,2%. De energiecomponent drukt de inflatie gedurende 2023 met ongeveer 2,5%-punt. Zij voorzien daardoor een verdere daling in 2024 en 2025 naar respectievelijk 3,7% en 2,5%. Het Centraal Plan Bureau gaat ervan uit in haar modellen dat de inflatie volgend jaar op 3,8% ligt. De ECB gaat in haar voorspellingen uit van dat in de inflatie in 2024 op 3,2% uitkomt en in 2025 op 2,1%. De verwachte daling van de inflatie komt met name door het krappere monetair beleid. ING Real Estate gaat ervanuit dat de inflatie in 2024 uitkomt op 2,4% Het EIB stelt dat vanaf 2025 in een Stagnatie-scenario de inflatie onder de 2% komt. Door alternatieve materiaalstromen die in op gang komen, wordt de druk op de prijzen verminderd, waarbij zij uitgaan van een inflatiedaling tot 1 tot 1,5% op middellange termijn.

De prognoses van de verschillende partijen zijn inclusief de plankosten. Aangezien het de verwachting is van het Centraal Planbureau dat juist de plankosten de komende jaren zullen stijgen, benoemen we dit onderdeel apart op de volgende pagina. Als we onze verwachte plankosten en civiele kosten, met de hierna voorgestelde parameters, doorrekenen voor 2024 komen we op een verwachte inflatie uit van 3,7%.

### Voorstel

In 2024 rekenen we voor de herzieningen van de civiele kostenramingen met een kostenstijging van 3%. In 2025 verhogen we de prijzen dan met 2,5% en in 2026 en verder stellen we 2% voor.

## 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 2024. Hiervoor ligt een principeakkoord waarop de leden van de VNG en de leden van de vakbonden tot en met 11 december 2023 kunnen stemmen. In dit principeakkoord wordt voor een periode van 15 maanden (1 januari 2024 t/m 31 maart 2025) gerekend met de volgende loonstijging: 4,75% per 1 januari 2024 en 1,25% per 1 oktober 2024. Voor 2024 betekent dit dat de loonstijging uitkomt op een percentage van 5,1%.

### Prognose

Het CPB geeft voor de middellange termijn (2025 – 2028) aan dat de loonkosten voor de sector overheid met 4,7% stijgt.

### Voorstel

In 2024 rekenen we voor de herzieningen van de plankostenramingen met een kostenstijging van 5,1%. Vanaf 2025 tot en met 2028 rekenen we met 4,7%. Vanaf 2029 stellen we voor om 2% te hanteren.

## 6. Rente

De gemeentelijke leningenportefeuille bestaat uit vele leningen met een lange looptijd. Ook voor grondexploitaties leent de gemeente geld waarvoor rente wordt betaald. Grondexploitaties worden daarvoor belast met het gewogen gemiddelde rentepercentage van de totale leningenportefeuille dat wordt gecorrigeerd met de verhouding tussen vreemd vermogen en totaal vermogen. Voor 2024 komt dat overeen met 0,95% 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 1,40% (0,95% + 0,45%).

Voorstel: op basis van de gemeentelijke omslagrente de rentetoerekening op de grondexploitaties te bepalen op 1,40%.

## 7. Samenvatting voorstel parameters grondexploitaties

Omschrijving	2024	2025	2026 t/m 2028	2029 t/m 2033	2034 en verder
Kostenstijging GWW	3%	2,5 %	2%	2%	2%
Kostenstijging Plankosten	5,1%	4,7%	4,7%	2%	2%
Opbrengstenstijging woningbouw kavels	Grondprijzen notitie	0%	2%	2%	0% (BBV)
Opbrengstenstijging bedrijventerreinen	Grondprijzen notitie	2% (0% Campus Westermaat en Gezondheids park)	2% (0% Campus Westermaat en Gezondheids park)	2% (0% Campus Westermaat en Gezondheids park)	0% (BBV)
Opbrengstenstijging kantoren kavels	Grondprijzen notitie	0%	0%	0%	0% (BBV)
Opbrengstenstijging kavels voor winkels en overige functies	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Rente	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%

De opbrengstenstijging voor 2024 voor woningbouwprojecten en bedrijventerreinen worden per project apart vastgesteld in de grondprijzennotitie. Hierover moet door B&W nog een besluit worden genomen. Het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) geeft als richtlijn dat de looptijd van een grondexploitatiecomplex maximaal 10 jaar mag bedragen. Deze begrenzing is bedoeld om de financiële risico's van zeer lang lopende projecten te beperken. Binnen de grondexploitaties wordt daarom na 2034 geen opbrengststijging meer toegerekend.

## 8. Financiële gevolgen

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 € 0,8 miljoen (naar € 21,9 miljoen) ten opzichte van de gepresenteerde reserve bij de herzieningen 2023. Deze verwachte stand van de reserve valt ruim binnen de minimale norm van € 3 miljoen om risico's te kunnen opvangen (zoals gesteld in de herzieningen van 2023).

## 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 2025 met 3%;
- 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 energieprijzen stijgen en daardoor neemt de inflatie eenmalig toe in 2024 met 6%;
- B. De grondprijzen dalen toch in 2024 met 10% gezien de huidige crisis. Omdat er nog steeds een tekort is (met name woningbouw) is het de verwachting dat de prijzen na die correctie weer met 2% per jaar kunnen stijgen.

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

Scenario	Omschrijving	Gevolg reserve
Gunstig	A Grondprijzen woningbouw stijgen in 2025 met 3%	€ 1.200.000
	B Stijgende prijzen gezondheidspark, campus	€ 1.200.000
Ongunstig	C Stijgende Inflatie	- € 400.000
	D Dalende prijzen, daarna herstel	- € 3.300.000