

Uitgangspunten MPG 2019

Meerjaren Perspectief Grondexploitaties

Kaders voor het opstellen van het MPG 2019

Uitgangspunten Grondexploitaties 2019

Inhoudsopgave

1. Gevraagde besluiten:.....	3
2. Inleiding.....	4
3. Voorstellen uitgangspunten MPG 2019.....	5
3.1. Programma woningbouw.....	5
3.2. Programma bedrijfsterreinen.....	8
3.3. Parameters.....	9
3.4. Grondprijzen.....	12
3.5. Overige aandachtspunten.....	13

Bijlage 1: Rapport Fakton: Advies Grondprijsontwikkeling

1. Gevraagde besluiten:

- 1 Ermee in te stemmen dat bij de doorrekening van het MPG 2019 voor de programmering van de gemeentelijke projecten wordt uitgegaan van de behoefteraming van de Gelderse prognose +15% voor de regio met een gemiddelde van 355 woningen per jaar.

- 2 In te stemmen met het hanteren van de hieronder aangegeven planning van uitgifte van bedrijfsterreinen voor de doorrekening van het MPG 2019:

Voorstel MPG 2019									
	uitgeefbaar	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
BT A12	13,7	7,7	4,8	1,2	-	-	-	-	-
De Vallei	3,7	2,4	0,4	0,5	0,4	-	-	-	-
Het Laar	1,6	1,6	-	-	-	-	-	-	-
De Klomp	18,8	-	3,0	3,0	3,0	2,5	2,5	2,5	2,3
Voorstel MPG 2019	37,8	11,7	8,2	4,7	3,4	2,5	2,5	2,5	2,3

- 3 In te stemmen met het hanteren van de volgende parameters als uitgangspunt voor de doorrekening van het MPG 2019:

Parameters MPG 2019	2019	2020	2021	2022	2023	2024e.v.
rente boekwaarde	2,75%	2,75%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
discontovoet	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
kostenstijging werken	2,75%	2,50%	2,00%	1,80%	1,80%	1,80%
kostenstijging plankosten	2,00%	2,00%	2,00%	1,80%	1,80%	1,80%
opbrengststijging woningen	5,00%	4,00%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%
opbrengststijging werken	1,00%	1,00%	1,00%	1,80%	1,80%	1,80%

2. Inleiding

De gemeente Ede heeft in het verleden gronden aangekocht voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties en werklocaties. Per 1 januari 2018 heeft de gemeente nog grond voor ca. 2.920 woningen en 41 ha netto uitgeefbaar bedrijfsterrein. Deze gronden zijn opgenomen in diverse gemeentelijke plannen, waarvoor grondexploitaties worden opgesteld.

Jaarlijks wordt u het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) voorgelegd.

Het MPG is de belangrijkste jaarlijkse financiële verslaglegging van de ontwikkelingen binnen de plannen. Het MPG wordt u aangeboden tegelijk met de overige onderdelen van de jaarrekening. Voor het opstellen van het MPG 2019 is het van belang vooraf de uitgangspunten voor de actualisatie van de grondexploitaties vast te stellen. Voor de verschillende plannen worden de uitgangspunten ten aanzien van planbegrenzing, functies, kwaliteit en planning op projectniveau bepaald. Daarnaast zijn er voor de doorrekening van de plannen nog algemeen te hanteren uitgangspunten. Het resultaat van de plannen wordt sterk beïnvloed door keuzes die te maken hebben met de inschatting van de toekomst.

In deze nota Uitgangspunten MPG 2019 zijn voorstellen opgenomen over de algemeen te hanteren uitgangspunten in de grondexploitaties van de plannen. Deze zijn grotendeels gebaseerd op externe onderzoeken. Het betreft:

1 *Programma woningbouw:*

Voor het bepalen van het aanbod aan woningbouwlocaties is in het kader van het opstellen van het Integrale Programmering Woningbouw (IPW) een uitgebreide inventarisatie opgesteld van het aanbod aan locaties, woningaantallen en planning hiervan. Het aanbod wordt geconfronteerd met de opname capaciteit door de markt.

Voor de bepaling van de behoefte is recent een nieuwe prognose opgesteld voor de regio en worden afspraken gemaakt met de provincie. De Gelderse prognose kent twee scenario's. Voor de bepaling van het afzettempo in de grondexploitaties wordt aangesloten op de Gelderse Prognose +15%.

Momenteel wordt in het kader van het IPW de inventarisatie van de woningbouwlocaties uitgebreid met een kwalitatieve analyse: voor welke markten wordt geprogrammeerd. In het MPG 2019 wordt aangegeven in hoeverre hierbij sprake is van de aanpassing van de programmering in de projecten.

2 *Programma bedrijven:*

Het aanbod aan nieuwe locaties voor bedrijven wordt gedomineerd door de gemeente ontwikkelde bedrijventerreinen. De ontwikkeling van de bedrijventerreinen 't Laar te Wekerom en bedrijvenpark de Vallei nadert zijn voltooiing. Voor de ontwikkeling van de bedrijventerreinen BT A12 en het Food en Business Park de Klomp zijn de reserveringen en de leads bepalend voor de planning van het tempo waarmee de resterende kavels afgezet kunnen worden. Op grond hiervan wordt een voorstel gedaan voor het meest realistische uitgiftetempo.

3 *Rente en indexen:*

De raming van de kosten en opbrengsten in de grondexploitatie zijn ramingen op prijspeil januari 2019. Aangezien de projecten langer doorlopen hebben de toe te rekenen rente en de stijging van de kosten en opbrengsten een grote invloed op te realiseren resultaten. Op basis van verwachte ontwikkeling van bouwkosten en verkoopprijzen voor woningen heeft Fakton een indicatie voorgesteld voor de te hanteren parameters (bijlage I: Advies Grondprijzontwikkeling). Op basis hiervan doen wij u voorstellen over de voor de toekomst in de Grondexploitaties te hanteren indices.

De in de berekeningen in de toekomst te hanteren rente wordt gebaseerd op de treasury informatie (stand huidige leningen en toekomstige behoefte aan het aantrekken van vreemd vermogen)

Parallel aan de besluitvorming over de voor het MPG 2019 te hanteren rekenuitgangspunten wordt u een voorstel voorgelegd voor de vaststelling van de voor de grondexploitaties te hanteren verkoopprijzen van bouwgrond, de Grondprijzennota 2019. Deze zal het uitgangspunt vormen voor de in de grondexploitaties te verwachten opbrengsten van de verkoop van bouwgrond. De waardering van de waarde van de bouwgrond is gebaseerd op intern onderzoek.

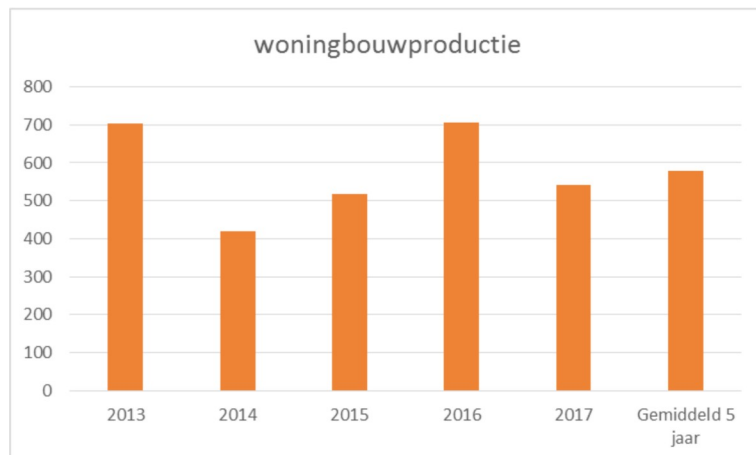
3. Voorstellen uitgangspunten MPG 2019

3.1. Programma woningbouw

1 Marktopname capaciteit:

Binnen de gemeente Ede worden op diverse locaties woningen gebouwd. Naast de gemeentelijke bouwlocaties worden ook op gronden van derden woningbouwplannen ontwikkeld.

Op basis van de gereed meldingen opgeleverde woningen blijkt de afgelopen 5 jaar een gemiddelde bouwproductie van 580 woningen (bruto incl. zorgwoningen).



Grafiek 1 oplevering nieuwbouw woningen
Bron: Nota Productie woningbouw 2017

Recent zijn er nieuwe voorspellingen gekomen over de ontwikkeling van de woningmarkt. Deze zijn vertaald in de Gelderse prognose voor de regio. Met de provincie en de regio gemeenten zijn afspraken gemaakt over de toevoeging van woningen in de komende jaren. De gemiddelde behoefte op basis van deze prognoses bedraagt van 500 tot 570 woningen per jaar. Voor de planning van de vraag wordt verwacht dat deze de eerste jaren hoger ligt en in de tijd afneemt.

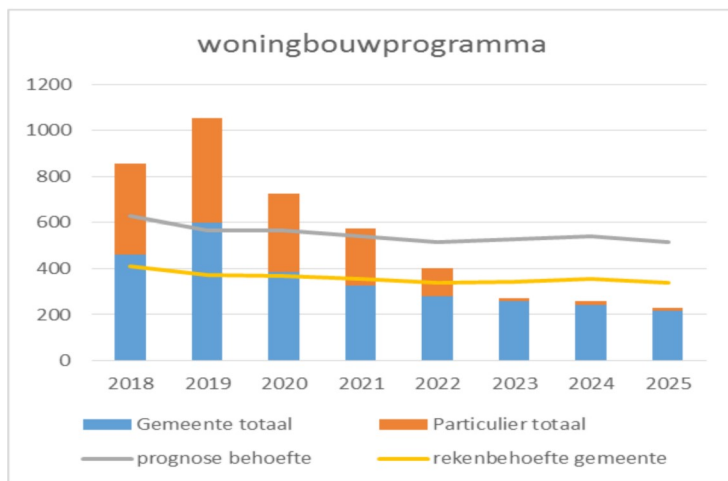
De prognose van de woningbehoefte was gebaseerd op de productie van 5.700 woningen in de periode 2017 - 2026. Door de hogere productie in 2017 en (naar verwacht) 2018 zou de behoefte raming voor de komende jaren naar beneden moeten worden bijgesteld.

Bij de bepaling van de marktopname capaciteit voor de komende jaren hebben we dit niet gedaan. We verwachten dat de hogere productie van de afgelopen jaren geen negatieve invloed zal hebben op de toekomstige vraag. Daarmee programmeren we per saldo boven de Gelderse prognoses.

2 Bepaling programma:

Ten behoeve van de bepaling van de mogelijke bouwproductie voor de gemeentelijke projecten spelen de volgende zaken een rol:

- voor de lange termijn wordt een opname capaciteit voor de markt van gemiddeld 540 woningen per jaar.
- de historische woningbouwproductie ligt iets hoger, namelijk op gemiddeld 580 woningen per jaar. Hierbij wordt opgemerkt dat dit voor een deel de productie is tijdens de recessie in de woningbouw.
- in het bestaande programma (harde en zachte plannen) betreffen de woningbouwgronden van de gemeente Ede 65% van het totale aanbod.



Grafiek 2 woningbouwplanning (bron IPW)

Op basis van de stand van zaken binnen de projecten en de marktopname capaciteit wordt verwacht dat binnen de door de gemeente ontwikkelde projecten gemiddeld 355 woningen per jaar kunnen worden gerealiseerd. Gezien de verwachte behoefteontwikkeling in de tijd, de voortgang in de projecten en de huidige goede markt zal de productie de eerste jaren hoger liggen dan het gemiddelde (grafiek 2 oranje lijn).

Per januari 2018 is er nog een bekende planvoorraad van 4.760 woningen in gemeentelijke en particuliere initiatieven. Het betreft de harde en zachte planvoorraad. Hiervan zitten 3.100 woningen binnen de gemeentelijke grondexploitaties. Van 2018 tot en met 2020 is er sprake van een planningsoptimisme. Dit zal zich egaliseren waardoor er tot en met 2023 voldoende aanbod is. In de periode daarna kunnen er op basis van de behoefte nieuwe plannen worden toegevoegd en initiatieven van derden worden gehonoreerd.

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de planning van het gemeentelijke aanbod in de projecten.

Woningbouwplanning gemeente	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Eindtotaal
Hard									
Robert Kochlaan (G32700)		30							30
Het Nieuwe Landgoed		17							17
Het Nieuwe Landgoed Vredehorst		30	30						60
Kernhem Meander (G25700)		6							6
Kernhem Vlek B - Oost (G20216)			82	74					156
Kernhem Vlek B - West (G20218)	60	81			156	186	180	151	889
Reehorsterweg Noord (G22900)	30	14							44
Valley Center (G13010)	60								60
VP Kazerneterreinen Elias Beekman (G12930)	2	6	76	55					139
VP Kazerneterreinen Elias Beekman (G12930) gebouw	17	21							38
VP Kazerneterreinen Maurits noord (G12920)	0	23	37	0					60
VP Kazerneterreinen Maurits noord (G12920) gebouw	39	40							79
VP Kazerneterreinen Maurits zuid WFC (G12950)			60	60	60	60	60	60	600
VP Kazerneterreinen Simon Stevin (G12940)	182	208	14	14					418
VP Kazerneterreinen Simon Stevin (G12940) gebouw		40							40
VP Kop van de Parkweg (G24830)	54			63					117
VP SOMA terrein (G15200)		56	28	26					110
Harskamp, Kraatsweg (G50900)	1	1	1						3
Harskamp, Smachtenburgerweg (G50800)	12	10	10	10	10	6			58
Wekerom West Deelgebied D (G70820)	5								5
Totaal hard	462	583	338	302	226	252	240	211	2929
Zacht									
Kraatsweg Ede (G10900)		2							2
Lunteren, De Hul (verspreid) Westzoom (G40320)					38				38
Otterlo Dries- Weversteeg- Onderlangs (G80700)		13	33	10	1	6	2	5	70
Wekerom Oost			15	15	15				45
Totaal zachte plannen	0	15	48	25	54	6	2	5	155
Totaal aanbod gemeente	462	598	386	327	280	258	242	216	3084

Tabel 1 planning woningbouw op gemeentelijke locaties, bron IPW

In het totaal kunnen binnen de huidige gemeentelijke plannen ca. 3.100 woningen worden ontwikkeld. Dit leidt tot de in tabel 1 aangegeven voorstel voor de doorrekening van de gemeentelijke grondexploitaties.

Ten behoeve van het actualiseren van de planresultaten in het MPG 2019 worden op planniveau de actuele planningen per project bepaald. Dit kan er aanleiding toe zijn dat er nog (beperkte) wijzigingen optreden in de hierboven aangegeven planning.

Voor het bepalen van de toekomstige resultaten worden de plannen inclusief de "boeggolf" (2019 - 2020) doorgerekend. Voor de verschillen tussen de geprogrammeerde woningbouw en de verwachte planning op basis van de marktopname capaciteit zal in het MPG 2019 op programmaniveau de resultaatsberekening worden gecorrigeerd naar het niveau van de Gelderse prognose + 15%. Daarmee programmeren we ambitieus maar bepalen we het resultaat op portefeuille niveau realistisch.

3 Concurrentie markt

De particuliere markt kent de komende jaren een behoorlijk aanbod aan woningen (ca. 1.600). Het betreft de ontwikkelingen die worden aangemerkt als hard of zacht plan. Met de mogelijke ontwikkelingen van potentiële locaties is hier nog geen rekening gehouden.

Net als voor de gemeentelijke locaties geldt dat dit een indicatieve planning betreft en de realisatie van plannen sterk afhankelijk is van de werkelijke marktopname-capaciteit.

Woningbouwplanning particulieren	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Eindtotaal
hard									
Baron van Wassenaerpark	66	1							67
Beringhemterrein	39								39
Maanderzand		30							30
Museumplein, Ede	14								14
Reehorsterweg Noord		26							26
Reehorsterweg zuid		10	10						20
Transformatie Zuidplein 4	43								43
Uitvindersbuurt	33								33
VP Enka terrein	146	166	76	37					425
Westzoom Haverkamp		3							3
Totaal hard	341	236	86	37	0	0	0	0	700
zacht									
Functiewisseling buitengebied	15	15	15	15	15	15	15	15	150
Veenendaalseweg 45 de Klomp	10								10
ENKA- noord- west			97	119	100				316
Herontwikkeling Kalverkampweg 3		7							7
Klinkenberg MCW			32						32
Klinkenberg WZN		50	50						100
Kolkakkerbuurt			20	30					50
Locatie Geels		36							36
Parkweg 115		13							13
Poortlaan		35							35
Hoofdweg 218	9								9
Bongerd		10							10
KNA- terrein		13							13
Lunteren 'De Bron'	11								11
Westzoom (Heuvel, tuinen en Hul)		30	30	30	7				97
Westzoom Zandscheer Oost		10	10	15					35
Edeseweg 96, Wekerom	6								6
Totaal zacht	51	219	254	209	122	15	15	15	930
Totaal aanbod particulier	392	455	340	246	122	15	15	15	1630

Tabel 2 woningbouw particuliere locaties, bron IPW

De gemeentelijke en particuliere locaties die in ontwikkeling zijn (harde en zachte plannen) gezamenlijk hebben een capaciteit van 4.700 woningen (inclusief 2018). Dit is lager dan de marktopname capaciteit volgens de Gelderse prognose (5.700 woningen). Dit houdt in dat er de komende jaren (markt)ruimte ontstaat om plannen toe te voegen.

4 Kwalitatief woningaanbod

In het kader van de Integratie Programmering Woningbouw (IPW) is onderzoek gedaan naar de behoefte aan de kwaliteit van de toe te voegen woningvoorraad voor Ede en de dorpen. Waar moet de nieuwbouw zich op richten ten aanzien van financiering en doelgroepen?

Voor een groot deel van de bestaande planvoorraad is de woningbouwprogrammering al bepaald door de stedenbouwkundige context en door contractuele afspraken. De sturing op de kwalitatieve behoefte zal zich dan ook meer richten op de nieuw te ontwikkelen planvoorraad; zachte en potentiële plannen en nieuwe

initiatieven. Wel zal binnen de bestaande planvoorraad nog een toets plaatsvinden op mogelijkheden om de programmering nog te sturen richting de gewenste voorraad. Dit kan in het komende MPG nog leiden tot een aanpassing van de planresultaten.

Conclusies en gevolgen MPG:

1. Op projectniveau wordt uitgegaan van-, en gestuurd op ambitie. Op portefeuilleniveau wordt uitgegaan van een opnamecapaciteit voor de gemeentelijke locaties van gemiddeld 355 woningen per jaar. Dit is gebaseerd op de Gelderse Prognose + 15% voor het gemeentelijke aandeel (65%)
2. De prognose is ten aanzien van de woningbouwplanning vergelijkbaar met de verwachting van vorig jaar. Dit heeft een neutraal effect op de resultaten.
3. Sturing op de typologie van de woningen om de programmering te richten op de onderzochte behoefte is voor de lopende plannen maar beperkt mogelijk. De eventuele mogelijkheden worden in het MPG 2019 verwerkt

Gevraagd besluit:

1. Ermee in te stemmen dat bij de doorrekening van het MPG 2019 voor de programmering van de gemeentelijke projecten wordt uitgegaan van de behoefteraming van de Gelderse prognose +15% met een gemiddelde van 355 woningen per jaar voor de gemeentelijke portefeuille.

3.2. Programma bedrijfsterreinen

1 Uitgangspunten programmering

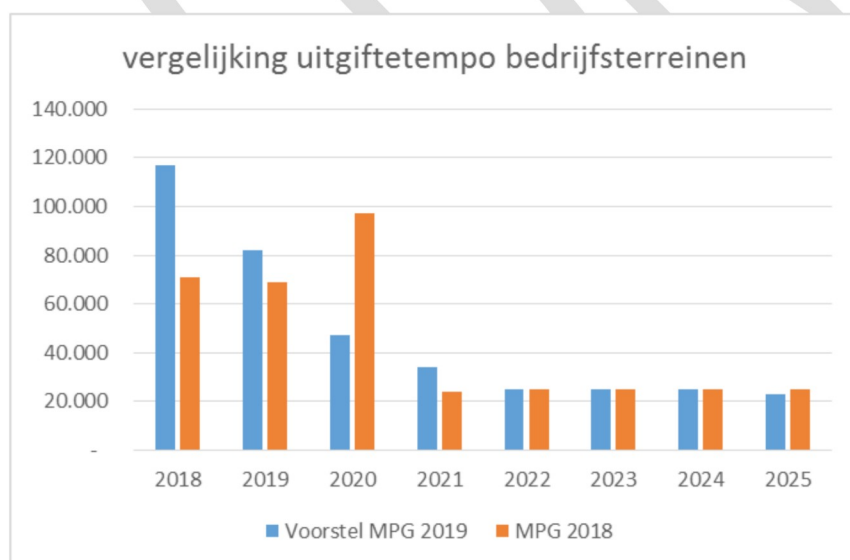
Voor de bepaling van de waarde van de in exploitatie genomen gronden is de snelheid waarmee de gronden naar verwachting worden verkocht van belang. Op basis van de huidige leads voor de afzet van bouw kavels wordt een voorstel gedaan voor de verwachting van het uitgiftetempo voor de bedrijfst kavels.

2 Bepaling programma

De ontwikkeling van de bedrijventerreinen A12 verloopt voorspoedig. We komen nu in de fase waarop weinig gronden meer vrij beschikbaar zijn. Van de nog te leveren grond ad 13,7 ha wordt verwacht dat dit jaar 7,7 ha zal worden geleverd. Voor de 6 ha. resterende gronden zijn reserveringsovereenkomsten gesloten. Hiermee wordt verwacht dat in 2020 de gemeentelijke kavels zullen zijn verkocht.

Het Food en Businesspark de Klomp komt in 2019 in de verkoop en zal dan de eerste levering(en) hebben. Verschillende partijen hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in een kavel waaronder enkele in grote kavels (3 tot 5 ha.) Waarschijnlijk zal dit leiden tot een grilliger verloop van de verkopen dan de 3 ha. per jaar waar nu mee wordt gerekend, en mogelijk ook tot een versnelling.

Voor bedrijventerrein 't Laar wordt verwacht dat dit jaar de laatste kavel wordt geleverd, en voor het bedrijventpark de Vallei zijn de laatste 2 kavels gereserveerd.



Grafiek 3 Voorstel planning MPG 2019 en vergelijking MPG 2018
Aantallen in ha.

De voorgestelde planning voor bedrijfsterrein is voor de verschillende bouwlocaties als volgt opgebouwd:

Voorstel MPG 2019									
	uitgeefbaar	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
BT A12	13,7	7,7	4,8	1,2	-	-	-	-	-
De Vallei	3,7	2,4	0,4	0,5	0,4	-	-	-	-
Het Laar	1,6	1,6	-	-	-	-	-	-	-
De Klomp	18,8	-	3,0	3,0	3,0	2,5	2,5	2,5	2,3
Voorstel MPG 2019	37,8	11,7	8,2	4,7	3,4	2,5	2,5	2,5	2,3

Tabel 3 Voorstel MPG 2019 uitgifte per project

Vanaf 2022 heeft de gemeente alleen nog het Food en Businesspark de Klomp in ontwikkeling. Mogelijk dat de komende tijd de ontwikkeling van bedrijvenlocaties Kievitsmeent West en bedrijventerrein Harskamp tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. Vooral voor laatstgenoemde is de mogelijkheid om stikstofdepositie op de natuurgebieden te minimaliseren of neutraliseren van belang.

Conclusie en gevolgen MPG:

1. Voorstel is om bij de actualisatie van het MPG 2019 uit te gaan van de afzet zoals hierboven aangegeven.
2. De geprognosticeerde afzet is gelijkmatiger in de tijd waarmee de gemiddelde verkoop iets naar achter schuift. De resultaten voor de grondexploitaties zullen op dit onderdeel nagenoeg gelijk blijven.

Gevraagd besluit:

- 2 In te stemmen met het hanteren van de hieronder aangegeven planning van uitgifte van bedrijfsterreinen voor de doorrekening van het MPG 2019:

Voorstel MPG 2019									
	uitgeefbaar	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
BT A12	13,7	7,7	4,8	1,2	-	-	-	-	-
De Vallei	3,7	2,4	0,4	0,5	0,4	-	-	-	-
Het Laar	1,6	1,6	-	-	-	-	-	-	-
De Klomp	18,8	-	3,0	3,0	3,0	2,5	2,5	2,5	2,3
Voorstel MPG 2019	37,8	11,7	8,2	4,7	3,4	2,5	2,5	2,5	2,3

3.3. Parameters

Voor de bepaling van de parameters voor de ontwikkeling van kosten en opbrengsten hebben we Fakton gevraagd het advies over de te hanteren parameters ten behoeve van het MPG 2018 te actualiseren. Het advies is als bijlage bijgevoegd.

Interne rekenrente

De gemeente hanteert voor de grondexploitaties een interne rekenrente, zijnde het gewogen gemiddelde van verstrekte en nieuwe leningen. In de grondexploitaties wordt de interne rekenrente gehanteerd voor het jaarlijks belasten van de boekwaarde op 1 januari van enig jaar.

Op basis van het verwachte kasgeldverloop voor de komende jaren en daarmee tussen de verhouding voor leningen voor het eigen vermogen en de rente over het vreemd vermogen wordt bepaald hoe de interne toerekening van de rente zich de komende jaren naar verwachting gaat ontwikkelen. Voorgesteld wordt de komende twee jaar een rentetoerekening over de boekwaarde te hanteren van 2,75% en de jaren erna van 2,5%. De verhoging van de rente voor de komende 2 jaar heeft een negatief effect op de resultaten van de plannen.

Discontovoet

Bij de bepaling van de resultaten worden de toekomstige planuitkomsten terug gerekend naar de waarde op 1 januari van het lopende begrotingsjaar; de contante waarde. Dit gebeurt om plannen onderling vergelijkbaar te kunnen maken, maar ook ten behoeve van het bepalen van de benodigde Voorziening voor de Negatieve Plannen (VNP). Dit gebeurt op basis van de "discontovoet", het rendementspercentage op het geïnvesteerde vermogen.

Op basis van het "Besluit Begroting en Verantwoording" moet worden gerekend met een discontovoet van 2,0 %.

Rekenvoorbeeld:

Stel het verwachte projectresultaat op 31 dec. 2022 bedraagt € 1.000.000 en de discontovoet bedraagt 2 %.

De contante waarde per 1 januari 2019 is dan: $\text{€ } 1.000.000 / 1,02^4 = \text{€ } 923.845$

Kostenstijging

De grondexploitaties worden opgesteld met als prijspeil 1 januari van het lopende jaar. Dit zijn de zogenaamde "nominale kosten". Omdat er op mag worden gerekend dat de kosten in de toekomst zullen veranderen wordt er in de begroting een index gebruikt. Dit is het percentage waarmee wordt verwacht dat de kosten jaarlijks zullen stijgen (of dalen). Nominale kosten maal de index geeft de kosten op het toekomstige moment dat het geld wordt besteed, de "reële kosten".

Gedurende de crisis is voor de uitvoering van werk door het beperkte vraag en het ruime aanbod de prijzen gedaald. Nu de markt aantrekt worden door de aannemers weer normale toeslagen voor algemene kosten en risico in de aanbestedingssommen opgenomen. Daardoor zijn in 2018 de aanbestedingssommen voor de uitvoering van werken harder gestegen dan de kostprijs van materialen en lonen. Verwacht wordt dat deze tendens nog even aan zal houden.

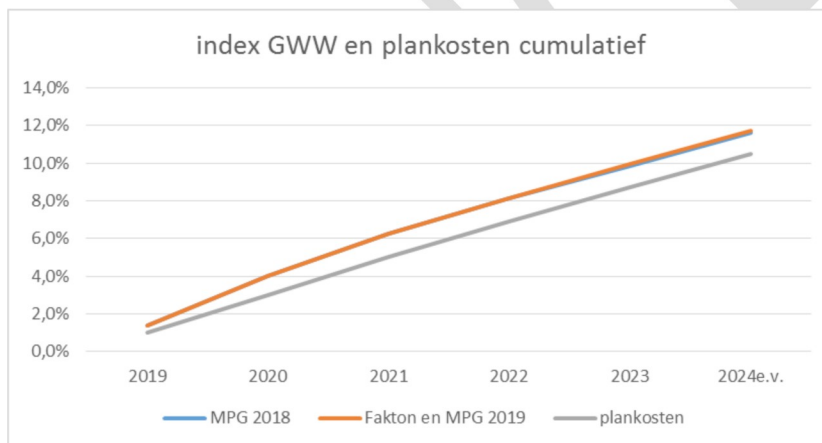
Voor de ontwikkeling van de kosten stellen we voor uit te gaan van het ontwikkelingsscenario van Fakton.

Index GWW kosten	2019	2020	2021	2022	2023	2024e.v.
MPG 2018	2,75%	2,50%	2,00%	1,75%	1,75%	1,75%
cf advies Fakton MPG 2019	2,75%	2,50%	2,00%	1,80%	1,80%	1,80%

Voorheen werd de stijging van de plankosten gekoppeld aan het voorstel voor de prijsontwikkeling van de werken. Doordat de kosten voor de werken nu een inhaalslag maken wordt de prijsstijging voor de plankosten als volgt voorgesteld:

Index plankosten	2019	2020	2021	2022	2023	2024e.v.
MPG 2018	2,00%	2,00%	2,00%	1,80%	1,80%	1,80%

Dit geeft cumulatief het volgende beeld:



Grafiek 4 index kosten werken en plankosten en vergelijking met MPG 2018

Opbrengststijging

Net als bij de kosten zullen ook de opbrengsten van de verkoop van gronden zich in de toekomst ontwikkelen. Ook voor de bepaling van de waarschijnlijke toekomstige opbrengsten uit verkoop van grond, de "reële opbrengst", wordt een index gehanteerd.

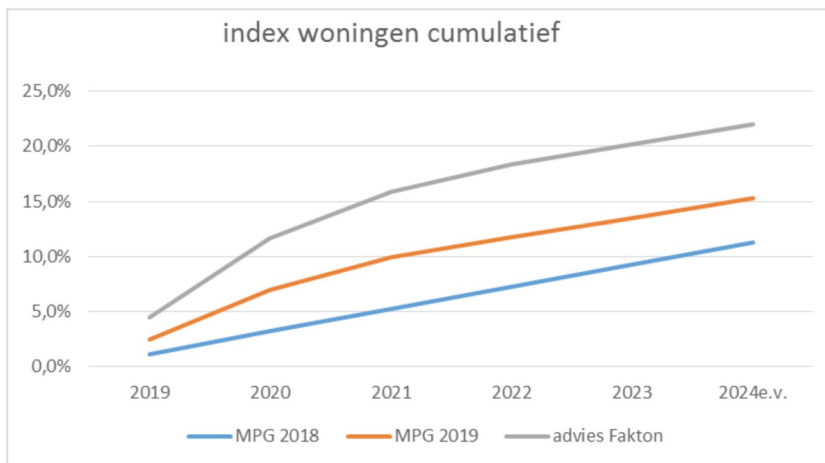
Woningbouw:

Voor de ontwikkeling van de grondopbrengsten voor woningbouw worden door Fakton een tweetal scenario's aangegeven, een voor "kortstondige groei" en een voor "aanhoudende groei". Fakton adviseert uit te gaan van een middeling van beide scenario's. Daarbij ontwikkelt de grondopbrengst zich van 9% in 2019 tot 1,8% in 2022 en verder.

Prijsontwikkeling woningbouw	2019	2020	2021	2022	2023	2024e.v.
MPG 2018	2,25%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
advies Fakton	9,00%	5,25%	3,25%	1,80%	1,80%	1,80%
voorstel MPG 2019	5,00%	4,00%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%

We stellen voor iets voorzichtiger te rekenen dan door Fakton geadviseerd en uit te gaan van het scenario “kortstondige groei”. Tevens adviseren we voor 2019 uit te gaan van een gematigdere groei namelijk 5%. Naast dat hierbij het voorzichtigheidsbeginsel hierbij een rol speelt, speelt ook mee dat in Ede sprake is van een redelijk stabiele markt, waarbij landelijke tendensen voor de ontwikkeling van de bouwgrondwaarde iets wordt gedempt.

Cumulatief geeft dat het volgende beeld:



Grafiek 5 index opbrengsten woningbouw en vergelijking met MPG 2018

Voor de categorie Sociale huurwoningen ontwikkeld de grondwaarde zich anders dan die van de commerciële markt. Voorgesteld wordt in de grondexploitaties voor de sociale huurwoningen een index te hanteren gelijk aan de ontwikkeling van de index voor de prijsontwikkeling van 1,8% per jaar.

Doordat de opbrengstijging hoger ligt dan vorig jaar werd verwacht, worden de resultaten van de grondexploitaties voor woningbouw positief beïnvloed. Overigens wordt de invloed op de grondexploitaties beperkt voor de locaties waarvoor al overeenkomsten voor de levering van gronden zijn gesloten.

Bedrijfsterreinen:

Voor de ontwikkeling van de grondprijzen voor bedrijfsruimten lijkt er ruimte te ontstaan de prijzen (beperkt) te laten stijgen. De vraag naar bedrijfsruimten ten opzichte van het aanbod neemt sterk toe. Door de groeiende interesse van beleggers in bedrijfsmatig onroerend goed nemen de beleggingsrendementen af. Hierdoor ontstaat wat ruimte om de grondprijs de komende jaren te laten groeien.

Prijsontwikkeling bedrijfsterreinen	2019	2020	2021	2022	2023	2024e.v.
MPG 2018	0,00%	1,00%	1,00%	1,50%	1,50%	1,50%
advies Fakton	1,50%	1,60%	1,70%	1,80%	1,80%	1,80%
voorstel MPG 2019	1,00%	1,00%	1,00%	1,80%	1,80%	1,80%

Ook voor de ontwikkeling van de grondprijzen voor bedrijfsterreinen wordt voorgesteld iets voorzichtiger te rekenen dan het advies van Fakton aangeeft.

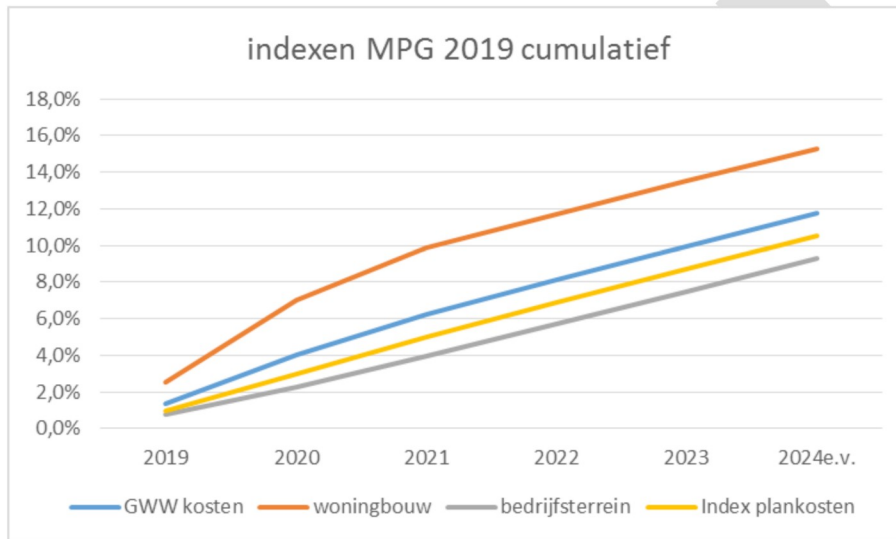
De verwachte stijging van de prijzen ligt iets boven de verwachting in het MPG 2018 zodat hiermee een (beperkte) stijging van het resultaat van de plannen wordt bereikt.

Totaal overzicht indexen

Samenvattend wordt voorgesteld voor de bepaling van de planresultaten in het MPG 2018 de volgende parameters te hanteren:

Parameters MPG 2019	2019	2020	2021	2022	2023	2024e.v.
rente boekwaarde	2,75%	2,75%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
discontovoet	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
kostenstijging werken	2,75%	2,50%	2,00%	1,80%	1,80%	1,80%
kostenstijging plankosten	2,00%	2,00%	2,00%	1,80%	1,80%	1,80%
opbrengststijging woningen	5,00%	4,00%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%
opbrengststijging werken	1,00%	1,00%	1,00%	1,80%	1,80%	1,80%

Cumulatief over de jaren krijgen we voor de verschillende parameters het volgende verloop:



Grafiek 6 Ontwikkeling parameters cumulatief

Gevraagd besluit:

3 In te stemmen met het hanteren van de volgende parameters als uitgangspunt voor de doorrekening van het MPG 2019:

Parameters MPG 2019	2019	2020	2021	2022	2023	2024e.v.
rente boekwaarde	2,75%	2,75%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
discontovoet	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
kostenstijging werken	2,75%	2,50%	2,00%	1,80%	1,80%	1,80%
kostenstijging plankosten	2,00%	2,00%	2,00%	1,80%	1,80%	1,80%
opbrengststijging woningen	5,00%	4,00%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%
opbrengststijging werken	1,00%	1,00%	1,00%	1,80%	1,80%	1,80%

3.4. Grondprijzen

Voor de bepaling van de marktwaarde van bouwgrond wordt gelijk met deze nota over de uitgangspunten de Nota Grondprijzen 2019 aan u aangeboden. Deze nota is geheim. De waardering van de marktwaarde van de bouw kavels is uitgevoerd door de interne waarderingscommissie, en is specifiek voor de projecten en de kavels binnen de projecten. De Nota Grondprijzen 2019 heeft betrekking op bouwgrond voor woningen, bedrijfsterreinen en overige functies.

Na de vaststelling, vormen de grondprijzen uit de Nota Grondprijzen 2019, het kader waarbinnen het college bevoegd is transacties voor de verkoop van bouwgrond aan te gaan.

Bij de doorrekening van de projecten voor het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2019 zal de Nota Grondprijzen 2019 de basis vormen voor de berekening van de opbrengsten uit grondverkoop van de projecten.

Consequenties MPG

Bedrijfsterreinen:

In het MPG 2018 was voor de ontwikkeling van de grondprijzen voor bedrijfsgrond geen rekening gehouden met een prijsstijging. De actuele taxatie geeft een beperkte stijging van de grondwaarden. Voor de gereserveerde kavels heeft dit geen gevolgen. Voor de in ontwikkeling zijnde gronden is er een positief effect voor de uitkomst van de grondexploitaties.

Woningbouwlocaties:

De markt voor woningen heeft zich in 2018 gunstig ontwikkeld. In Ede is er sprake van een gemiddelde stijging van de verkoopprijzen van 10%. Hier staat tegenover dat er ook een sterke stijging van de aanneemsommen voor de bouw van de woningen wordt geconstateerd. Per saldo stijgen de prijzen voor bouwrijpe grond. Het effect van de stijging van de prijzen voor de resultaten van de grondexploitaties is beperkt doordat:

- in het MPG 2018 over 2018 al rekening was gehouden met een stijging van de grondprijzen van 5%
- voor de levering van een deel van de bouwgrond al overeenkomsten zijn aangegaan en
- de eis van gasloos bouwen de waarde van de bouwgrond beïnvloed.

3.5. Overige aandachtspuntenpunten

Nieuwe ontwikkelingen

De vraag naar nieuwe woningen is in Ede, maar ook in de dorpen groter dan op basis van de behoefteramingen werd aangenomen. Naast de harde en zachte planvoorraad wordt dit jaar nog gekeken naar de binnenstedelijke ontwikkelingsmogelijkheden, de potentiële planvoorraad. Hiermee zal een deel van de behoefte voor de komende jaren worden opgevangen. Begin 2019 zal blijken of dit voldoende is en of en wanneer gestart moet worden met het ontwikkelen van nieuwe plannen. Voor de gemeentelijke exploitaties betreft dit o.a. het Noordplein en Kernhem Noord.

In het MPG 2019 zal hiermee nog geen rekening worden gehouden.

Afsluiten plannen

Als een project in financiële zin gereed is (kosten zijn gemaakt en opbrengsten uit grondverkoop zijn verkregen) wordt het project afgesloten.

In het MPG 2018 is uitgegaan van de afsluiting van de volgende projecten:

- Veenderweg Ganzeweide
- VP AZO terrein woningbouw
- Bospoort ontwikkeling Paasberg en Aral
- Het Nieuwe Landgoed en
- Veldhuizen A herstructurering.

Voor Bospoort ontwikkeling Paasberg en Aral moet nog een deel van de inrichting van de omgeving worden uitgevoerd en wordt in het MPG 2019 voorgesteld deze niet af te sluiten.

Voor Het Nieuwe Landgoed zijn er problemen ontstaan met de laatste twee deelontwikkelingen te weten de realisatie van ca. 60 woningen in de Vredehorst en de ontwikkeling van 17 sociale huurwoningen aan de Stakenberg.

Van de Vredehorst zijn de gronden in het verleden al geleverd en worden de interne kosten en de ontwikkeling van nieuwe openbare ruimte verrekend met de ontwikkeling. Bij de Stakenburg is levering van de grond aan Woonstede nog niet mogelijk geweest daar er een bezwarenprocedure loop bij de Raad van State.

Desalniettemin wordt bij het MPG 2019 voorgesteld het Project Het Nieuwe Landgoed af te sluiten. Hiervoor spelen de volgende argumenten:

- dit project heeft een hoge boekwaarde (€ 10,8 mln.) waarop per jaar 2,75% rente wordt bijgeboekt. Bovendien wordt voor de dekking van het verlies van dit plan een voorziening aangehouden van € 10,4 mln.
- organisatorisch betreft het een tweetal ontwikkelingen van beperkte omvang die op een andere dan projectmatige wijze (sprintteam) beter en goedkoper kunnen worden aangestuurd.

ACCEPTED