

Memo

Gemeente Lansingerland



Van	Sandra Oranje
Aan	Kathy Arends
CC	Marijke Bekkenkamp, Sanne van der Ploeg
Onderwerp	Uitgangspunten actualisatie grondexploitaties en MPG 2022
Datum	15 maart 2022
Ons kenmerk	T21.09044

Beste Kathy,

Jaarlijks actualiseren wij alle vastgestelde grondexploitaties. De raad stelt deze vast via de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG), gekoppeld aan de jaarrekening. Het MPG 2021 is door de raad vastgesteld op 16 juli 2021 en vormt de basis voor het MPG 2022. Via de Begroting 2022-2025 is de raad op hoofdlijnen geïnformeerd over de tussenstand en doorkijk naar het MPG 2022. Op 23 december 2021 is de gebiedsexploitatie Wilderszijde vastgesteld op basis van de uitgangspunten uit het MPG 2021. De grondexploitatie Wilderszijde wordt opgenomen in het MPG 2022.

Deze notitie gaat in op de algemene uitgangspunten voor de actualisatie van de grondexploitaties en het MPG 2022. In de bijlage worden de uitgangspunten met bronnen onderbouwd. Per 1 januari 2022 heeft Lansingerland 9 grondexploitaties. Per 31 december 2021 zijn de grondexploitaties Parkzoom en Rodenrijse Zoom afgesloten.

Aanbeveling accountant risicoanalyse

De accountant is van mening dat wij (te) 'ruim' rekening houden met risico's in de grondexploitatie c.q. ingeschatte risico's beter gedocumenteerd onderbouwd moeten worden. In lijn met de nota Weerstandsvermogen en risicomanagement en de nota grondbeleid schatten we risico's in per project en houden we, in lijn met de eerdere aanbeveling van de accountant, met de niet project specifieke risico's rekening in ons weerstandsvermogen. In lijn met het advies van de accountant zullen we bij de jaarstukken 2021 en de herziening MPG 2022 voor de projecten waar een winst is geraamd nadrukkelijker aandacht besteden aan de kwaliteit van de risicoinschattingen en de documentatie hiervan ten behoeve van de controle.

Algemene ontwikkelingen

Vorig jaar werd reeds benoemd hoe de corona-pandemie voor onzekerheid zorgde in de gebiedsontwikkeling. Ook in 2021 was de woningbehoefte onverminderd hoog en het blijft een uitdaging om op korte termijn voldoende woningen te realiseren. Afgelopen jaar stegen in heel Nederland de woningprijzen gemiddeld met 17,85% (Bron: CBS). Ook de bouwkosten voor zowel woningen als grond- weg en waterbouw (GWW) zijn sterk gestegen, gedreven door enerzijds een tekort aan grondstoffen, bouwmaterialen en personeel en anderzijds door de aanhoudende en toenemende vraag naar woningen. De prijzen stegen daarmee ver boven verwachting. Het personeelstekort speelde niet alleen in de (directe) bouw en GWW-sector, maar in de gehele sector en over alle linies met betrekking tot gebieds- en projectontwikkeling. De trend van krapte in personele capaciteit in de markt lijkt zich door te zetten in 2022. Nog steeds is de toekomst onzeker. Voornamelijk nu toch weer maatregelen worden genomen om de verspreiding van het coronavirus tegen te gaan is het lastig in te schatten hoe dit zijn weerslag zal hebben

op de economie en vastgoedmarkt. Vanuit verschillende kanten komen signalen over bijvoorbeeld een stijgende rente, met als gevolg een dalende bestedingsruimte. Deze onzekerheden maken het lastig een inschatting te maken van de gevolgen en toekomstige prijsontwikkelingen. Desalniettemin zijn verschillende bronnen geraadpleegd om inzicht te krijgen in de mogelijke (toekomstige) prijsontwikkeling van de kosten en opbrengsten in de grondexploitaties. Hieruit concluderen we dat als gevolg van bovenstaande ontwikkelingen de gehanteerde parameters bij het MPG 2021 niet meer aansluiten op de huidige marktontwikkelingen.

Parameters

Om aan te sluiten op de marktontwikkelingen herzien wij jaarlijks de parameters. Voor de kosten en opbrengsten maken wij een inschatting van de toekomstige prijsontwikkelingen. De daadwerkelijke prijsontwikkelingen kunnen hiervan afwijken.

Indien er vanuit het project aanleiding toe is, laten we door (externe) deskundigen (civieltechnische) ramingen opstellen. Dit jaar voorzien we voor de projecten Berkel Centrum West, Wilderszijde (onderdelen in uitvoering), Westpolder-Bolwerk, RvR Groenzoom Noordeinde en Meerpolder (deels) een integrale herziening van de civieltechnische (deel)raming. Hierdoor sluiten deze ramingen aan op het huidige prijsniveau van de markt. Voor nieuwe en/of bijgestelde ramingen passen we de indexcijfers voor het bijstellen van het prijspeil van 2021 naar 2022 niet toe aangezien deze al berekend is in de nieuwe en/of bijgestelde raming.

Voor projecten die geen inhoudelijke herziening van de (civieltechnische) raming behoeven, volstaat het indexeren van de prijzen volgens onderstaande tabel. Onderstaande tabel geeft de uitgangspunten voor de parameters voor het MPG 2022. De parameters lichten we onder de tabel nader toe.

Tabel parameters MPG 2022

	MPG 2022				
	2021	2022	2023-2024	2025-2031	2032 e.v.*
Prijsontwikkeling kosten					
Kosten	7,50%	4,00%	3,00%	2,00%	2,00%
Prijsontwikkeling grondopbrengsten					
Woningbouw	10,00%	4,00%	3,00%	2,00%	0,00%
Bedrijventerreinen	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	0,00%
Lopende contracten	<i>Conform gesloten overeenkomsten</i>				0,00%
Rente	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%
Disconteringsvoet	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

* conform het BBV mogen we de opbrengsten na een termijn van 10 jaar niet meer indexeren. Dit is op dit moment enkel van toepassing op de grondexploitatie Oudeland.

Prijsontwikkeling kosten

De parameter voor kostenstijging geeft aan wat de verwachte prijsontwikkeling (inflatie) is van de kosten binnen de grondexploitatie. De civieltechnische kosten en de plankosten vormen de grootste kostenposten in de grondexploitaties. Grondverwerving kan eveneens omvangrijk zijn maar vindt zeer beperkt plaats en

bovendien is de verwervingsprijs sterk situationeel afhankelijk. We stellen voor om voor de indexatie van het MPG 2022 uit te gaan van 7,5% voor de periode 2021 tot 2022, zie voor onderbouwing bijlage onderdeel 1.

Naar verwachting heeft de sterke kostenstijging de piek bereikt in 2021 en vakt de stijging af in 2022. Dat afvlakken gebeurt echter geleidelijk waardoor wij verwachten dat de kostenstijging op tot en met 2024 nog boven het langjarige inflatiegemiddelde zal liggen (zie voor onderbouwing bijlage onderdeel 2). Voor de periode daarna (2025 en verder) stellen we voor om aan te sluiten bij het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone, dat ook in de commissie BBV als basis wordt gehanteerd.

De voorgestelde index is gebaseerd op onder meer de prijsindexcijfers voor de Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), BDB en van Bouwkostenindex.nl. Deze prijsindexen zijn een indicator van de prijsontwikkeling van het bouw- en woonrijpmaken (dit staat los van de bouwkosten, deze komen tot uiting in het stijgingspercentage van de opbrengsten). Daarnaast vindt een vergelijk plaats met de Outlook Grondexploitaties van adviesbureau Metafoor en andere gemeenten.

Plankosten

De plankosten bestaan uit de ambtelijke begeleidingskosten (uren), kosten voor de inhuur van externe expertise en onderzoeken voor de grondexploitatieprojecten. De plankosten worden beïnvloed door economische fluctuaties. De Nederlandse economie is eind 2021 wat betreft haar bruto binnenlands product hersteld naar het niveau van voor de coronacrisis. Het Centraal Plan Bureau (CPB) ziet in zijn meest recente rapportage Macro Economische Verkenning 2022¹ een stijging van het bbp met 3,9% in 2021 en 3,5% in 2022. De verwachting is dat in 2022 de economische groei zal doorzetten, hoewel de meest recente lockdown hier wel een belemmering in kan zijn. Afhankelijk van de duur van de lockdown vertraagt het herstel, maar blijft de economie veerkrachtig. Nu de economie is hersteld naar het niveau van voor de corona-pandemie en gezien de grote uitdaging om veel woningbouw te realiseren, verwachten we dat de arbeidsmarkt voor gebiedsontwikkeling erg krap zal zijn. Hierdoor is de verwachting dat adviesbureaus hogere tarieven zullen hanteren. Ook is in november 2021 een principeakkoord bereikt over de salarisverhoging van 3,9% in de gemeentelijke CAO. De statistiek Dienstenprijzen (DPI) van het CBS volgt het prijsverloop van diensten die door in Nederland ingezeten bedrijven zijn geleverd en verkocht. De DPI “71 - Architecten en Ingenieurs” kent een gemiddelde jaarommutatie van het derde kwartaal 2020 tot het derde kwartaal van 2021 van 1,9%.

Interne uurtarieven

Uitgangspunt voor het MPG 2022 is de inzet van medewerkers van één vast uurtarief per afdeling naar een gedifferentieerd uurtarief per medewerker. De uurtarieven voor 2022 worden door team financiën bepaald en bestaan uit twee componenten:

1. Personele kosten; de kosten van de medewerkers op een project worden op basis van de daadwerkelijke tijdsbesteding doorbelast naar een project. Indien vacatureruimte niet kan worden ingevuld zal op tijdelijke basis personeel worden ingehuurd. De uurtarieven van medewerkers in loondienst en tijdelijke inhuur wordt als volgt bepaald:
 - a. Loondienst: jaarlijks worden bij de personeelsbegroting de loonkosten per Cao-schaal bepaald uitgaande van een FTE en uitgaande van de maximale trede. Om te komen tot een uurtarief wordt dit bedrag gedeeld door 1.350 productieve uren. Het uurtarief waar we mee

¹ Centraal Planbureau (september 2021) *Macro Economische Verkenning 2022*

rekenen is exclusief de nieuwe afspraken voor de gemeentelijke CAO, aangezien dit op dit moment nog niet definitief is.

- b. Inhuur: om het uurtarief voor doorbelasting van ingehuurd personeel te bepalen wordt gebruik gemaakt van het contractueel vastgelegde tarief voor deze medewerker.
2. Overhead; per uur wordt een vast bedrag aan overheadkosten doorberekend volgens de regels die het BBV voorschrijft. Het uitgangspunt is dat ingehuurd wordt op vacante functies en daarom is het overheadtarief gelijk voor vast personeel en ingehuurd personeel. Het overheadtarief voor 2022 voor vaste en ingehuurd personeel bedraagt € 42,56. (dit was in 2021 € 38,78. Een toename van 9,8%).

Prijsontwikkeling opbrengsten

De hoogte en differentiatie van grondprijzen komt tot uiting in de nog door het college vast te stellen *Kaderbrief Grondprijzen 2022* en de grondprijzen zoals opgenomen in de individuele grondexploitaties. De stijgingspercentages baseren we onder meer op de (landelijke) ontwikkelingen en de parameters van andere gemeenten. Voor de jaren na 2031 passen we (vanuit het voorzichtigheidsbeginsel) voor de opbrengsten geen stijgingspercentage meer toe, conform de aanbevelingen vanuit het BBV.

Vrije sector Woningbouw

Voor alle grondexploitaties is de grondprijs voor vrije sector woningbouw al bepaald en vastgelegd in contracten. Deze (grond)prijzen indexeren we op basis van de opgenomen voorwaarden in de contracten.

In geval geen contract ten grondslag ligt zal in de grondprijs voor 2021 naar 2022 een stijging van 10% doorgevoerd worden. Deze stijging is de resultante van de verwachting dat zowel de woningprijzen als bouwkosten komend jaar beiden nog hard zullen stijgen, alhoewel minder hard dan in 2021. Daarbij verwachten we een hogere woningprijsstijging dan woningbouwkostenstijging. In het geval van een residuele berekening zullen de grondopbrengsten daardoor boven het inflatiegemiddelde stijgen in 2022. Op de middellange termijn verwachten wij een afvlakking van zowel woningprijs- als bouwkostenstijging en daarmee een lagere grondwaardestijging (zie voor onderbouwing bijlage onderdeel 3 en 4).

Zoals eerder is benoemd is voor alle grondexploitaties de grondprijs al bepaald en vastgelegd in contracten. Derhalve is het genoemde percentage momenteel niet van toepassing op de huidige MPG-projecten.

Vrije kavels

De uitgifteprijzen voor vrije kavels baseren we op de prijzen zoals opgenomen in de *Kaderbrief Grondprijzen 2022* (nog vast te stellen door college). Voor de uitgifte van vrije kavels stellen we voor om voor om vanaf 2021 een stijging van 2,00% te hanteren. Dit sluit aan bij de parameters zoals opgenomen in de MPG 2021.

Hoewel op basis van de marktontwikkelingen voor woningbouw in de vrije sector zoals hiervoor beschreven een hogere prijsstijging te verwachten is, is de bandbreedte waarvoor de vrije kavels in de markt gezet kunnen worden marktconform bij de genoemde opbrengstenstijging.

De grondprijs voor een vrije kavel is sterk afhankelijk van de grootte van het kavel, de bouwmogelijkheden en de ligging van de kavel. Differentiatie van grondprijzen is dan ook nodig. Hierom werken wij in ons grondprijsbeleid met een bandbreedte en typologieën van locaties.

Sociale woningbouw

Vorig jaar is met de vaststelling van de *Kaderbrief Grondprijzen 2021 (T20.15404)* onder meer besloten om de prijzen voor sociale woningbouw in twee stappen te verhogen. Recent heeft de Stec Groep een benchmark uitgevoerd ter onderbouwing van de tweede stap van de verhoging, waardoor deze verhoging beargumenteerd doorgevoerd kan worden in de *Kaderbrief Grondprijzen 2022*. Voor het langjarig percentage vanaf 2023 wordt uitgegaan van 2% per jaar, het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone).

Bedrijventerreinen

Voor de bedrijventerreinen stellen we voor om voor 2021 naar 2022 een percentage van 2,00% te hanteren en voor 2022 tot 2031 stellen we eveneens het percentage voor op 2,00%, zie voor onderbouwing bijlage onderdeel 5 en 6.

De vraag naar (grote) bedrijfskavels is er nog steeds. Dit zien we terug in verkopen en gesprekken die wij voeren met geïnteresseerde partijen. Het aanbod op onze bedrijventerreinen wordt wel steeds minder door de gerealiseerde verkopen. Bijna alle gronden op bedrijventerrein Leeuwenhoekweg zijn verkocht of onder optie. Voor Oudeland loopt de verkoop op dit moment goed. Hoe de vraag naar bedrijfskavels zich op lange termijn ontwikkeld is onzeker.

Op voorhand richten we de verkaveling zo efficiënt mogelijk in afgestemd op de marktvraag. De prijs die men bereid is te betalen voor een bedrijfskavel is sterk afhankelijk van de grootte van het kavel, de bouwmogelijkheden en de sector waarin het bedrijf actief is. Differentiatie van grondprijzen is dan ook nodig. Hier blijven wij op inspelen met ons grondprijnsbeleid door te werken met een bandbreedte.

Commerciële voorzieningen

In 2021 was als gevolg van corona sprake van een krimpende winkelvoorraad en stijgende online-bestedingen. Lokale winkelcentra voor de dagelijkse boodschappen en met name supermarkten blijven aantrekkelijk voor zowel de consument als belegger. Op dit moment is enkel nog sprake van te verkopen grond voor commerciële voorzieningen binnen de grondexploitatie Wilderszijde. De grond in de grondexploitatie Berkel Centrum West is in maart 2021 geleverd aan de ontwikkelaar.

Over de realisatie van het grootste deel van de commerciële voorzieningen in Wilderszijde zijn afspraken gemaakt met marktpartijen. Over de actuele verhuurprijzen van de verschillende type voorzieningen in augustus 2021 een advies van een lokale makelaar ontvangen. Op basis van een snelle analyse blijkt dat momenteel veel commerciële ruimten voor meer dan 6 maanden en tegen dezelfde prijs voor verhuur worden aangeboden. Dit past bij de huidige situatie van de corona-pandemie waarbij winkels beperkt en/of niet open mogen en kantoorruimten vanwege het thuiswerkadvies niet aantrekkelijk zijn. Het herzien van het in augustus 2021 uitgebrachte advies zal naar verwachting niet leiden tot andere uitkomsten aangezien de lokale marktomstandigheden niet (dan wel zeer beperkt) zijn gewijzigd. We stellen daarom voor om de grondprijzen van de commerciële voorzieningen gelijk te houden aan de prijzen in de grondexploitatie Wilderszijde die op 23 december 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. Voor de toekomstige opbrengstenstijging sluiten we aan bij het voorgestelde percentage voor bedrijventerreinen van 2% per jaar.

Rente

Jaarlijks rekenen we rente toe aan de grondexploitaties. Conform de regels van de BBV rekenen we met de werkelijk betaalde rente in plaats van de omslagrente. Het rentepercentage is bij de actualisatie van het MPG in juni 2021 vastgesteld op 1,10% en geldt als een initieel percentage. Om fluctuaties in het rentepercentage (en daarmee de resultaten van het MPG) zoveel mogelijk te voorkomen staat de Commissie

BBV een maximale afwijking toe van 0,50% van de werkelijke rente ten opzichte van de het initieel percentage.

Jaarlijks dienen we aan te tonen hoe de rekenrente zich verhoudt tot de daadwerkelijke rente. Ook dit jaar heeft team Financiën de werkelijke rente over de gemeentelijke leningenportefeuille berekend. Op basis van de geprognosticeerde balans per 31-12-2021 bedraagt het rentepercentage 1,0% (-/- 0,10%). Conform de regelgeving rekenen we voor het boekjaar 2021 dan ook 1,0% toe over de balans per 1-1-2021. Omdat het rentepercentage slechts -/- 0,10% afwijkt dan de toegestane marge van 0,50% passen we het initiële rentepercentage van 1,1% voor de toekomst vooralsnog niet aan.

Disconteringsvoet

Op grond van het BBV hanteren we een disconteringsvoet van 2,00%, gebaseerd op het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank (ECB) voor de inflatie binnen de Eurozone. Deze disconteringsvoet is verplicht voor de negatieve grondexploitaties (ter bepaling van de hoogte van de te treffen verliesvoorziening). Voor de onderlinge vergelijkbaarheid is besloten deze in Lansingerland voor alle grondexploitaties toe te passen. Ten opzichte van 2021 is de disconteringsvoet ongewijzigd.

BBV

De commissie BBV heeft in 2019 de notitie 'grondbeleid in begroting en jaarstukken' uitgebracht. Dit is nog steeds de basis waar wij in de MPG 2022 van uitgaan en ten opzichte van vorig jaar zijn er geen nieuwe regels en voorschriften.

Tussentijdse winstneming

Het BBV schrijft een verplichte tussentijdse winstneming voor bij winstgevendende projecten, naar rato van de voortgang. De hoogte van de tussentijdse winstneming wordt, per project, bepaald op basis van het zogenaamde percentage of completion (POC). Eventuele onzekerheden (risico's) worden hierop in mindering gebracht.

Op basis van voorgeschreven criteria is bij de jaarrekening 2020 in totaal ca. € 3,40 miljoen aan tussentijdse winst genomen. De genomen tussentijdse winst bij de jaarrekening 2020 betreft de volgende grondexploitaties:

- | | |
|----------------------------|------------------|
| ▪ Oudeland | € 1,83 miljoen |
| ▪ Parkzoom | € 0,68 miljoen |
| ▪ Rodenrijse Zoom | - € 0,09 miljoen |
| ▪ Scholen Boterdorp | € 0,16 miljoen |
| ▪ Meerpolder | € 0,47 miljoen |
| ▪ RvR Groenzoom Noordeinde | € 0,34 miljoen |

Voor iedere grondexploitatie bepalen we jaarlijks of deze winstgevend is en of (aanvullende) tussentijdse winstneming verplicht is. De uitkomst van de berekening zetten we af tegen de reeds eerder genomen winst. Deze kan naar boven (naar rato van voortgang) óf beneden (bij financiële tegenvallers) worden bijgesteld.

VPB

Op dit moment voeren we een onderzoek uit of we met de grondexploitaties door de VPB-poort gaan. De uitkomsten zijn nog niet definitief, maar mede ook door het openen van de positieve grondexploitatie voor

Wilderszijde is het aannemelijk dat we door de poort gaan. Eventuele gevolgen voor de MPG 2022 en de jaarrekening 2021 worden verwerkt in de stukken.

Vergelijking GR Bleizo, GR Hoefweg en gemeente Zoetermeer

Bij de bepaling van de parameters kijken we ook naar de parameters zoals gehanteerd bij de gemeenschappelijke regelingen Bleizo en Hoefweg en de gemeente Zoetermeer. De te hanteren parameters vanuit de gemeente Zoetermeer zijn nog niet definitief. Wel is op 23 december gezamenlijk overleg gevoerd over de verwachtingen ten aanzien van de parameters. Ook Bleizo en Hoefweg gaan op de korte termijn uit van een wat hogere kostenstijging en hierna 2%. Voor wat betreft de opbrengstenstijging zitten Bleizo en Hoefweg op de korte termijn hoger dan onze parameters. Ook vorig jaar hanteerden wij een wat lager percentage.

Vergelijking MPG 2021 en MPG 2022

	MPG 2021				
	2020-2021	2021	2022-2023	2024-2030	2031 e.v.*
Prijsontwikkeling kosten					
Kosten	1,00%	1,00%	1,50%	2,00%	2,00%
Prijsontwikkeling grondopbrengsten					
Woningbouw	7,50%	2,00%	2,00%	2,00%	0,00%
Bedrijventerreinen	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%
Lopende contracten	Conform gesloten overeenkomsten				0,00%
Rente	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%
Disconteringsvoet	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

	MPG 2022				
	2021	2022	2023-2024	2025-2031	2032 e.v.*
Prijsontwikkeling kosten					
Kosten	7,50%	4,00%	3,00%	2,00%	2,00%
Prijsontwikkeling grondopbrengsten					
Woningbouw	10,00%	4,00%	3,00%	2,00%	0,00%
Bedrijventerreinen	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	0,00%
Lopende contracten	Conform gesloten overeenkomsten				0,00%
Rente	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%
Disconteringsvoet	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Met een vriendelijke groet,
gemeente Lansingerland

Sandra Oranje
Team Gebiedsopgaven

Nadere informatie Sandra Oranje
Team Gebiedsopgaven
Domein Ruimte & Economie
Email sandra.oranje@lansingerland.nl
Telefoon 45 75
 Postbus 1
 2650 AA Lansingerland
 www.lansingerland.nl

Bijlage(n):
Achtergrondinformatie (T21.09045)