



Aan
Albert Abee
C.c.
Ingrid den Heeten, Rosemarijn Stevens, Martijn de
Quartel

Afdeling
Ruimtelijke Ontwikkeling
Caroline Klarenbeek
Telefoon
(010) 800 45 74
E-mail
caroline.klarenbeek@lansingerland.nl

Datum **27 november 2018**
Onderwerp **Uitgangspunten actualisatie grondexploitatie
en MPG 2019**
Nummer **T18.15097**

Beste Albert,

Jaarlijks actualiseren wij alle vastgestelde grondexploitatie. De raad stelt deze vast via de Meerjaren Prognose Grondexploitatie (MPG), gekoppeld aan de jaarrekening. Het MPG 2018 is vastgesteld op 31 mei 2018 en vormt de basis voor het MPG 2019. Via de Begroting 2019-2022 is de raad op hoofdlijnen geïnformeerd over de tussenstand en doorkijk naar het MPG 2019.

Deze notitie gaat in op de algemene uitgangspunten voor de actualisatie van de grondexploitatie en het MPG 2019.

Parameters

De parameters herzien wij jaarlijks. Voor de kosten en opbrengsten maken wij een inschatting van de toekomstige prijsontwikkelingen, opgeknipt in korte en lange(re) termijn. De daadwerkelijke prijsontwikkelingen kunnen hiervan afwijken.

Bij de actualisatie van de grondexploitatie laten we een deel van de ramingen opnieuw opstellen door (externe) deskundigen (civieltechnische ramingen voor Westpolder-Bolwerk en Oudeland, alsook de grondprijzen voor Oudeland). Ook in 2018 behaalde aanbestedingsresultaten verwerken we bij de actualisatie. Hierdoor sluiten deze ramingen 1 op 1 aan op de huidige marktsituatie. Voor deze nieuwe en/of bijgestelde ramingen zijn de indexcijfers voor het bijstellen van het prijspeil van 2018 naar 2019 niet van toepassing. Daarnaast sloten we voor een groot deel van de opbrengsten al contracten: hier gelden de indexcijfers zoals contractueel afgesproken (o.a. Westpolder-Bolwerk).

Onderstaande tabel geeft de uitgangspunten voor de parameters voor het MPG 2019. De parameters lichten we onder de tabel nader toe.

	MPG 2019			
	2018-2019	2019 en 2020	2021-2028	2029 e.v. *
Prijsontwikkeling kosten				
Kosten	3,00%	3,00%	2,00%	2,0%
Prijsontwikkeling grondopbrengsten				
Woningbouw	3,00%	2,00%	1,00%	0,00%
Bedrijventerreinen	2,00%	2,00%	1,00%	0,00%
Lopende contracten	<i>conform gesloten overeenkomsten</i>			0,00%
Rente	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
Disconteringsvoet	2,00%	2,00%	2,00%	2,0%

* 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.

Kostenstijging

De parameter voor kostenstijging drukt uit 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 zeer sterk situationeel afhankelijk. Derhalve stellen we voor om voor de indexatie van het MPG 2019 aan te sluiten bij de grootste kostenposten en deze te indexeren met 3,00% voor de periode 2018 tot en met 2020 (1,00% meer dan voorzien in het MPG 2018). Deze stijging ligt wat hoger dan de inflatie en zal op lange(re)termijn vermoedelijk weer afvlakken. Voor de periode vanaf 2021 stellen we voor een stijging van 2,00% te hanteren, gelijk aan inflatie en het indexcijfer zoals vorig jaar gehanteerd.

Voorgestelde index is gebaseerd op onder meer de prijsindexcijfers voor de Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Deze reeks is 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 BDB¹ index, Bouwkostenkompas, Outlook Grondexploitaties van adviesbureau Metafoor en andere gemeenten.

Civieltechnische kosten

De periode waarin aannemers korting gaven op de aanneemsom om zo werken te mogen realiseren is verleden tijd. Landelijk zien we een grote omslag door het aantrekken van de woningmarkt en een versnelling van grote infrastructurele werken door de Crisis en Herstelwet. Aannemers zijn momenteel selectief in inschrijvingen, laten risico's bij de opdrachtgevers of prijzen de risico's fors af. Dit heeft veelal een negatief effect op het aanbestedingsresultaat. In toenemende mate hebben aannemers te maken met langere levertijden van materialen en het verkrijgen van personeel waardoor plannings onder druk staan. Dit zien we ook in Lansingerland. Alhoewel de kostenstijging voor civieltechnische

¹ BDB is een kenniscentrum op gebied van bouw(kosten)data

werken op dit moment nog achterblijft bij de bouwkostenstijging van woningbouw heeft er een hogere stijging plaatsgevonden dan aanvankelijk voorzien. Gemiddeld stijgen de civiele technische kosten in 2018 naar verwachting met 3,00 %.

Externe plankosten

De plankosten bestaan uit de ambtelijke begeleidingskosten (uren), kosten voor de inhuur van externe expertise en onderzoeken voor de grondexploitatieprojecten. Door de aantrekkende economie nemen ook de externe plankosten toe. De statistiek Dienstenprijzen (DPI) van het CBS volgt het prijsverloop van diensten die door in Nederland ingezetten bedrijven zijn geleverd en verkocht. De DPI “71 - Architecten en Ingenieurs” kent over het tweede kwartaal 2017 en tweede kwartaal 2018 een prijsstijging van 2,86%. Evenals de civieltechnische kosten verwachten we dat deze trend zich op de middellange termijn zal doorzetten en zich daarna zal normaliseren.

Interne uurtarieven

Uitgangspunt voor de raming van de interne uren zijn de uurtarieven zoals opgenomen in de begroting 2019-2022. Het uurtarief voor de grondexploitaties bedraagt voor 2019 (afgerond) € 117,-. Ten opzichte van de het MPG 2018 betekent dit een verlaging van € 1,-.

Opbrengstenstijging

De hoogte en differentiatie van grondprijzen komt tot uiting in de Kaderbrief Grondprijzen 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 2029 passen we voor de opbrengsten geen stijgingspercentage meer toe conform de aanbevelingen vanuit het BBV.

Woningbouw

Voor het merendeel van de grondexploitaties is de grondprijs al bepaald en vastgelegd in contracten. Deze (grond)prijzen indexeren we op basis van de opgenomen voorwaarden in de contracten. De uitgifteprijzen voor vrije kavels en bedrijfskavels baseren we op de prijzen zoals opgenomen in de kaderbrief Grondprijzen 2019 (nog vast te stellen). Voor de overige gronden stellen we voor om voor 2018 naar 2019 een stijging van 3,00% te hanteren (2,00% meer dan voorzien in het MPG 2018) en voor 2019 en 2020 een stijging van 2,00% te hanteren (1,00% meer dan voorzien in het MPG 2018). Deze stijging is gebaseerd op een gemiddelde stijging van woningprijzen, bouwkosten en verschillende woningtypen. Voor de lange termijn (2021 en verder) hanteren we 1,00% gelijk aan het indexcijfer van vorig jaar.

Vanuit de huidige markt is de opbrengststijging voor de lange(re) termijn wellicht wat voorzichtig ingeschat; we gaan in onze grondexploitaties echter uit van een langjarig gemiddelde voor alle woningtypen en het is nog onzeker of de huidige prijsstijging zich voortzet in de komende jaren. Desalniettemin zijn we als gemeente verplicht om bij aan- of verkoop een marktconforme grondprijs te hanteren en zal bij feitelijke verkoop (of sluiten contract) een markttoets of taxatie plaatsvinden.

De vraag naar woningen blijft groot, ondanks dat landelijk de verkopen wat teruglopen ten opzichte van een jaar geleden. De groeiende discrepantie tussen vraag en aanbod vertaald zich in stijgende woningprijzen. Dit zien we ook terug in Lansingerland, waar overigens het aantal verkopen nog nauwelijks terugloopt. Qua stijging van de woningprijzen zien wij wel een verschil tussen de verschillende woningtypen. De rijwoningen volgen hierin de landelijke trend, maar het duurdere segment stijgt minder hard. De sterkste prijsstijging zien we terug bij de appartementen.

Naast de woningprijzen zijn ook de bouwkosten het afgelopen jaar flink gestegen. Dit heeft een dempende werking op de stijging van de grondprijzen: deze volgen dus niet 1 op 1 de stijging van de woningprijzen. In 2017 bedroeg de stijging 7,50% en ook voor 2018 zet deze trend zich door. Naar verwachting zal de stijging aanhouden tot eind 2019/begin 2020 met als belangrijkste oorzaak de huidige marktsituatie. Er is een groot tekort aan personeel en materialen.

Bedrijventerreinen

Voor de periode 2018 t/m 2019 stellen we voor om het percentage voor op 2,00% (1,0% meer dan voorzien in het MPG 2018). Voor de (middel)lange termijn stellen we voor deze vast te stellen op 1,00%, gelijk aan vorig jaar.

De vraag naar (grote) bedrijfskavels is er nog steeds. Dit zien we terug in verkopen en gesprekken die wij voeren met geïnteresseerde partijen. Bijna alle gronden op bedrijventerrein Leeuwenhoekweg zijn verkocht of onder optie en voor Oudeland loopt de verkoop op dit moment goed. Hoe de vraag naar bedrijfskavels zich op lange termijn ontwikkelt is onzeker. Op voorhand trachten we de verkaveling zo efficiënt mogelijk in te richten afgestemd op de marktvraag. De prijs die men bereidt is te betalen voor een bedrijfskavel is sterk afhankelijk van de grootte van het kavel, de bouw mogelijkheden en de sector waarin het bedrijf actief is. Differentiatie van grondprijzen is dan ook nodig. Hier spelen wij op in met ons grondprijsbeleid door te werken met een bandbreedte.

Rente

Jaarlijks rekenen we rente toe aan de grondexploitaties. Op grond van de BBV rekenen we met de werkelijk betaalde rente in plaats van de omslagrente. Het rentepercentage is bij de Actualisatie 2016 vastgesteld op 2,15% en geldt als een initieel percentage. Om fluctuaties in het rentepercentage (en daarmee de resultaten van het MPG) 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 de afdeling Financiën de werkelijke rente over de gemeentelijke leningenportefeuille berekend. De werkelijke rente per 1-1-2019 bedraagt 1,69% (-/- 0,46%) en blijft hiermee binnen de afwijkingsmarge van 0,50% ten opzichte van het initieel vastgestelde rentepercentage van 2,15%. Echter geeft de berekening ook aan dat we, als gevolg van aflopende leningen, in 2020 de maximaal toegestane marge overschrijden. Daarom stellen we voor het rentepercentage per 1-1-2019 nu al te verlagen naar 1,70% ondanks dat daar momenteel geen formele verplichting toe is. Dit sluit aan bij de bestuurlijke lijn van het 'realistisch ramen'.

Door de wijziging ontstaat een stabiel percentage op (middel)lange termijn. Dit sluit aan bij de doelstelling van de Commissie BBV. Het verlagen van het rentepercentage met 0,45% heeft een positief effect van ruim € 6 miljoen over de gehele looptijd van alle grondexploitaties (op basis van het MPG 2018). Gedurende de looptijd rekenen we minder rente aan de grondexploitaties toe.²

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 2018 is de disconteringsvoet ongewijzigd.

BBV

De commissie BBV heeft in 2016 de 'Notitie grondexploitaties 2016' uitgebracht waarin regelgeving rondom gemeentelijke grondexploitaties is vastgelegd. Naar verwachting wordt eind 2018 een (gedeeltelijke) actualisatie van deze notitie gepubliceerd over onder meer het onderwerp tussentijdse winstneming. Indien nodig passen we de aangescherpte regelgeving toe bij de actualisatie van het MPG 2019.

Tussentijdse winstneming

Het BBV schrijft een 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) mogen we hierop in mindering brengen.

Op basis van bovenstaande criteria is bij de Jaarrekening 2017 in totaal ca. € 1,09 miljoen aan tussentijdse winst genomen. Dit betreft de volgende grondexploitaties:

- Scholen Boterdorp € 0,52 mln
- Rodenrijse Zoom € 0,57 mln

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. Voor Rodenrijse Zoom en Scholen Boterdorp verwachten we een kleine positieve bijstelling van de winstneming. De grondexploitatie Parkzoom maakt dit jaar naar verwachting de omslag van verliesgevend naar winstgevend. De gevormde verliesvoorziening voor Parkzoom valt hierdoor vrij en bovendien zijn we verplicht om ook voor dit project tussentijds winst te nemen conform de regels van het BBV.

² Tegenover het voordeel voor de grondexploitaties staat een nadeel voor de algemene dienst. In de periode 2019-2022 heeft de voorgestelde wijziging van het rentepercentage jaarlijks een nadelig effect op de gemeentelijke exploitatie van circa € 730.000.

Vergelijk Bleizo, Hoefweg en Zoetermeer

Bij de bepaling van de parameters kijken we waar mogelijk ook specifiek 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 bekend. Wel is gezamenlijk overleg gevoerd over de verwachtingen ten aanzien van de parameters. Vanuit Bleizo en Hoefweg worden geen grote afwijkingen verwacht ten opzichte van de door ons gehanteerde parameters. Ook Bleizo en Hoefweg gaan, ten opzichte van vorig jaar, voor de eerste 2 jaar een wat hogere kosten- en opbrengstenstijging hanteren. Voor de langere termijn blijft deze gelijk aan vorig jaar (2% voor zowel de kosten als de opbrengsten). De gemeente Zoetermeer verwacht voor de eerste jaren vanuit voorzichtigheid een hogere kostenstijging (ca. 4 %) gaan hanteren. Ook vorig jaar hanteerden ze al een wat hoger percentage. Van de opbrengstenstijging hebben zij nog geen nieuwe inschatting gemaakt.

Met een vriendelijke groet,
Niels Kauerz en Caroline Klarenbeek
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling