



Aan
Albert Abee
C.c.
Gerard van Wijhe

Sandra Oranje
Telefoon
(010) 800 45 75
E-mail
sandra.oranje@lansingerland.nl

Datum **9 december 2019**
Onderwerp **Uitgangspunten actualisatie grondexploitaties
en MPG 2020**
Nummer **T19.21250**

Beste Albert,

Jaarlijks actualiseren wij alle vastgestelde grondexploitaties. De raad stelt deze vast via de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG), gekoppeld aan de jaarrekening. Het MPG 2019 is door de raad vastgesteld op 27 juni 2019 en vormt de basis voor het MPG 2020. Via de Begroting 2020-2023 is de raad op hoofdlijnen geïnformeerd over de tussenstand en doorkijk naar het MPG 2020.

Deze notitie gaat in op de algemene uitgangspunten voor de actualisatie van de grondexploitaties en het MPG 2020.

Algemene ontwikkelingen

Recente uitspraak van de Raad van State over stikstof en de strengere PFAS normen zorgen voor onzekerheid in de markt. Daar waar in het recente verleden sprake was van een overvloed aan werk zorgt de onduidelijkheid over nieuwe wet- en regelgeving ervoor dat (bouw)projecten noodgedwongen worden stilgelegd. In de maanden september en oktober gingen bijna een kwart meer bouwbedrijven failliet dan in dezelfde maanden vorig jaar. Bovendien worden landelijk nog beperkt vergunningen verstrekt voor nieuwe bouwprojecten en we verwachten dat hierdoor, na afronding van lopende projecten, meer faillissementen volgen. Daarnaast zien ook de banken flinke omzetsdalingen bij bouwbedrijven.

Deze onzekerheden maken het lastig een inschatting te maken van de toekomstige prijsontwikkeling. Desalniettemin zijn verschillende bronnen geraadpleegd om inzicht te verkrijgen in de (toekomstige) prijsontwikkeling van de kosten in de grondexploitatie. Hieruit concluderen we dat de gehanteerde parameters bij het MPG 2019 nog steeds passen binnen de huidige marktvisie. Mede door de onzekerheden in de markt en om fluctuaties te voorkomen stellen we daarom voor om aan te sluiten bij de gehanteerde parameters voor het MPG 2019.

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, opgeknipt in korte en lange(re) termijn. 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 Ruimte voor Ruimte, Wilderszijde en Berkel

Centrum een integrale herziening van de civieltechnische (deel)raming. Hierdoor sluiten deze ramingen 1 op 1 aan op het huidige prijsniveau van de markt. Voor deze nieuwe en/of bijgestelde ramingen zijn de indexcijfers voor het bijstellen van het prijspeil van 2019 naar 2020 niet van toepassing.

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 2020. De parameters lichten we onder de tabel nader toe.

	MPG 2020			
	2019-2020	2020	2021-2029	2030 e.v. *
Prijsontwikkeling kosten				
Kosten	3,00%	3,00%	2,00%	2,0%
Prijsontwikkeling grondopbrengsten				
Woningbouw	2,00%	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 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 2020 aan te sluiten bij de grootste kostenposten en deze te indexeren met 3,0% voor de periode 2019 tot en met 2020. Deze stijging ligt iets hoger dan de inflatie en zal vermoedelijk vanaf 2020 weer afvlakken. We stellen voor om voor 2021 en verder 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.

Civieltechnische kosten

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)¹. Deze reeks is een indicator van de prijsontwikkeling van het bouw- en woonrijpmaken (dit staat los van de bouwkosten, deze komen tot

¹ Gemeten over periode juli 2018 - juli 2019 betreft deze index 3,0%

uiting in het stijgingspercentage van de opbrengsten). Daarnaast vindt een vergelijk plaats met de BDB² index, Bouwkostenkompas, 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. Door de onzekerheid over onder andere de aanwezigheid van PFAS en het gevolg van de PAS voeren we extra onderzoeken uit en maken we meer ambtelijke uren die aanvankelijk niet voorzien waren. Daarnaast zien we dat tarieven van externe adviesbureaus de afgelopen periode zijn gestegen. 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 jaarmutatie van het tweede kwartaal 2018 tot het tweede kwartaal van 2019 van 3,6%. We verwachten dat deze trend zich op korte 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 2020-2023. Het uurtarief voor de grondexploitaties bedraagt voor 2020 (afgerond) € 123,-. Ten opzichte van de het MPG 2019 betekent dit een verhoging van € 6,- (+5,1%).

Opbrengstenstijging

De hoogte en differentiatie van grondprijzen komt tot uiting in de nog vast te stellen *Kaderbrief Grondprijzen 2020* 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 (vanuit het voorzichtigheidsbeginsel) 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 2020* (nog vast te stellen). Voor de overige gronden stellen we voor om voor 2019 naar 2020 een stijging van 2,0% te hanteren en voor 2020 eveneens een stijging van 2,00% te hanteren. Deze stijging is de resultante van een gemiddelde stijging van woningprijzen, bouwkosten van verschillende woningtypen. Voor de lange termijn (2022 en verder) hanteren we (vanuit het voorzichtigheidsbeginsel) 1,00% gelijk aan het indexcijfer van vorig jaar.

Bedrijventerreinen

Voor de bedrijventerreinen stellen we voor om voor 2019 naar 2020 een percentage van 2,00% te hanteren en voor 2020 stellen we het percentage voor op 2,00%. Voor de (middel)lange termijn vanaf 2021 stellen we voor deze vast te stellen op 1,00%, gelijk aan vorig jaar.

² BDB is een kenniscentrum op gebied van bouw(kosten)data

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 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 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.

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 2019 vastgesteld op 1,70% 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.

Bij de actualisatie 2019 is het initiële percentage uit 2018 (2,15%) verlaagd naar 1,70%. Deze bijstelling viel ook binnen de maximaal toegestane afwijking maar gezien de ontwikkeling van de leningenportefeuille en overeenkomstig de bestuurlijke lijn van 'realistisch ramen' is besloten om het percentage al te verlagen.

Ook dit jaar heeft de afdeling Financiën de werkelijke rente over de gemeentelijke leningenportefeuille berekend. Op basis van de geprognosticeerde balans per 31-12-2019 bedraagt het rentepercentage 1,44% (-/- 0,26%) en blijft hiermee binnen de afwijkingsmarge van 0,50% ten opzichte van het initieel vastgestelde rentepercentage van 1,70%. Naar verwachting is een percentage van 1,70% nog steeds een stabiel percentage op (middel)lange termijn³. Dit sluit aan bij de doelstelling van de Commissie BBV.

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 2019 is de disconteringsvoet ongewijzigd.

BBV

De commissie BBV heeft in 2019 de notitie 'grondbeleid in begroting en jaarstukken' uitgebracht. Deze notitie is een samenvoeging van de eerder uitgebrachte notities 'grondexploitatie 2016' en 'faciliterend grondbeleid' alsmede de vastlegging van verschillende uitingen en antwoorden door de commissie in de

³ In deze berekening is nog geen rekening gehouden met de recente ontwikkelingen rondom de gemeentelijke aandelen van Eneco.

afgelopen periode. De notitie 'grondbeleid in begroting en jaarstukken' is verduidelijkt en aangevuld met een aantal hoofdstukken voor raadsleden over het belang van grondbeleid en verslaglegging hierover in de begroting en de jaarrekening. We stellen voor om de raadsleden hierop te attenderen bij het aanbieden van het MPG 2020.

Het BBV heeft in de notitie op een drietal onderwerpen duidelijkheid verschaft die van invloed zijn op de berekeningsmethodiek van onze grondexploitaties:

1. Reeds genomen tussentijdse winst nemen we op als kostenpost in de grondexploitatie. Omdat de grondslag voor het berekenen van de rente wijzigt rekenen we meer rente(lasten) toe aan de grondexploitatie dan eerder werd voorzien. Dit zal een kleine verslechtering opleveren van de grondexploitaties met een positief eindresultaat.
2. In de berekening van de tussentijdse winstneming dienen eventuele subsidiebatens en de daarbij behorende subsidiabele kosten buiten beschouwing gelaten te worden. Dit is slechts van invloed op de omvang van de te nemen tussentijdse winst en niet op het resultaat van de grondexploitatie.
3. Gemengde projecten, bestaande uit faciliterend en actief, moeten apart verantwoord worden in de jaarrekening. Met de accountant gaan wij onderzoeken of wij met onze huidige werkwijze aan deze regelgeving voldoen.

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) mogen we hierop in mindering brengen.

Op basis van bovenstaande criteria is bij de jaarrekening 2018 in totaal ca. € 4,29 miljoen aan tussentijdse winst genomen. Dit is bovenop de € 1,09 miljoen genomen winst die bij de jaarrekening 2017 is verantwoord. De genomen tussentijdse winst bij de jaarrekening 2018 betreft de volgende grondexploitaties:

- | | |
|-------------------|----------------|
| ▪ Oudeland | € 3,33 miljoen |
| ▪ Parkzoom | € 0,79 miljoen |
| ▪ Rodenrijse Zoom | € 0,17 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.

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. 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 middellange termijn hoger dan onze parameters. Ook vorig jaar

hanteerden wij een wat lager percentage. De gemeente Zoetermeer heeft nog geen parameters vastgesteld, maar is wel akkoord met de parameters voor Bleizo en Hoefweg en voorziet geen grote afwijkingen.

Nieuw rekenmodel: Grexmanager

Op advies van de accountant hebben we een nieuw rekenmodel aangeschaft. Ondanks dat ons rekenmodel in de afgelopen jaren rekenkundig in orde was en er geen fouten zijn aangetroffen werd desondanks de kans op eventuele fouten aanzienlijk bevonden. Wij hebben daarom het advies van de accountant opgevolgd en een aantal pakketten uit de markt onderzocht en tegen elkaar afgewogen. Het rekenmodel van het adviesbureau Metafoor, genaamd Grexmanager, kwam hierbij als beste naar voren vanwege de overzichtelijkheid, flexibiliteit en de mogelijkheden voor het berekenen van varianten. Ook de te maken rapportages, tabellen en een rekenkundige foutcontrole sluiten goed aan bij onze wensen.

Vanaf 2020 maken we de grondexploitaties en het MPG in dit nieuwe rekenmodel. Het nieuwe rekenmodel ziet er visueel anders uit maar sluit aan op de inhoud van ons oude rekenmodel. In de berekeningswijze van de kosten- en opbrengstenstijging zit een verschil tussen Grexmanager en ons huidige model. De berekeningen zijn beiden juist en uitlegbaar, het betreft een verschil in benadering. Dit geeft echter wel beperkt verschil in het resultaat op contante waarde van de grondexploitaties. Het financiële effect van deze berekeningswijze in het rekenmodel van Metafoor lichten wij toe in het MPG.

Met een vriendelijke groet,
Niels Kauerz en Sandra Oranje