

Memo

Ruimte

Aan : PO Financiën grexen en projecten
 Van : Agnes van der Schoot
 Datum : 21 september 2020
 Onderwerp : Uitgangspunten Meerjarenperspectief grondexploitaties MPG 2021

Inleiding

In dit memo worden de uitgangspunten voor de actualisatie van de grondexploitaties en de risicoanalyses ten behoeve van het MPG 2021 toegelicht. In het MPG wordt ook de actuele stand van zaken opgenomen van projecten die de gemeente faciliteert. Dit betreft het financiële beheer van contractuele afspraken, zodoende heeft dit memo geen betrekking op de categorie faciliterende projecten.

Onderstaand worden achtereenvolgens eerst de conclusie en samenvatting gepresenteerd, met de bijbehorende tabel met de herziene parameters en beschrijving van de belangrijkste wijzigingen. Vervolgens worden beknopt de huidige trends en ontwikkelingen beschreven, gevolgd door beschrijving van de algemene uitgangspunten bij de herziening van het MPG per 01-01-2021. Tenslotte wordt per kosten- en opbrengstesoort een toelichting gegeven op de onderbouwing van de herziene parameters.

Conclusie en samenvatting

In de onderstaande tabel staan de te hanteren parameters bij de herziening van het MPG per 2021. Hierbij is per kosten- en opbrengstesoort aangegeven op welke wijze deze op prijspeil 2021 wordt gebracht en met welk percentage deze vanaf 2021 wordt geïndexeerd. Ook vermeldt de tabel de te hanteren discontovoet. Dit is de disconteringsrente waarmee het resultaat op contante waarde en (bij verlieslatende exploitaties) de verliesvoorziening wordt berekend.

parameter	MPG 2020		MPG 2021		
	2019-2024	2025 e.v.	2020-2021	2021-2025	2026 e.v.
Rente*	1,07%	1,07%	gerealiseerde rente (1,07%)	1,07%	1,07%
Discontovoet*	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Prijsontwikkeling kosten					
Verwervingskosten	gerelateerd aan prijsontwikkeling te verwerven object		gerelateerd aan prijsontwikkeling te verwerven object**		
Civieltechnische kosten	2,50%	2,00%	0,50%	2,00%	2,50%
Plankosten	2,25%	2,00%	2,50%	2,00%	2,00%
Prijsontwikkeling grondopbrengsten					
Wonen	2,25%	2,00%	o.b.v. taxatie	2,00%	2,00%
Overige functies commercieel	2,00%	2,00%	o.b.v. taxatie	1,00%	2,00%
Overige functies maatschappelijk	1,00%	2,00%	o.b.v. taxatie	1,00%	2,00%
Bij lopende overeenkomsten	conform overeenkomst		conform overeenkomst		

* Conform BBV, geen beleidsvrijheid gemeentes

** Volgt, afhankelijk van welke functie het te verwerven object heeft, de prijsontwikkeling wonen, commercieel of maatschappelijk

*** Voor zover contractueel geen andere afspraken gelden of herijking van de raming noodzakelijk is

**** Met uitzondering van de interne plankosten, waarvan de tarieven door 'Financiën' worden vastgesteld

Tabel 1. Parameters MPG 2021 ten opzichte van 2020

De belangrijkste conclusies:

- De rente en disconteringsvoet zijn per 2021 ongewijzigd.
- De verwachte stijging van civieltechnische kosten over 2020 doet zich niet voor. Dit komt door daling van de aanbestedingsindex als gevolg van concurrentie, orderportefeuilles in de markt voor Grond Weg en Waterbouw en de dalende olieprijs.
- Voor de periode 2021–2025 houden we rekening met eerst een afvlakking of zelfs daling van de grondprijzen waarna herstel zal optreden. Dit resulteert in een gemiddelde stijging van 2% voor woningbouw en 1% voor commerciële functies.

Trends en ontwikkelingen

In de eerste helft van dit jaar is de woningmarkt nauwelijks beïnvloed door de Coronacrisis en kende nog stijgende woningprijzen, in de 2^e helft van dit jaar vindt stabilisatie plaats. Als gevolg van de crisis is het consumentenvertrouwen gedaald en wordt vanaf 2021 een daling op de woningmarkt verwacht. De bouwkosten worden al wel beïnvloed door de crisis, deze stijgen slechts gering en de resultaten van aanbestedingen vallen lager uit. Hoewel de directe loon- en arbeidskosten nog steeds stijgen wordt vaker lager ingeschreven.

De Grond- Weg- en Waterbouwsector wordt harder geraakt door de Coronacrisis dan de woningbouw sector. Waar de woningbouwkosten nog licht gestegen zijn, zijn de GWW kosten in de eerste helft van 2020 gedaald, met uitzondering van civiele kunstwerken.

Door de Coronacrisis is de beleggingsmarkt voor commerciële functies veranderd. De risico's op de markt groeien en onzekerheid heerst bij beleggers. Voor de bouwkosten van utiliteitsbouw geldt hetzelfde als bij woningbouw. De markt voor kantoor- en bedrijfsruimten wordt minder hard geraakt door de Coronacrisis dan die van winkelruimten maar bij alle commerciële functies staan de grondprijzen onder druk.

Algemene uitgangspunten

Beleid

In het MPG wordt de actualisatie van de grondexploitaties en risicoanalyses verwerkt, op basis van eerder vastgesteld beleid. Voorgenomen wijzigingen in ruimtelijke plannen en projecten met effect op de vastgestelde grondexploitaties worden separaat door college en raad, met inbegrip van de financiële consequenties en dekking, vastgesteld. De parameters worden jaarlijks door het college vastgesteld en verwerkt in het MPG. De financiële consequenties van het MPG 2021 worden verwerkt in het programmaverslag 2021.

Reserve grondexploitatie

Bijstelling van de verliesvoorzieningen en tussentijdse winstnemingen die voortvloeien uit mutaties van de saldi van de grondexploitaties, verlopen via de Reserve grondexploitaties. Ook het resultaat van afgesloten projecten wordt toegevoegd of onttrokken aan deze reserve. Indien de Reserve grondexploitaties na verwerking van alle jaarmutaties een positief saldo kent, kan afdracht aan de Algemene Reserve of de Reserve wonen en infra voorgesteld worden aan de raad. Dit behoudens claims en reserveringen waartoe eerder besloten is.

Uitgangspunten parameters

Bovenstaande tabel 1. geeft per kosten- en opbrengstensoort aan op welke wijze deze bij de herziening van het MPG per prijspeil 2021 worden vastgesteld. Dit is door middel van taxatie of indexatie. Uit te geven gronden die tijdens de vorige actualisatie van het MPG reeds

volledig zijn getaxeerd en waar geen sprake is van inhoudelijke wijzigingen, zullen voor de herziening van het MPG door middel van een 'marktechnische update' worden getaxeerd. Naast de prijsvaststelling per 2021, geeft de tabel aan met welke percentage de verschillende kosten- en opbrengstensoorten vanaf 2021 worden geïndexeerd. Ook vermeldt de tabel de toe te schrijven rente en de te hanteren discontovoet. Deze laatste is de rente waarmee het resultaat op contante waarde en (bij verlieslatende exploitaties) de verliesvoorziening wordt berekend. De parameters worden hieronder per categorie toegelicht.

Rente

Het rentepercentage sluit aan bij de berekeningsmethodiek van het BBV¹. Dit houdt in dat de toe te rekenen rente aan de grondexploitaties gelijk is aan de gemiddelde rente van de leningenportefeuille van de gemeente vermenigvuldigd met de verhouding vreemd vermogen / totaal vermogen. Voor 2021 blijft de rente ongewijzigd en bedraagt 1,07%.

Discontovoet (disconteringsrente)

De disconteringsvoet die, volgens het BBV, moet worden gehanteerd in de berekening van de contante waarde ten behoeve van het treffen van een verliesvoorziening voor negatieve grondexploitaties wordt voor alle gemeenten gelijk gesteld aan het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank (ECB) voor de inflatie binnen de Eurozone. Deze is vastgesteld op 2,0%. Wanneer het toekomstperspectief van de ECB wordt bijgesteld, dan zal dit aanleiding vormen voor de Commissie BBV om deze stellige uitspraak opnieuw te bezien. Dat is nog niet gebeurd. Daarom is het percentage voor de disconteringsvoet voor het MPG 2021 ongewijzigd.

Prijsontwikkeling kosten

Ten aanzien van de kosten is onderscheid gemaakt naar verwervingskosten, civieltechnische kosten en plankosten. Onderstaand wordt per kostensoort ingegaan op de wijze van vaststelling per prijspeil 2021. Dit is door middel van indexatie of taxatie. Ook wordt ingegaan op de verwachte prijsontwikkeling vanaf 2021. Dit laatste is van belang voor de te hanteren parameters in het MPG.

Verwervingskosten

Vaststelling per prijspeil 2021

Bij verwerving van onroerende zaken zal de prijs die tot stand komt in de regel zijn gebaseerd op de marktwaarde van het te verwerven object, eventueel vermeerderd met een schadeloosstelling. Aangezien de vastgoedmarkt in ontwikkeling is zullen de verwervingsprijzen per 2021 voor (substantiële) verwervingen door middel van een externe taxatie worden vastgesteld. Indien tijdens de vorige actualisatie van het MPG reeds een volledige taxatie is uitgevoerd en geen sprake is van inhoudelijke wijzigingen, zal voor de herziening van het MPG door middel van een 'marktechnische update' worden getaxeerd. Het betreft hier verwervingen waarover nog geen (contractuele) overeenstemming over de aankoop prijs is bereikt. Verwervingen waarover reeds overeenstemming over de aankoop prijs is bereikt zullen conform de contractuele afspraken op prijspeil 2021 worden gebracht.

¹ Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeentes, Notitie Grondexploitaties 2016, maart 2016

Te hanteren index vanaf 2021

In het MPG opgenomen verwervingen waarover nog geen overeenstemming over de aankoop prijs is bereikt, worden vanaf prijspeil 2021 geïndexeerd met de opbrengstenstijgingsparameter die correspondeert met de betreffende functie (wonen, overig commercieel of overig maatschappelijk) van het te verwerven object, zie tabel 1. De aankoopwaarde van grond volgt namelijk de ontwikkeling van de markt. Verwervingen waarover reeds overeenstemming over de aankoop prijs is bereikt worden geïndexeerd met de contractueel overeengekomen index.

Civieltechnische kosten

Vaststelling per prijspeil 2021

De kostenstijging over 2020 wordt gebaseerd op de cijfers voor de Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW) index van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en de GWW- en aanbestedingsindex van Bouwkostenindex. Deze vormen een indicator van de prijsontwikkeling van de grootste kostenposten binnen de grondexploitaties (bouw- en woonrijp maken). De cijfers tot september 2020 laten een lichte stijging van de bouwkosten zien, maar een daling in de aanbestedingsindex waardoor deze elkaar opheffen. De prognose leidt daarom tot een kostenstijging van 0,5% voor 2020.

Te hanteren index vanaf 2021

Naar verwachting zal de krimp in de GWW-sector zich ook nog begin 2021 voordoen, hoe lang deze trend zich doorzet is sterk afhankelijk van de duur van de Coronacrisis. De belangrijkste effecten door de crisis zijn te verwachten tekorten aan materiaal en arbeidskrachten en toename van concurrentie door afname van orderportefeuilles. In de 'Update Outlook grondexploitaties 2020 - Impact coronavirus'² wordt voor de periode 2021-2022 een bandbreedte van 1,0% tot 3,0% aangehouden. Om sterke jaarlijkse fluctuaties te voorkomen wordt voor de prognose van de prijsontwikkeling vanaf 2021 ook gekeken naar het langjarig gemiddelde (10 jaar) van de GWW-index van het CBS. Dit geeft voor de periode 2010-2020 een gemiddelde kostenstijging van ca. 1,4%. Echter, de in deze periode vallende Krediet- en Eurocrisis drukken de cijfers. De gemiddelde kostenstijging van de afgelopen 5 jaar (2015-2020) bedroeg 2,8% per jaar. Derhalve wordt voorgesteld om 2% kostenstijging op te nemen voor 2021-2025 en 2,5% voor 2026 en verder.

Plankosten

Vaststelling per prijspeil 2021

De plankosten binnen grondexploitaties bestaan uit interne (ambtelijke) plankosten en externe plankosten. De herziene interne uurtarieven (incl. overhead) zijn reeds opgenomen in de begroting 2021 en worden verwerkt bij de herziening van het MPG.

De externe plankosten kenden over 2019 een gemiddelde stijging van 2,5%, gebaseerd op de Dienstenprijsindex (DPI) en de Consumentenprijsindex (CPI) van het CBS. Cijfers van het CBS laten voor de eerste helft van 2020 een stijging zien die in dezelfde lijn ligt waardoor indexatie van 2,5% wordt voorgesteld.

Te hanteren index vanaf 2021

Door de coronacrisis is de verwachting dat er op korte termijn minder vraag naar personeel komt door een verminderd aantal projecten en dat loonstijgingen waarschijnlijk lager

² Update Outlook grondexploitaties 2020 - Impact coronavirus, mei 2020, Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling

uitvallen uit dan verwacht. Daarom gaan wij voor de periode 2021–2025 uit van een lager gemiddelde dan afgelopen jaren, zijnde een gemiddelde index van 2%. Uitgaand van herstel vanaf 2026 e.v. wordt voor deze periode een index van 2,5% gehanteerd.

Prijswontwikkeling (grond)opbrengsten

De hoogte van de grondopbrengsten wordt bepaald door de op de marktwaarde van het vastgoed de stichtingskosten (in het vervolg van dit memo ‘bouwkosten’ genoemd) in mindering te brengen. Dit is de residuele grondwaarde. De waarde van de grond is afhankelijk van de functies die erop gerealiseerd worden. We hanteren te functies woningbouw, commercieel vastgoed en maatschappelijk vastgoed. Elk van deze categorieën kent zijn eigen markttrends en –ontwikkelingen.

Voor alle grondopbrengsten geldt dat mate van stijging of daling van de sterk afhankelijk van de ontwikkeling van de marktwaarde van het vastgoed én bouwkosten. Om een indicatie te geven van het mogelijk effect op de grondopbrengst is in onderstaande tabel voor woningbouw de stijging van de grondprijzen inzichtelijk gemaakt bij verschillende procentuele stijgingen van marktwaarde en bouwkosten.

		marktwaarde				
		1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%
bouwkosten	1,0%	1,00%	2,67%	4,33%	6,00%	7,67%
	1,5%	-0,17%	1,50%	3,17%	4,83%	6,50%
	2,0%	-1,33%	0,33%	2,00%	3,67%	5,33%
	2,5%	-2,50%	-0,83%	0,83%	2,50%	4,17%

Tabel 2. mogelijke prijsontwikkeling grondopbrengsten bij diverse ontwikkelingen van bouwkosten en marktwaarde³

Vaststelling per prijspeil 2021

Tabel 2. laat de bandbreedte zien van de ontwikkeling van de grondopbrengsten, afhankelijk van de ontwikkelingen van de markt en bouwkosten. Per categorie maar ook per type woningbouw zullen onderling verschillen optreden, mede ook afhankelijk van locatie en prijssegment. Een dergelijke bandbreedte leidt tot een significante bandbreedte in grondopbrengsten en daarmee het grondexploitatie resultaat. Om die reden worden bij de actualisatie van het MPG 2021 de uit te geven gronden die nog niet zijn vastgelegd in koopovereenkomsten, door middel van een onafhankelijke taxatie worden gewaardeerd. Een residuele onderbouwing maakt deel uit van deze taxatie. Per situatie zal gekeken worden of een volledige taxatie nodig is of dat volstaan kan worden door een markttechnische update te laten uitvoeren.

Te hanteren index vanaf 2021, woningbouw

Op dit moment zijn er een aantal factoren die de woningmarktontwikkeling sterk beïnvloeden. Enerzijds de Coronacrisis wat een negatief effect heeft op de GWW-sector en het consumentenvertrouwen. Anderzijds is er de woningbouwopgave vanwege de krapte op de nog overspannen woningmarkt. Daarnaast zijn er effecten vanwege duurzaam bouwen (gasloos en BENG) en de stikstof en PFAS problematiek.

Voor 2020 wordt een stijging van de huizenprijzen van 6%–7% verwacht⁴. Deze stijging vond plaats in de eerste helft van dit jaar als gevolg van het woningtekort en de lage rente. Vanaf

³ Bij deze berekening is uitgegaan van een woningbouwprogramma met een gemiddelde grondquote van 30%

⁴ ABN Woningmarktmonitor, juli 2020; Ontwikkelingen op de woningmarkt, Rabobank

de tweede helft van 2020 worden de effecten van de Coronacrisis zichtbaar. Het consumentenvertrouwen daalt⁵ vanwege de dreigende economische recessie, werkloosheid en verhoging van de rente. Dit treedt op in zowel de bestaande woningmarkt als op de nieuwbouwmarkt en leidt tot stagnatie van de stijging. Met het doorzetten van deze effecten wordt voor 2021 wordt een prijsdaling verwacht van ca. 2%–3% (negatief). Het verschil tussen aantrekkelijke locaties (grote vraag) en onaantrekkelijke locaties (lage vraag) wordt naar verwachting groter. Na de Coronacrisis wordt herstel verwacht vanwege nog steeds aanwezige de druk op de woningmarkt.

Naast de vastgoedmarktontwikkeling is de grondwaarde ook afhankelijk van de ontwikkeling van de bouwkosten. Deze zijn over de eerste helft van dit jaar met 0,5% licht gestegen⁶. Dit wordt veroorzaakt door hogere kosten voor personeel en bouwmaterialen en door strengere eisen ten aanzien van duurzaamheid en de energietransitie (bijvoorbeeld gasloos bouwen, BENG). De aanbestedingsindex laat een lichte daling zien. Door kleinere orderportefeuilles en daarmee meer concurrentie wordt vaker lager ingeschreven dan vorig jaar.

De effecten van de Coronacrisis zijn afhankelijk van de duur en omvang van de crisis en de impact op de economie, en laten zich daarom voor de komende jaren lastig voorspellen. Vanwege het tekort op de woningmarkt kan worden verwacht dat de markt zich zal stabiliseren en uiteindelijk herstellen. Daarom wordt voor 2021 e.v. voorgesteld om een gemiddelde stijging van 2% te hanteren. Dit past binnen de prognose van de 'Update 'Outlook grondexploitaties 2020' voor het middenwoningmarktsegment. In geval de ontwikkelingen komend jaar aanleiding geven tot bijstelling zal dit tussentijds voorgesteld worden.

Te hanteren index vanaf 2021, commerciële functies

De impact van de Coronacrisis op de commerciële vastgoedmarkt is al duidelijk zichtbaar. Het beleggingsvolume en de ingebruikname van kantoren en bedrijfsruimten zijn in de eerste helft van dit jaar afgenomen. De beleggingsrisico's op de markt leiden tot een hogere rendementseis door beleggers. Dit vertaalt zich in een hoger bruto aanvangsrendement (BAR) en heeft een negatief effect op de grondprijzen. Toch is over 2020 de vraag naar commercieel vastgoed hoog gebleven⁷. Specifiek voor logistiek vastgoed geldt dat de vraag verder kan stijgen door de nu nog sterkere groei van de e-commerce sector. De winkelmarkt wordt duidelijk geraakt door Coronacrisis. Het aantal passanten in de winkelstraten is sterk gedaald wat direct resulteert in een daling van de omzet. De leegstand van het winkelvastgoed liep al op. De gevolgen van de coronacrisis zullen bijdragen aan nog meer leegstand.

Voor de bouwkosten bij utiliteitsbouw zien we voor de eerste helft van dit jaar hetzelfde als bij de bouwkosten voor woningbouw; een lichte stijging van de bouwkostenindex maar een daling van de aanbestedingsindex⁸.

Voor basislocaties met een commerciële functie wordt in de outlook voor 2021–2025 een prijsstijging verwacht van 0,0% tot 2,0%. Daarom is de opbrengstenstijging voor commercieel

⁵ Eigen Huis Marktindicator, Vereniging Eigen Huis (VEH, 2020)

⁶ Bouwkostenindex – woningbouw, augustus 2020, Bouwkostenkompas

⁷ Kwartaalbericht-Grondexploitaties-Q2-2020, Metafoor

⁸ Bouwkostenindex – utiliteitsbouw, augustus 2020, Bouwkostenkompas

vastgoed in Alphen aan den Rijn voor 2021–2025 gecijferd op 1,0%. Vanaf 2026 bedraagt de stijging 2,0%.

Te hanteren index vanaf 2021, maatschappelijke functies

Maatschappelijke voorzieningen zijn een bijzondere categorie. De aard van deze functies, maatschappelijk/non-profit, maakt het niet (volledig) mogelijk marktontwikkelingen en stijgende bouwkosten één-op-één door te vertalen naar de grondprijs. Daarom wordt in de tabel voor 2021–2025 rekening gehouden met een opbrengstenstijging van 1,0%. Dit percentage is hiermee gelijkgesteld met het midden van de bandbreedte die de outlook hanteert voor sociale woningbouw. Vanaf 2026 wordt de opbrengstenstijging, overeenkomstig de prognose voor alle functies gecijferd op 2,0%.