

**Ontwikkeling**  
Vastgoed

Stadskantoor  
Lübeckplein 2  
Postbus 10007  
8000 GA Zwolle  
Telefoon (038) 498 33 62  
j.balk@zwolle.nl

[www.zwolle.nl](http://www.zwolle.nl)

# Nota van uitgangspunten

## MPV 2018

Kaders voor het opstellen van de  
Meerjaren Prognose Vastgoed 2018

Oprachtgever A. N. Jager  
Oprachtnemer J. Balk  
Datum 13 november 2017

## Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Ontwikkelingen en verwachtingen regionale markt:	5
1.2	Vernieuwde paragraaf Grondbeleid	5
<b>2</b>	<b>Programmatische uitgangspunten</b>	<b>7</b>
2.1	Wonen	7
2.2	Kantoren	9
2.3	Bedrijventerreinen	9
2.4	Voorzieningen	10
2.4.1	Commerciële voorzieningen	10
2.4.2	Bijzondere doeleinden (BD) voorzieningen	10
2.4.3	Woonwerk woningen	10
<b>3</b>	<b>Grondprijzen</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Visie op de rekenparameters</b>	<b>12</b>
4.1	Kostenstijgingen	14
4.2	Aanbestedingsvoordelen	16
4.3	Opbrengststijging woningbouw	17
4.3.1	Prijzen bestaande woningen	18
4.3.2	Historisch beeld; de woningmarkt begint te floreren	18
4.3.3	Prognose woningmarktontwikkeling	18
4.3.4	Factoren met bevorderende werking op de woningmarkt	19
4.3.5	Twee scenario's	19
4.4	Opbrengststijging bedrijvigheid	21
4.4.1	Grondprijsontwikkeling bedrijventerreinen	21
4.5	Opbrengststijging voorzieningen	22
4.6	Rente	24
<b>5</b>	<b>Economische risico's</b>	<b>25</b>
5.1	Planning:	26
5.2	Rente:	26
5.3	Kostenstijging:	26
5.4	Opbrengstenontwikkeling:	27
5.5	Conclusie	27
<b>6</b>	<b>Grondvoorraad</b>	<b>28</b>
<b>7</b>	<b>Af te sluiten projecten</b>	<b>29</b>
7.1	Project Zwolle zuid	29
7.2	Project Vrolijkheid	29
7.3	Project Bagijneweide	29
7.4	Project Noordereiland	29

<b>8</b>	<b>Stortingen reserve Vastgoed</b>	<b>30</b>
<b>9</b>	<b>Herziening BBV richtlijnen Grondexploitaties</b>	<b>30</b>
<b>10</b>	<b>Vennootschapsbelasting overheidsondernemingen</b>	<b>31</b>
<b>11</b>	<b>Specifieke informatie projecten</b>	<b>32</b>
11.1	Voorsterpoort	32
11.2	Oude Mars	32
11.3	Stadshagen	32
11.4	Kamperpoort	32
<b>12</b>	<b>Fundamentele wijzigingen</b>	<b>33</b>
<b>13</b>	<b>Kostensoortenlijst BRO is limitatief</b>	<b>34</b>
<b>14</b>	<b>Algemene kosten Vastgoed</b>	<b>35</b>
<b>15</b>	<b>Onvoorzien in Grondexploitaties</b>	<b>36</b>
15.1	Toekomstige grondexploitaties:	36
<b>16</b>	<b>Winstnemingen</b>	<b>38</b>
16.1	Aanscherping richtlijn	38
<b>17</b>	<b>Bronvermelding</b>	<b>40</b>
	<b>BIJLAGE 1 – Kostenverhaal BRO</b>	<b>41</b>

## 1

### Inleiding

Jaarlijks leggen wij u de nota van uitgangspunten voor, als kaderstelling voor het maken van de Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV). Dit jaar is in het rapport uitvoeriger ingezoomd op de marktontwikkelingen. Dit heeft te maken met de voorspoedige economische ontwikkelingen, waarvoor we de ogen niet sluiten, maar tevens rekening houden met de risico's die hiermee gepaard gaan. De aangescherpte regelgeving in het kader van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) werken we op onderdelen verder uit. De tussentijdse interne controle geeft het beeld weer dat het vastgoedproces goed in control is. De door de raad vastgestelde uitgangspunten worden gebruikt bij het opstellen van de MPV 2018. Deze nota van uitgangspunten is gebaseerd op het meest actuele beeld van de onderliggende portefeuille. Alle voor de MPV relevante aspecten worden in deze nota toegelicht.

Het herstel in de vastgoedmarkt zet zich door. Het herstel dat in het vooruitzicht werd gesteld, werd het afgelopen jaar nog in grote mate gedreven door de aantrekkende woningmarkt. Er zijn tenslotte vele vraagstukken op het gebied van o.a. vervanging, verduurzaming en de extra behoefte aan vrije sector huurwoningen. Er ontstaan steeds meer verschillende soorten huishoudens en woonvormen. Zo zullen vergroening (jonge mensen / vaak eenpersoonshuishoudens) en de vergrijzing (senioren / steeds vaker eenpersoonshuishoudens / langer zelfstandig wonen) een grote druk leggen op de woningvoorraad. De oplossingen liggen onder meer in multifunctionele gebouwen en gebieden en dubbel ruimtegebruik.

In navolging van een sterke toename van het aantal vergunningen voor nieuwbouwprojecten is de werkvoorraad in de utiliteitsbouw het afgelopen jaar ook flink gestegen en nadert hiermee het niveau van de woningbouw. Echter, in de grond-, water- en wegenbouw daalde de werkvoorraad enigszins en deze markt heeft moeite om tot voldoende orders te komen. Zowel woningbouw als de utiliteitsbouw ondervinden inmiddels nu ook stagnatie zowel als gevolg van onvoldoende personeel als door materiaaltekorten (langere wachttijd van levering). Ruim zes op de tien bedrijven beoordelen hun huidige orderpositie als normaal en ongeveer 30% van de bedrijven beschouwt de positie als groot. Ruim twee op de tien bedrijven verwachten extra personeel in dienst te nemen. Circa 55% van de bedrijven verwacht dat de tarieven zullen stijgen, terwijl de rest verwacht dat de tarieven gelijk blijven.<sup>1</sup>

De veranderingen in de vastgoedsector gaan voortvarend en vragen ook van partijen in de financiële sector om andere oplossingen. Banken bieden inmiddels extra financiering aan bij nul op de meter woningen.

Het herstel op de Zwolse woningmarkt zet zich door; voornamelijk veroorzaakt door het aantrekken van vreemd vermogen tegen een relatief lage rente (hypotheekrente aftrek) en het consumentenvertrouwen. Dit is de motor van de aantrekkende woningmarkt.

---

<sup>1</sup> Conjunctuurmeting bouwnijverheid, Economisch Instituut voor de Bouw, september 2017

## 1.1 Ontwikkelingen en verwachtingen regionale markt:

Economisch gaat het goed met Zwolle. De stad heeft een centrumpositie in de regio Zwolle en ten aanzien van bedrijvigheid en economie verwachten we de komende jaren veel dynamiek. Een deel van deze ontwikkelingen landt in nieuwbouw op bedrijventerrein Hessenpoort en er is sprake van transformatie van bestaande bedrijventerreinen en andere werklocaties.

Zwolle groeit tot 2040 naar 140.000 inwoners. Voor die groei moeten we, conform regionale afspraken, tot 2027 nog circa 6.000 woningen realiseren, dus gemiddeld 600 woningen per jaar. We streven daarbij naar een gebalanceerde mix van inbreiding, transformatie en uitbreiding.

In het 2e kwartaal van 2017 zijn er in één kwartaal voor het eerst meer woningen verkocht dan dat er te koop staan. De woningmarkt van Zwolle is momenteel overspannen te noemen, en er is bijna alle segmenten sprake van een verkopersmarkt. Het aantal te koop staande woningen is wederom verder gedaald in Zwolle. Voor het eerst is het aantal te koop staande woningen uitgekomen onder de 400 woningen. In het 2<sup>e</sup> kwartaal stonden er 336 woningen te koop.

Potentiele kopers hebben gemiddeld nog slechts keus uit 3 woningen, die ook nog eens super snel verkocht worden. Het mediane prijsniveau stijgt hard en vraagprijzen en verkoopprijzen komen steeds dichterbij elkaar te liggen.

De mediane verkooptijd is in het 2e kwartaal van 2017 voorlopig uitgekomen op exact 30 dagen. Opvallend is de relatief hoge mediane verkooptijd voor vrijstaande woningen in verhouding tot de rest van de woningcategorieën. De mediane verkooptijd voor vrijstaande woningen bedroeg 153 dagen. De vrijstaande woningen wijken af van de marktontwikkelingen; er is in dit marktsegment nog steeds sprake van een kopersmarkt. Voor de andere woningcategorieën valt overduidelijk te zeggen dat er sprake is van een overspannen woningmarkt. De vraagprijzen en verkoopprijzen zullen verder naar elkaar toegroeien. Momenteel zijn biedingen boven de vraagprijs alsmede verkopen bij inschrijving al geen bijzonderheid meer in de Zwolse woningmarkt.<sup>2</sup>

## 1.2 Vernieuwde paragraaf Grondbeleid

De nieuwe Omgevingsvisie schetst straks een integrale ontwikkelingsrichting van de stad voor de lange termijn. In het maakproces van de Omgevingsvisie zal een scherpe analyse van de ruimtevraag moeten plaatsvinden die voortvloeit uit de geformuleerde ambities. De komende jaren zal de paragraaf Grondbeleid in de begroting verder worden ingevuld en aangescherpt, waarbij de in voorbereiding zijnde Omgevingsvisie een belangrijk kader zal vormen.

Voor nu vragen we om de Nota van Uitgangspunten met de daar aan gekoppelde grondprijzennota vast te stellen, dit om de MPV 2018 op te kunnen stellen. De grondprijzennota wordt gelijktijdig met deze nota separaat aan het college ter besluitvorming voorgelegd en vervolgens wordt de grondprijzennota ter informatie aan de raad aangeboden. De Nota van Uitgangspunten wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

<sup>2</sup> Bron: Ten Hag, woningmarktrapportage 12 juli 2017

### **Inhoud Nota van Uitgangspunten MPV 2018**

In de hoofdstukken zullen de volgende aspecten aan de orde komen:

- Hoofdstuk 2: Programmatische uitgangspunten;
- Hoofdstuk 3: Grondprijzen;
- Hoofdstuk 4: Visie op de parameters;
- Hoofdstuk 5: Economische risico's;
- Hoofdstuk 6: Grondvoorraad;
- Hoofdstuk 7: Af te sluiten projecten;
- Hoofdstuk 8: Stortingen reserve Vastgoed;
- Hoofdstuk 9: Herziening BBV regels;
- Hoofdstuk 10: Vennootschapsbelasting;
- Hoofdstuk 11: Specifieke informatie projecten;
- Hoofdstuk 12: Fundamentele wijzigingen;
- Hoofdstuk 13: Kostensoortenlijst BRO;
- Hoofdstuk 14: Algemene kosten Vastgoed;
- Hoofdstuk 15: Onvoorzien in Grondexploitaties;
- Hoofdstuk 16: Winstnemingen;
- Hoofdstuk 17: Bronvermelding.

## 2

### Programmatische uitgangspunten

Voor een toekomstbestendige ontwikkeling van Zwolle blijven we ons de komende jaren richten op meer flexibiliteit, op marktgeoriënteerde aanpak en op het faciliteren van initiatieven, waardoor de potenties van de stad optimaal worden benut. Om dit te kunnen bewerkstelligen kiezen we ervoor om niet meer te programmeren, maar de markt te stimuleren door het hanteren van vastgoedagenda's. Om toch een financiële vertaling in de betreffende grondexploitaties te kunnen maken, is planning noodzakelijk. Er is voor gekozen om de planning te hanteren die een mix is van de opgave zoals die is vastgesteld bij de begroting 2018, echter wel met enkele toevoegingen aan de hand van marktanalyse, de vraag in de markt en het gezonde (boeren)verstand binnen de projecten. Rapporten, zowel stedelijk als regionaal voor de programma's bedrijvigheid en woningbouw geven hierbij een steeds scherper beeld naar de toekomst. Daarbij wordt er onderscheid gemaakt door middel van de drietrap. Voor de korte termijn (1<sup>e</sup> vier jaar) kunnen we redelijk stellingname doen over de verwachtingen. Voor de periode daarna (jaar vijf t/m tien) betreft het een prognose, waarbij we op basis van referenties, analyse en onderzoek prognoses afgeven. Na deze periode van tien jaar gaan we over op het langjarig gemiddelde. De paragraaf grondbeleid, zoals opgenomen in de begroting, zal de komende jaren sturing moeten geven aan de in de begroting opgenomen ambities en doelstellingen. Hieronder staat de vertaling van de vastgoedagenda's naar de planningen zoals in de grondexploitaties als uitgangspunt zal worden gehanteerd.

#### 2.1 Wonen

Zwolle blijft groeien. Prognoses geven aan dat Zwolle kan doorgroeien van 125.000 inwoners naar 136.000 inwoners tot en met 2027: dit betekent een woningvraag van circa 5.500 - 6.000 extra woningen. Daarna groeit Zwolle door, maar vlakt de groei iets af, na 2027 is er nog behoefte aan 4000 extra woningen.

Zwolle blijft bouwen. Het aantal extra woningen sluit aan op de ontwikkeling van de jaarlijkse bevolkings-/huishoudensgroei. Het bouw- en ontwikkeltempo wordt gericht op gemiddeld circa 600 woningen per jaar tot 2027.

Het woningbouwprogramma (type, kwaliteit, segmentering en prijs/kwaliteitsverhouding) wordt afgestemd op de behoefte en gaat uit van de volgende kaders zoals in de begroting 2018 opgenomen:

1. Extra sociale huurwoningen in de periode 2014-2018;
2. Circa 75 beleggershuurwoningen per jaar in de prijscategorie € 700 – 900 per maand;
3. Aantrekkelijk aanbod voor jongvolwassenen (net werkend na afloop van studie) aan Zwolle te binden;
4. Minimaal 50% van het Zwolse woningbouwprogramma wordt gerealiseerd in de bestaande stad (circa 300 per jaar in Stadshagen en de overige 300 in de rest van de stad);
5. Woningbouwverdeling 30%-40%-30% gemiddeld, maar is afhankelijk van aantal, ligging en woningaanbod in omgeving;
6. Naast nieuwbouw worden woningen gerealiseerd door transformatie en functieverandering onder andere in en rondom de binnenstad, in de Spoorzone en op Oosterenk, waarbij gestuurd wordt op een mix aan doelgroepen en woningproducten;

7. Kwaliteit en diversiteit toevoegen van woningen en woonmilieus door kwaliteitseisen op te nemen in ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden;
8. Locaties beschikbaar stellen voor groepen die via collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) een woningbouwplan willen ontwikkelen;
9. Minimaal energieneutraal bouwen en klimaatadaptatie meegeven bij nieuwbouw en renovatie;
10. De bestaande woningvoorraad aanpassen aan levensfase en wensen/behoefte.

Programma:

- a. Voor het jaar 2018, 600 woningen per jaar;
- b. Voor de periode 2019-2027 circa 550 - 600 woningen per jaar;
- c. Minimaal 50% van deze woningen wordt gerealiseerd in de bestaande stad en de overige in de rest van de stad.

Jaar	2018	2019	2020	2021 e.v.
<b>Uitgifte woningbouw</b>	600	550 - 600	550 - 600	550 - 600

Tabel: begroting 2018 woningbouw

Circa 50% van de aantallen worden door gemeentelijke grondexploitaties gerealiseerd, vooral in het groen stedelijke gebied Stadshagen. Daarbij proberen we invulling te geven aan de in de begroting 2018 vastgestelde kaders. De verwachting voor 2018 is dat circa 330 woningen in het groen stedelijk gebied worden gerealiseerd. Het overige deel zal hoofdzakelijk door de private markt (ontwikkelaars/bouwers met eigen grond) worden opgepakt. In de grondexploitaties worden de aantallen opgenomen zoals in onderstaande tabel zijn weergegeven. Het resultaat van de versnelling in de productie (van 225 naar meer dan 300 in 2018) zal na besluitvorming bij de MPV 2018 worden gepresenteerd. Hierbij moet de kanttekening worden gemaakt dat een groot aandeel van de sociale woningbouw niet via de grondexploitaties c.q. MPV loopt. Het betreft het kredietproject versnellingsactie, waarvoor door de Raad een krediet beschikbaar is gesteld. Deze 445 huurwoningen zijn dan ook niet in onderstaande tabel opgenomen, maar zijn in beeld gebracht met onderstaande infographic.



Type	Totaal	2018	2019	2020	2021
<b>Goedkoop</b>	310 / 27%	89	87	67	67
<b>Middenduur</b>	486 / 43%	129	127	121	109
<b>Duur</b>	338 / 30%	113	112	60	53
<b>Totaal</b>	<b>1.134</b>	<b>331</b>	<b>326</b>	<b>248</b>	<b>229</b>

Tabel: eigen productie grondexploitaties



Binnen de lopende grondexploitatie beogen we afspraken te maken met ontwikkelende partijen voor het op peil houden van de bouwproductie. Daarvoor moeten nieuwe locaties bouwrijp gemaakt worden.

## 2.2 Kantoren

Voor kantoren wordt uitgegaan van het faciliteren van initiatieven.

## 2.3 Bedrijventerreinen

De gemeente zorgt niet zelf voor de banen, dat doen bedrijven en instellingen. De gemeente kan wel helpen door een goed vestigingsklimaat te scheppen. De gemeente scheidt de randvoorwaarden opdat bestaande bedrijven en instellingen optimaal kunnen functioneren in Zwolle en kunnen (doorgroeien). Maar ook dat potentiële bedrijven en instellingen kiezen voor Zwolle om zich te vestigen. Dit draagt bij aan de versterking van de economische structuur en vitaliteit van Zwolle en betekent banen, zowel directe als indirecte. De samenwerking met de andere gemeenten in de regio is hierbij van groot belang.

Tot en met september 2017 is er dit jaar 3,8 ha aan bedrijventerrein gerealiseerd en de verwachting is dat dit nog op kan lopen naar circa 7,5 ha. Een gedeelte van de aanname in 2017, (10 ha.) schuift dan ook een jaar door naar 2018.

Programma:

- a. Voor 2018 uitgaan van uitgifte van 11 ha per jaar;
- b. Vanaf 2019 uitgaan van een uitgifte van 5 ha per jaar;

De prognose van alle bedrijventerreinen hebben de volgende omvang.

- Op basis van huidige kennis van het aantal leads c.q. reserveringen wordt verwacht dat in Hessenpoort in 2018 10,9 ha wordt afgenomen;
- De overige 0,1 ha in 2018 is in Marslanden opgenomen;
- In Scholtensteeg is nu sprake van wonen met de mogelijkheid van werken;
- Er wordt bij de vigerende kadernota aangesloten, vanaf 2019 e.v., te weten 5 ha per jaar.

De einddatum van de exploitatie Hessenpoort is, door de versnelling van de verwachte uitgifte over 2018 en de verschuiving binnen Scholtensteeg, met circa 1 jaar ingekort en eindigt in 2041/2042.

Op de bredere oriëntatie in de regio voor samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen is op 19 april 2017<sup>3</sup> een bestuursovereenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt tussen gemeenten en provincie over het in balans brengen van vraag en aanbod.

Gezien de huidige resultaten en de onderzoeken uit 2015 kunnen we de conclusie trekken dat de vigerende programmering (periode vanaf 2018) nog steeds actueel is. De versnelling in de uitgifte in 2018 zal, na besluitvorming van deze nota, in de MPV 2018 worden gepresenteerd. Indien er voor de middellange en lange termijn sprake is van een hoogconjunctuur, kan de vraag zelfs de huidige programmering overstijgen. Voorgesteld wordt om vanuit het voorzichtigheidsbeginsel de huidige uitgifteprogrammering van de vigerende kadernota vanaf 2019 te handhaven. Deze staat in onderstaande tabel weergegeven.

Jaar	2018	2019	2020	2021 e.v.
Uitgifte bedrijventerrein	11 ha	5 ha	5 ha	5 ha

<sup>3</sup> Bestuursovereenkomst programmeren bedrijventerreinen West Overijssel 2017 - 2020

## 2.4 Voorzieningen

Voor de hieronder genoemde commerciële en bijzondere doeleinden voorzieningen evenals de woonwerkwooningen is vooral Stadshagen leverancier. Met het behoefteonderzoek in 2016 is voor het programma de basis gelegd. De prognose aan voorzieningen zoals in onderstaande tabellen is opgenomen betreft de inschatting van de gemeentelijke grondexploitaties.

### 2.4.1 Commerciële voorzieningen

Voor detailhandel en leisure wordt voorgesteld de vigerende uitgangspunten te hanteren met enige verschuiving in de planning. Voor 2018 is er afname voorzien in Kamperpoort (Katwolderplein), waar nog 800m<sup>2</sup> b.v.o. is voorzien en gecontracteerd. In Stadshagen is de opname voor 2019 10.000m<sup>2</sup> ten behoeve van de wens voor een wellness center. De uitbreiding van het huidige winkelcentrum Stadshagen is voorzien in 2020-2021.

Jaar	2018	2019	2020	2021
Uitgifte commercieel	800m <sup>2</sup>	10.000m <sup>2</sup>	4.718m <sup>2</sup>	3.368m <sup>2</sup>

### 2.4.2 Bijzondere doeleinden (BD) voorzieningen

Voor de bijzondere maatschappelijke voorzieningen wordt voorgesteld onderstaand programma voor Stadshagen te hanteren. Voor 2018 betreft het de school in de Tippe, kinderopvang en kleinschalige zorg. In 2019 is er sprake van uitgifte voor sportvoorzieningen.

Jaar	2018	2019	2020	2021
Uitgifte BD	4.300m <sup>2</sup>	10.000m <sup>2</sup>	-	300

### 2.4.3 Woonwerk woningen

Voor de woonwerk woningen op Scholtensteeg is het werken ondergeschikt aan het wonen gemaakt. Hier wordt op geanticipeerd in de grondexploitatie. Onderstaande tabel betreft het deelgebied Scholtensteeg in Stadshagen.

Jaar	2018	2019	2020	2021
Uitgifte woonwerklocatie	-	3.060m <sup>2</sup>	2.040m <sup>2</sup>	3.060m <sup>2</sup>

Als werklocatie is Scholtensteeg niet meer opgenomen in het totale programma van bedrijventerreinen en maakt daar dus geen onderdeel meer van uit. Deze maakt nu deel uit van het programma wonen.

## 3

### Grondprijzen

Jaarlijks worden de grondprijzen herijkt op basis van analyse van de marktontwikkelingen. In 2017 hebben er geen noemenswaardige wijzigingen in het grondprijsbeleid voorgedaan waardoor de exploitatieresultaten bijgesteld zou moeten worden.<sup>4</sup> Wel is de bandbreedte voor de uitgifte van grond voor woningbouw naar boven opgerekt i.v.m. marktontwikkelingen. In individuele exploitaties kan er echter wel sprake zijn van te treffen maatwerk zodra marktontwikkelingen hier aanleiding voor geven. De aanbevelingen uit de rapporten van twee externe bureaus (Fakton en STEC, september 2017) zijn intern geanalyseerd en in de grondprijzenanalyse 2018 beschreven en toegevoegd aan de beslisnota over de grondprijzen. De ontwikkeling van de woningprijzen zet zich stevig door, waarbij het herstel in de verstedelijkte gebieden zich sterker doorzet dan in de meer perifere regio's.

Om de woningmarkt in het segment van de middel dure beleggershuur een extra stimulans te geven, heeft het college in 2014 besloten om in Stadshagen de belegger gedurende drie jaren tegemoet te komen door een mogelijke correctie op de grondprijs toe te staan. Dit is eind 2016 met één jaar verlengd. Er zijn op dit moment geen locaties in Stadshagen met vrije sectorhuur in voorbereiding. Het restantbudget vloeit aan het einde van 2017 terug naar de Reserve Vastgoed en maakt onderdeel uit van het jaarresultaat.

De ontwikkeling van de grondwaardes bij bedrijventerreinen en voorzieningen maken nagenoeg geen stijging door, deze hebben nu een behoedzaam karakter. Hiervan verandert de bandbreedte in de grondprijs in 2018 niet. Er zijn echter wel signalen aanwezig dat de aankomende jaren de grondprijzen gecorrigeerd kunnen worden met de inflatie.

Voor een verdere inhoudelijke toelichting wordt verwezen naar de Grondprijzennota 2018.

---

<sup>4</sup> Notitie Grondprijzennota 2018

## 4

### Visie op de rekenparameters

Vanuit gemeentelijke expertise wordt periodiek inzicht in prijsontwikkelingen in de vastgoedmarkt op grond van diverse bronnen gegeven. In onze visie worden deze ontwikkelingen gespiegeld aan de prijs- en marktontwikkelingen die wij zien bij langlopende gebiedsontwikkelingen waarbij wij betrokken zijn. Bij het opzetten van een meerjarige exploitatie worden kosten (investeringen) en opbrengsten (zoals verkoop grond) in de tijd uitgezet. Wij hanteren hierbij de weg van de behoedzaamheid. Om deze exploitaties te kunnen doorrekenen op het eindresultaat moet rekening worden gehouden met factoren als rente en inflatie. In een markt die volop in beweging is en te maken heeft met veel macro en micro invloeden, is het bijna onmogelijk om voor de tijdsinvloeden een prognose te maken voor een lange periode. Voor een periode van 1 t/m 4 jaar kunnen we op basis van bronbeoordeling en analyse een stellig voorstel doen, voor de periode 5 t/m 10 jaar betreft het echt een prognose, waarbij historische cijferreeksen en benchmark ons helpen om richting te geven. Na deze periode volgen we de BBV richtlijn.

In deze paragraaf worden de parameters rente, kostenstijging en opbrengsten ontwikkeling uiteengezet. Tevens zal er een toelichting worden gegeven op het percentage aanbestedingsvoordeel. Dit jaar zien we voor het eerst dat er aan de opbrengstzijde dermate afwijkingen zijn dat we ons genoodzaakt zien om de indexen uit te splitsen naar enerzijds woningbouw en anderzijds bedrijvigheid/voorzieningen. Er is een berekening toegevoegd om inzicht te krijgen in de effecten. Dit is op basis van de vigerende MPV 2017. Deze getallen kunnen derhalve nog enigszins wijzigen bij het maken van de MPV 2018.

Er is sprake van enige marktspanning, maar dit jaar zien we dit nog niet terug in de interne en externe analyse m.b.t. de kostenstijging, zeker niet voor wat betreft de regio Zwolle. We verwachten echter wel dat er op korte termijn sprake zal zijn van iets hogere indexen dan voor het langjarig gemiddelde. Dit zal dan voor het eerst tot uiting komen in de aanbestedingsresultaten. Om een bestendige gedragslijn voor de kostenstijging te kunnen blijven hanteren zal er dus eerder sprake zijn van een aanbestedingsnadeel. Met dit voorstel anticiperen we hierop. De ontwikkelingen blijven we monitoren.

Dit geldt overigens ook voor de opbrengstenstijging. Daar is de verwachting dat de index voor de woningbouw de 1<sup>e</sup> jaren hoger is, waarna het, al naar gelang het scenario, weer enigszins afvlakt. We blijven echter behoedzaam met deze index. Dit jaar maken we voor het eerst een splitsing tussen woningbouw en bedrijvigheid/voorzieningen. De stijging in de marktontwikkelingen bij woningbouw geven hier aanleiding voor, terwijl juist bij bedrijvigheid enige behoedzaamheid gewenst is. Zoals eerder beschreven is ervoor gekozen om in de basis zoveel mogelijk de uitgangspunten van de jaren 2015 t/m 2017 te hanteren (bestendige gedragslijn) en daar waar mogelijk en wenselijk de parameter iets scherper neer te zetten. Dit doen we dit jaar wederom, waarbij we de externe analyses<sup>5</sup> samen brengen met de interne

<sup>5</sup> FAKTON Consultancy en STEC Groep, d.d. 15 september 2017

analyses van de gerealiseerde producten en kennis van de Zwolse vastgoedmarkt. Dit brengen we vervolgens tot een gedragen en evenwichtig advies in besluitvorming. Geadviseerd wordt om voor de MPV 2018 de in de tabel genoemde index parameters kosten en opbrengsten te hanteren:

Parameter	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
<b>Kosten</b>					
Kostenstijging (algemeen)	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Aanbestedingsresultaat civiele werken	-2,5%	0,0%	+ 2,5%	+ 2,5%	0,0%

Tabel: index parameters kosten

Bij de specifieke kosten onderdelen, zoals beschreven onder paragraaf 5.1 t/m 5.2 zal er nader worden ingegaan op de inhoudelijke analyse.

Parameter	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
<b>Opbrengsten</b>					
Woningbouw	3,5%	3,0%	3,0%	2,5%	2,0%
Bedrijvigheid	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%
Maatschappelijke Voorzieningen	1,25%	1,40%	1,8%	1,8%	1,8%
Commerciële Voorzieningen	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%

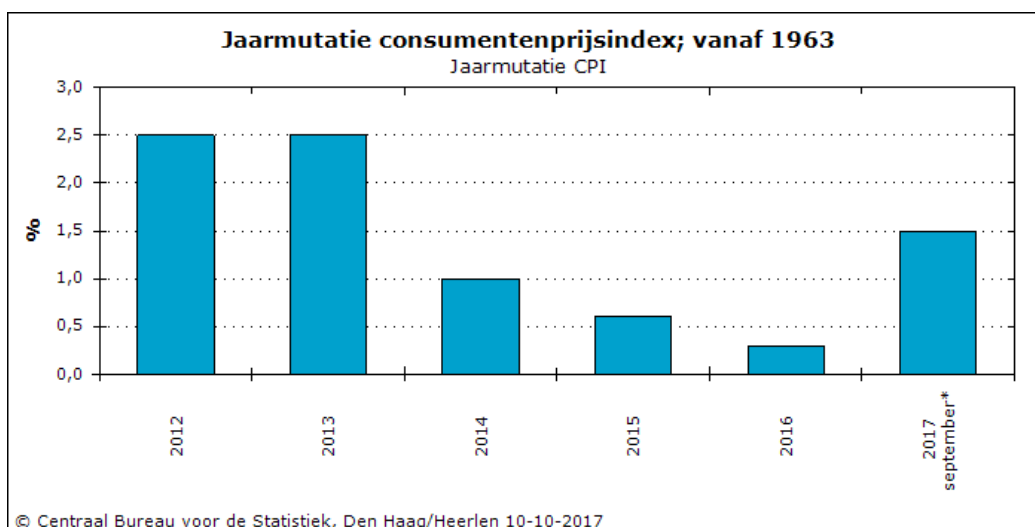
Tabel: index parameters opbrengsten

Bij het doorrekenen van de alle indexen gezamenlijk ontstaat er positief effect op het financiële resultaat van € 622.000.

Bij de specifieke opbrengsten onderdelen, zoals beschreven onder paragraaf 4.3 t/m 4.5 zal er nader worden ingegaan op de inhoudelijke analyse.

## 4.1 Kostenstijgingen

Het CBS<sup>6</sup> verwacht voor 2017 een Consumenten Prijs Index (CPI) van tegen de 1,5%. Deze index geeft het prijsverloop weer van een pakket goederen en diensten zoals de dagelijkse boodschappen, kleding, benzine, huur en verzekeringspremies en is een belangrijke indicator voor het verschijnsel inflatie. In de grafiek hieronder is de jaarmutatatie van de laatste 6 jaar in beeld gebracht.

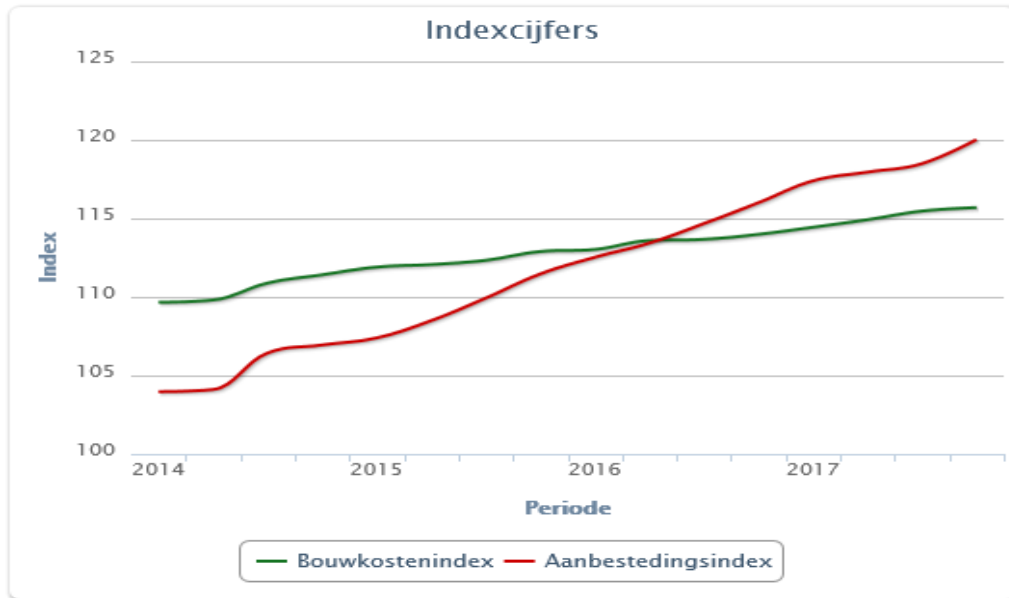


Het gemiddelde inflatiecijfer van de GWW (Grond- weg en waterbouw) van de afgelopen 10 jaar ligt tegen de 2,0%, waarbij de laatste 4 jaar zelfs onder het gemiddelde. Voor de lokale en regionale markt voor de Grond- weg en waterbouw (GWW sector) zien we dat Zwolle nog steeds een aantrekkende functie heeft voor de regionale bedrijven. De verwachte prijscorrectie in de markt vertraagt doordat Zwolle de regionale markt moet bedienen, er wordt m.a.w. nog steeds scherp ingeschreven op het werk. Dat laten de aanbestedingen nog steeds zien. Echter we zien wel een duidelijke kanteling in de markt. Het economisch herstel zet zich door, waardoor vraag en aanbod verstoord kan worden en zelfs over kan slaan naar een overspannen markt. Externe signalen zijn hiervoor voldoende aanwezig. Er is o.a. een tekort aan vakkundig personeel en ook leveranties hebben een langere doorlooptijd. Deze ontwikkeling zullen we blijven monitoren maar we anticiperen hier al wel enigszins op. Dit zal vooral in de aanbestedingsindex tot uiting komen. Voor de kostenstijging is het gewenst om, eerder dan verwacht, in de fasering geen differentiatie meer aan te brengen maar uit te gaan van een langjarig gemiddelde van 2% voor de 1<sup>e</sup> 10 jaar. Voor de periode daarna (jaar 11 en verder) wordt de trendmatige lijn van de ECB (Europese Centrale Bank) gevolgd. Deze index van 2%, in combinatie met de aanbestedingsindex, geeft een goed beeld bij de huidige prognose van de marktsituatie. Het negatieve effect van deze aanpassing is € 133.000.

In de op de volgende pagina weergegeven grafiek Indexcijfers GWW is de spanning zichtbaar tussen de prijsontwikkeling van lonen en materialen (bouwkostenindex) en de

<sup>6</sup> [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)

hoogte van de inschrijvingen op werk. Marktpartijen schrijven weer in met een hoger percentage voor indirecte kosten (winst en risico). Dit zijn echter landelijke indexen, in de regio Zwolle blijft deze doorsnijding van de indexen enigszins achter.



- Geadviseerd wordt om de kostenstijging voor de korte en middellange termijn op 2% vast te zetten.

Jaar	2018	2019	2020	2021 e.v.
Kostenstijging	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

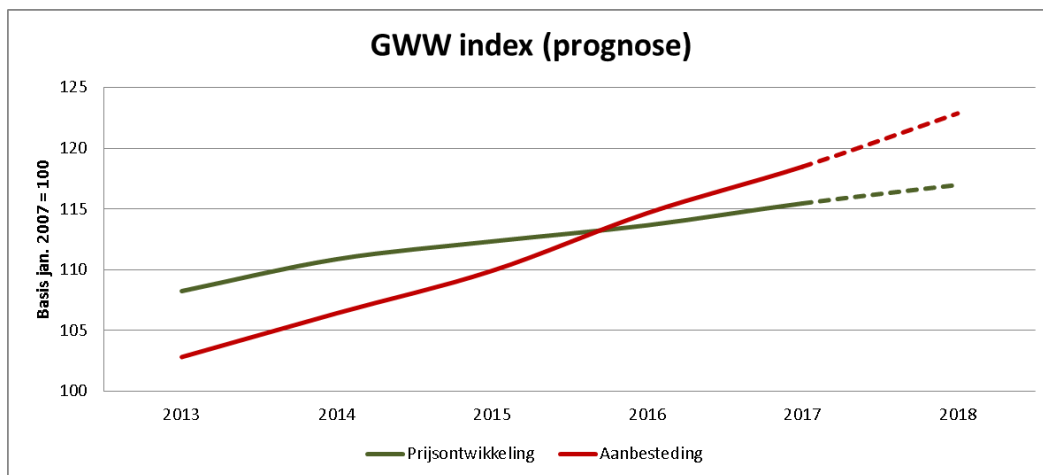
Tabel: index kostenstijging

De kostenstijging van 2,0% voor de korte en middellange termijn moet in samenhang worden gezien met de hieronder te verwachten aanbestedingsindex die een tijdelijk karakter heeft. Deze parameters hebben een zekere afhankelijkheid van elkaar. Een mogelijk scenario op dit onderdeel krijgt binnen het economisch risicoprofiel een positie.

## 4.2 Aanbestedingsvoordelen

In overleg met de civieltechnische afdeling van de gemeente Zwolle analyseren we elk jaar o.a. de gerealiseerde resultaten van de aanbestedingen. Hierbij wordt voor de trendmatige ontwikkeling gekeken naar het aanbestedingsresultaat dat gehaald is van de op één na laagste inschrijver in het afgelopen jaar.

De laatste twee jaar zien we dat door de aantrekkende economie de aanbestedingsvoordelen van de gerealiseerde aanbestedingen voorzichtig aan het teruglopen is. Dit heeft nog wel enig vertragend effect t.o.v. het landelijk beeld, wat te maken heeft met regionale factoren. De regionale markthonger is er nog steeds, Zwolle heeft een regionale aantrekkingskracht, waardoor er nog steeds aanbestedingsvoordelen worden gehaald, echter dat neemt wel af. Voor 2017 verwachten we echter nog steeds een aanbestedingsvoordeel te behalen op de GWW werken, wat vooral terug te zien is in de staartkosten van de aannemers (winst & risico / éénmalige korting). Een gedeelte van het aanbestedingsvoordeel zal in het meerwerk teniet worden gedaan. Het corrigerend effect op de prijs zal na 2017 langzaam afnemen. Verwacht wordt dat er voor het jaar 2018 nog ruimte is om tot aanbestedingsvoordelen te komen, echter dit ramen we voorzichtig in. Analyse van de behaalde resultaten en doorkijk naar de aankomende jaren geeft voldoende aanleiding om een geleidelijke aanpassing van deze index voor te stellen en vanaf 2020 ook in Zwolle rekening te houden met een aanbestedingsnadeel.



Het negatieve effect van aanpassing van de parameter aanbesteding is € 120.000.

- Voor 2018 adviseren we voor de MPV uit te gaan van een aanbestedingsvoordeel van -2,5%. Vanaf 2019 komt er een omslag en in 2020 rekenen we voor het eerst met een aanbestedingsnadeel aangezien wordt verwacht dat de marktspanning in vraag en aanbod in de regio Zwolle dan in de cijfers zijn te verwachten.

Jaar	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Aanbestedingspercentage civiele werken	-2,5%	0,0%	2,5%	2,5%	0,0%

Tabel: index aanbesteding



### 4.3 Opbrengststijging woningbouw

De vastgoedmarkt is het afgelopen jaar verder doorontwikkeld en boven verwachting verbeterd, zeker voor wat betreft de woningbouw. Waar we vorig jaar rekening hielden met een bandbreedte tussen de 1,0% en 4,0%, zien we dat de prijsontwikkeling zich aan de bovenkant doorzet met een gerealiseerde prijsontwikkeling in de regio Zwolle van 4,3%. Zie hiervoor onderstaande figuur van Nederland met de gerealiseerde prijsontwikkeling in percentages.



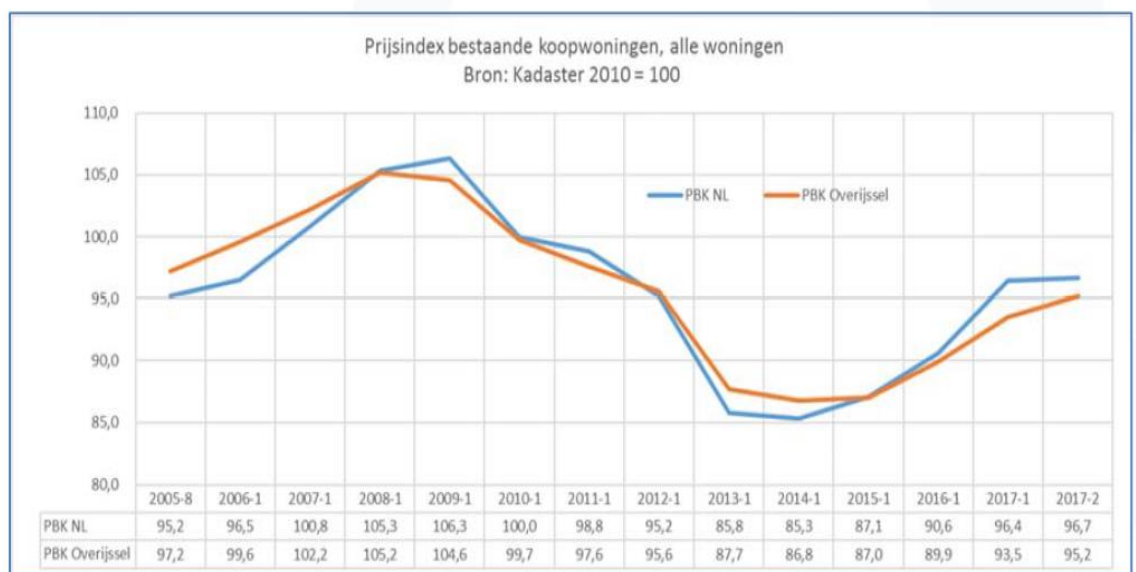
Figuur: Prijsontwikkeling woningen 2<sup>e</sup> kwartaal 2017 t.o.v. 2<sup>e</sup> kwartaal 2016 (bron: NVM)

De toekomstige grondprijsontwikkelingen komen tot uiting met de index voor opbrengststijging. Tot en met het jaar 2017 hebben we gewerkt met een samengestelde index over een gewogen gemiddelde voor de totale vastgoedmarkt. Dit laten we dit jaar voor het eerst los en heeft alles te maken met de grote verschillen die optreden tussen de vastgoedmarkten woningbouw en bedrijvigheid met daarbij mogelijk te beschrijven scenario's. We doen hiermee onvoldoende recht aan de marktontwikkelingen, vandaar deze aanscherping. In de volgende paragrafen wordt dit verder in beeld gebracht.

#### 4.3.1

#### Prijzen bestaande woningen

Navolgend figuur geeft de ontwikkeling van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) weer. Vanaf 2014 vertoont de prijsindex weer een stijgende lijn. Begin 2014 stond de prijsindex voor Overijssel op 86,8. Drie jaar later (begin 2017) stond de prijsindex op 93,5. Dit is een stijging van ongeveer 7,7%. In 2017 steeg de prijsindex verder door naar 95,2 in het tweede kwartaal van 2017. In totaal is dit een stijging van 9,7% vanaf het begin van 2014 tot maart 2017 (3,3 jaar). Het prijsherstel in Overijssel blijft daarmee nog steeds iets achter op het prijsherstel in Nederland, maar begint langzamerhand wel in te lopen. Zwolle laat daarentegen juist een voorspoediger prijsherstel zien. Voor Zwolle en omgeving geldt dat de huizenprijzen tussen het tweede kwartaal 2016 en tweede kwartaal 2017 met 4,3% zijn toegenomen.



Figuur: Ontwikkeling prijsindex Nederland en provincie Overijssel (bron: Kadaster Prijsindex Bestaande Koopwoningen, 2017)

#### 4.3.2

#### Historisch beeld; de woningmarkt begint te floreren

Het aantrekken van de woningmarkt vertaalt zich<sup>7</sup> in de stijging van de prijs, nu al voor het 3<sup>e</sup> jaar op rij (periode 2014 – 2016), zowel bij bestaande woningen als waar het nieuwbouw betreft.

#### 4.3.3

#### Prognose woningmarktontwikkeling

De verwachting is dat het herstel van de afgelopen jaren op de koopwoningmarkt doorzet, waarbij wordt aangenomen dat de woningmarkt in de verstedelijkte gebieden meer en meer floreert. Dit is minder sterk in de meer perifere regio's. Wij schetsen een aantal prognoses aan de hand van diverse bronnen.

De Rabobank verwacht dat de woningprijzen tussen 2016 en 2017 met 5% tot 7% stijgen. Rabobank ziet een stijging van het aantal transacties tot mogelijk een recordhoogte. Voor het jaar 2017 verwacht Rabobank 200.000 tot 220.000 woningen. Het is dus mogelijk dat het recordaantal van 206.000 huizenverkopen (zowel nieuwbouw als bestaand) uit 2006 wordt overtroffen. Calcasa<sup>8</sup> doet uitspraken over de prognose voor de korte termijn en heeft berekend dat de gemiddelde woningprijs in Oost-Nederland in het tweede kwartaal van 2017 6,4% steeg ten opzichte van het tweede kwartaal van 2016 en verwacht voor het 3<sup>e</sup> kwartaal een stijging van 4,8%.

<sup>7</sup> Index gemiddelde verkoopprijs nieuwbouwwoningen Overijssel, bron NVB

<sup>8</sup> Calcasa, gespecialiseerd in statistische analyse en waardering van onroerend goed

#### 4.3.4 Factoren met bevorderende werking op de woningmarkt

- Consumentenvertrouwen: het vertrouwen is gestegen en sinds april 2015 positief. Vooral het vertrouwen ten aanzien van de arbeidsmarkt is toegenomen.
- Koopkracht: de verwachting is dat de koopkracht van de gemiddelde Nederlander toeneemt.
- Economische groei: het CPB (Centraal Plan Bureau) verwacht in 2017 een groei van 2,1% en in 2018 een groei van 1,8%. Bovendien verwacht het CPB dat de werkloosheid daalt. De verwachting is dat als gevolg daarvan de vraag naar koopwoningen toeneemt.
- Hypotheekrente: de hypotheekrente is nog altijd historisch laag. De hypotheekrente bedroeg in augustus 2017 1,40% (looptijd 5 jaar). Een lage hypotheekrente houdt de woningen betaalbaar.
- Restschuldbroekmatiek: door gestegen woningprijzen loopt de restschuldbroekmatiek (vooral onder doorstromers) langzaam terug. Als gevolg daarvan komt de woningmarkt weer in beweging.
- Demografie: de verdunning van huishoudens en de groei van huishoudens aantallen zet zich voort, wat leidt tot spanning tussen vraag en aanbod op de woningmarkt.
- Gebrek aan middeldure huurwoningen: er is een tekort aan huurwoningen in het middensegment.

Natuurlijk zijn er ook factoren die een remmende werking op de woningmarkt geven. Te denken valt hierbij aan de geopolitieke spanningen en de afnemende groei van onder meer de Chinese economie, wat beperkend kan werken voor de economische groei in Nederland. Ook de instabiliteit van de Euro door de BREXIT is een onzekere factor. Verdere stijging van de woningprijzen en aanscherping van de regelgeving, waaronder het versneld afbouwen van de hypotheekrente aftrek, kan op termijn zorgen voor afremming van de groei van het aantal transacties en beperking van de financieringscapaciteit.

#### 4.3.5 Twee scenario's

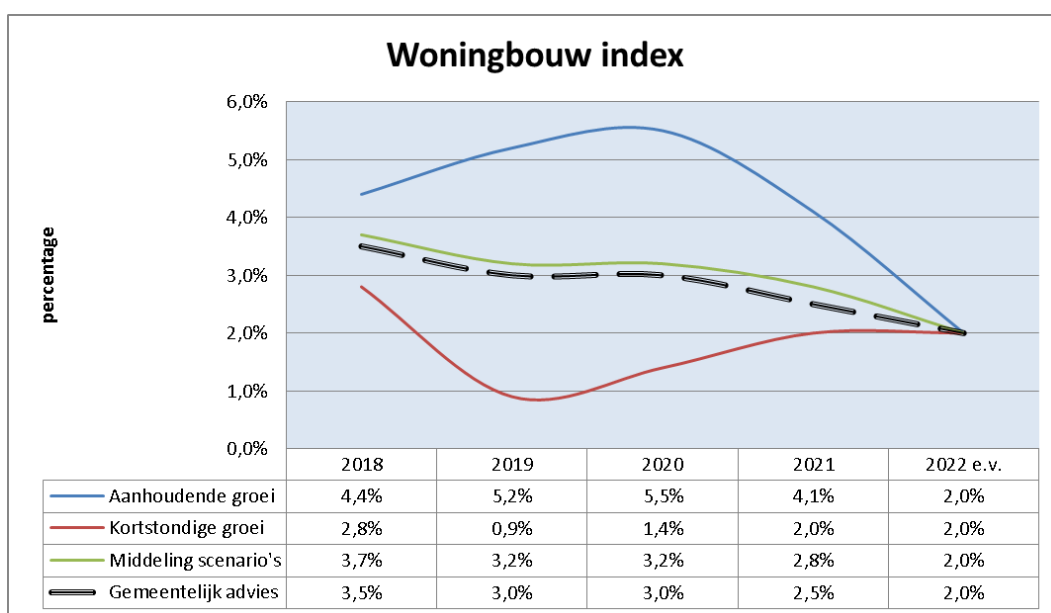
De recente ontwikkelingen op de woningmarkt laten zien dat de woningmarkt in 2014 is gestabiliseerd. Vanaf 2014 is sprake van groei. Deze groei is sterk in de verstedelijkte gebieden en minder sterk in de landelijke regio's. De verwachting is dat de ingezette groei ook in 2018 doorzet. Zoals hiervoor geschetst is de toekomstverwachting sterk afhankelijk van geopolitieke en macro economische ontwikkelingen en kent daarmee een bepaalde mate van onzekerheid. De prognoses zijn daarom gebaseerd op ontwikkelingen en trends met zowel een positieve invloed als een negatieve invloed op de prijsontwikkeling van woningen. Ook is hierin het regionale effect meegewogen: de groei van de woningmarkt vindt momenteel vooral plaats in sterk stedelijke agglomeraties. Ook de gebieden daarbuiten laten groei zien, maar deze groei gaat minder hard. Zwolle laat zich typeren als stedelijk gebied maar van een andere soort dan de Randstad. Wij gaan er daarom vanuit dat de woningmarkt in Zwolle zich minimaal zal ontwikkelen conform het landelijke beeld en dus niet het achterblijvende beeld van de totale provincie Overijssel. Op basis hiervan heeft Fakton de volgende scenario's voor de ontwikkeling van de woningprijzen geanalyseerd en doorgerekend:

1. **Aanhoudende groei:** voor de periode van 2017 tot en met 2021 laten de woningprijzen aanhoudende groei zien. Vanaf 2022 prijsontwikkeling conform de inflatie (CPI).
2. **Kortstondige groei:** voor de periode van 2017 tot en met 2018 laten de woningprijzen kortstondige groei zien. Vanaf 2019 prijsontwikkeling conform de inflatie (CPI).

Voor beide scenario's zien we dat de prijsontwikkeling in de eerste jaren in het lage prijssegment iets hoger is dan in het midden en hoge prijssegment. Samen met de

interne analyse binnen vastgoed van de gerealiseerde verkopen in 2017 komen we tot het volgende advies. We stellen voor om één gewogen percentage voor woningbouw te hanteren voor het gehele prijssegment (uitgaande van een 30/40/30 verhouding in de prijscategorieën) en uit te gaan van een middeling van de scenario's (advisering adviesbureau Fakton), waarbij vanuit het gemeentelijk advies enige voorzichtigheid in acht wordt genomen. Daarbij zijn we iets behoudender dan het advies van Fakton, wat te maken heeft met een (op onderdelen zijnde) traditionele bouwmarkt. Grootschalige volledige systeembouw is nog geen basis bouwmethode in Zwolle. We blijven de marktontwikkelingen jaarlijks scherp monitoren.

De scenario's van kortstondige groei en aanhoudende groei hebben een bandbreedte in de opbrengsten van tussen de € 2,0 en € 8,7 miljoen extra. Binnen het economisch risicoprofiel zal de bandbreedte nader worden uitgewerkt en toegelicht.



Jaar	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
% stijging woningbouw	3,5%	3,0%	3,0%	2,5%	2,0%

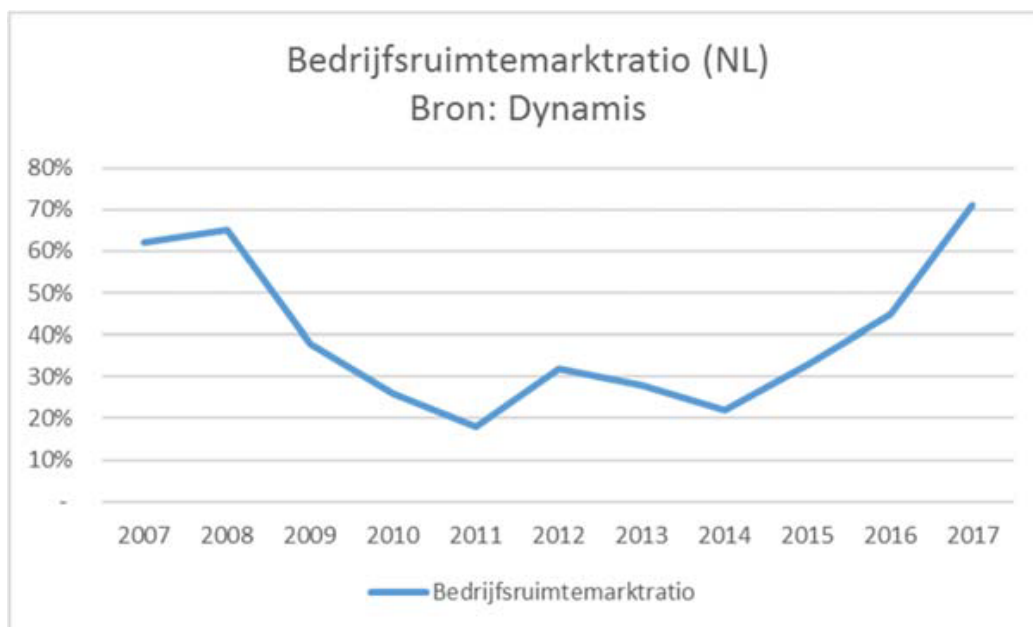
Deze index heeft een looptijd van maximaal 10 jaar. In verband met de aanscherping van de BBV richtlijnen wordt er geen opbrengststijging vanaf 2028 gehanteerd voor exploitaties met een langere looptijd dan 10 jaar, het betreft Hessenpoort en Oude Mars.

Het positieve effect van het gemeentelijk advies bij deze aanpassing is € 5,8 miljoen op de in uitvoering zijnde exploitaties.

Voor projecten die ter besluitvorming aan de Raad worden aangeboden en waarbij de programma/prijsdifferentiatie een andere verhouding heeft (bv. het project Oude Mars), zal hierover in het betreffende voorstel specifiek over worden gerapporteerd.

#### 4.4 Opbrengststijging bedrijvigheid

De markt voor bedrijventerreinen is vluchtig. Daarnaast betreft het een markt die, anders dan bij de woningmarkt, meer landelijk is. Er zijn grote schommelingen in zowel het jaarlijkse aanbod als de jaarlijkse opname. Hierna schetsen wij de belangrijkste ontwikkelingen op de markt. De bedrijfsruimtemarktratio geeft de verhouding weer tussen het aanbod van bedrijfsruimte en de opname daarvan door de markt. Een hogere bedrijfsruimtemarktratio betekent een hogere opname. Uit cijfers van Dynamis, blijkt dat voor het derde jaar op rij een stijging van de bedrijfsruimte marktratio heeft plaatsgevonden. In 2014 bedroeg de ratio 22% en in 2017 is de bedrijfsruimtemarktratio toegenomen tot 71%.



Voor wat betreft opbrengsten zien wij de afgelopen jaren een lichte stijging van de gemiddelde huurprijs per m<sup>2</sup>. Ook daalt het BAR<sup>9</sup> voor zowel de toplocaties als voor de overige locaties. Beide ontwikkelingen hebben een positief effect op elkaar, waardoor de investeringsruimte verruimd wordt<sup>10</sup>. De ontwikkeling van de stichtingskosten van bedrijventerreinen vertoont een verloop dat terugkijkend vergelijkbaar is met de ontwikkeling van de index voor woningbouw<sup>11</sup>.

##### 4.4.1 Grondprijzontwikkeling bedrijventerreinen

Vorig jaar gaven we het advies af om langjarig een index te hanteren van 1,0%. Dit was één samengestelde index voor zowel bedrijventerrein, voorzieningen als woningbouw. De bandbreedte voor bedrijvigheid bewoog zich tussen de 0,0% en 0,9%. Ook dit jaar verwachten we geen forse schommelingen in de index.

De ontwikkeling van de opbrengstenkant van bedrijventerreinen blijft vooralsnog vlak, terwijl aan de kostenkant een stijging zichtbaar is. Op basis van de analyse van Fakton

<sup>9</sup> Bruto aanvangsrendement

<sup>10</sup> Bron: DTZ Zadelhoff, 2017

<sup>11</sup> Bron: index bouwkosten utiliteitsbouw, Bouwkostenkompas, 2017

adviseren wij voor de ontwikkeling van de grondprijs voor de korte en middellange termijn (tot en met 2021) een index van 0,0% aan te houden. Hoe de grondprijzen zich vanaf 2022 ontwikkelen, is sterk afhankelijk van locatie en van marktomstandigheden. Wij adviseren voorsnog ook op de langere termijn (periode jaar 5 t/m 10) voorzichtig te zijn en een index van maximaal 1,0% aan te houden en jaarlijks te bezien in hoeverre aanpassing op basis van de dan bekende ontwikkelingen nodig is. Jaarlijkse monitoring is van belang om het actuele beeld in de grondprijzen tot uitdrukking te laten komen.

Jaar	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
% stijging bedrijvigheid	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%

Tabel: index bedrijvigheid

Het negatieve effect van deze aanpassing is € 4,7 miljoen. De index voor het bedrijventerrein Hessenpoort blijft na het jaar tien, vanwege BBV richtlijnen, uit voorzichtigheid op 0,0% staan. Dit is sinds vorig jaar vigerend beleid waar uitvoerig over is gerapporteerd.

#### 4.5 Opbrengststijging voorzieningen

De grondprijsontwikkeling voor maatschappelijke voorzieningen is op lange termijn gekoppeld aan de inflatie. Op de korte termijn spelen ook de ontwikkelingen in het sociaal-maatschappelijke domein een rol. Mede als gevolg van landelijke bezuinigingen in het sociaal-maatschappelijke domein staan de investeringsmogelijkheden van maatschappelijke instellingen onder druk. Wij adviseren daarom voor de periode 2017 tot en met 2019

uit te gaan van een grondprijsontwikkeling die achterblijft op de inflatie. Wij verwachten dat economisch herstel ook zorgt voor herstel van investeringsmogelijkheden in het sociaal-maatschappelijk domein en adviseren voor de lange termijn (2020 en verder) aan te sluiten op de inflatieprognose. De volgende prijsindex wordt voorgesteld:

Jaar	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
% stijging maatschappelijke voorzieningen	1,25%	1,40%	1,80%	1,80%	1,90%

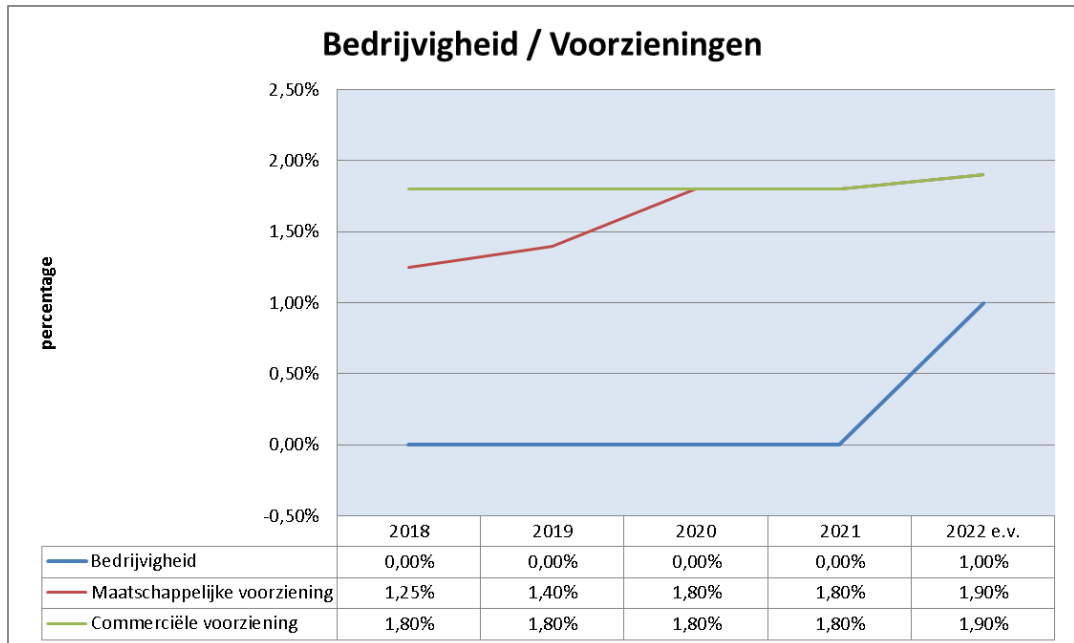
Tabel: index maatschappelijke voorzieningen

De commerciële voorzieningen bestaan uit een zeer uiteenlopend programma en is door de beperkte omzet niet vast te leggen in een onderbouwde index. Voorgesteld wordt om aan te sluiten bij het inflatiepercentage.

Jaar	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
% stijging commerciële voorzieningen	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,90%

Tabel: index commerciële voorzieningen

Met de indexen van de voorzieningen volgen we volledig de advisering van de externe bureaus aangezien er onvoldoende interne bronnen aanwezig zijn. De invloed op de exploitaties is € 152.000 positief, dit aangezien er vorig jaar een omslagpercentage van 1% is gehanteerd.



De indexen hebben grote invloed op het (toekomstig) resultaat. Vanaf 2018 gaan we voor de producten woningbouw, bedrijventerreinen en voorzieningen rapporteren met een eigen index. De ontwikkelingen binnen de vastgoedmarkt geven hier aanleiding toe, aangezien er grote verschillen zijn in de indexen voor woningbouw, bedrijventerreinen en voorzieningen.

Er wordt gerapporteerd met één parameter voor de woningbouwindex. Indien argumentatie binnen de projecten aanleiding geeft om de Raad hier specifiek over te adviseren, b.v. in verband met een ontwikkeling van woningbouw in een specifiek segment, dan zal dit in de voorstellen tot uiting komen.

Bij de gemeente Zwolle worden de indexen jaarlijks geanalyseerd en herzien naar een marktconform niveau, zoals opgenomen in dit rapport.

## 4.6 Rente

De commissie BBV heeft in maart 2016 de notitie rente vastgesteld, waarbij de nieuwe werking is voorgesteld. De behoefte aan inzicht in de kosten op de taakvelden en de behoefte om de wijze van verantwoorden van rente in de begroting en jaarrekening te harmoniseren, hebben er toe geleid dat rentekosten aan de desbetreffende taakvelden moet worden toegerekend met behulp van een (rente)omslag. De rente die mag worden toegerekend aan grondexploitaties is vanaf 2016 beperkt tot de werkelijk betaalde rente over het vreemd vermogen en sluit daarmee als uitgangspunt in belangrijke mate aan bij de fiscale regelgeving. Daar komt bij dat de disconteringsvoet vastgesteld is door de ECB op 2%. Hierdoor ontstaat een eenduidige rentetoerekening, waardoor één berekening volstaat voor zowel de BBV (bedrijfseconomisch) als voor de fiscale winstbepaling/balans. Hier is vanaf de begroting 2017 op geanticipeerd. Voor de grondexploitaties gelden de volgende renteparameters.

- **Rekenrente 1,85%**

In de begroting 2018-2021 wordt voor de grondexploitaties gerekend met een omslagpercentage van 1,85%. Dit is afgezet tegen de huidige rente in de MPV van 2,1%. Het negatieve effect van deze aanpassing neemt toe met een bedrag van € 1.905.000, wat vooral een effect heeft op het winstgevendende project Hessenpoort.

- **Disconteringsvoet 2,0%**

De disconteringsvoet is met ingang van 2016 gekoppeld aan het streefpercentage van de ECB voor de inflatie, zijnde 2%. Dit percentage is dit jaar onveranderd gebleven.

Jaar	2017	2018	2019	2020 e.v.
Rekenrente	1,85%	1,85%	1,85%	1,85%
Disconteringsvoet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Tabel: renteparameters



5

**Economische risico's**

**Economische risico's**

Sinds de MPV 2012 is de "Geactualiseerde kadernota Risicomanagement en Weerstandsvermogen 2011-2014" van kracht. De risicosystematiek van de Ruimtelijke Projecten sluit aan op de systematiek zoals deze al jaren wordt gehanteerd voor de gemeente brede financiën. Uitgangspunt hierbij is dat elk grondexploitatieproject projectgebonden risico's signaleert en kwantificeert voor de aankomende vier jaar. Daarnaast worden de algemene economische risico's binnen de MPV bepaald. Gezamenlijk is dit het totale risicobedrag, ook wel de vereiste weerstandscapaciteit. Deze vereiste capaciteit wordt afgezet tegen de aanwezige capaciteit. Dit levert het weerstandsvermogen op. Net als in 2017 wordt voorgesteld om op MPV niveau een gevoeligheidsanalyse te maken waarbij gekozen wordt voor de volgende variabelen.

Economische risico's	Risico	Kans	Gewogen risico bedrag Totaal	Gewogen risico bedrag Hessenpoort
Planning	1 jaar	50%	€ 568.000	€ 171.000
Rente	0,2% - 0,3% - 0,4% - 0,4% 2018 - 2019 – 2020 - 2021	25%	€ 133.000	€ 99.000
Kostenstijging	0,50%	75%	€ 852.000	€ 299.000
Opbrengstenstijging woningbouw	-€ 2.800.000	50%	€ 1.400.000	
Opbrengstenstijging bedrijven en voorzieningen	-0,25%	50%	€ 669.000	€ 614.000
<b>Totaal</b>			<b>€ 3.623.000</b>	<b>€ 1.184.000</b>

Tabel: index economische risico's

Als basis voor de MPV 2018 wordt er rekening mee gehouden dat, conform eerdere besluitvorming, de risico's van de exploitatie Hessenpoort binnen het projectresultaat wordt opgevangen. In totaal wordt rekening gehouden met een gewogen risicoprofiel van (€ 3.623.000 – Hessenpoort € 1.184.000) € 2.439.000.

Toelichting bovenstaande tabel:

## 5.1 Planning:

De planningen voor de MPV 2018 zijn zowel vanuit de begroting, projectinformatie als op basis van recente onderzoeken naar de agenda's voor (commerciële) voorzieningen en bedrijventerreinen opgenomen. Het programmatisch risico blijft als economisch risico als variabele aanwezig, dit conform het vigerende nota risicomangement en weerstandsvermogen. Dit betekent dat één jaar vertraging van de opbrengsten met een gemiddeld risicoprofiel van 50%, een gewogen risico met zich meebrengt van € 397.000.

## 5.2 Rente:

In de begroting 2017 werd voor de grondexploitaties voor vier jaar een rekenrente gehanteerd van 2,1%. Dit is dit jaar bij de begroting 2018 verder naar beneden bijgesteld tot een percentage van 1,85%. De variabelen hierin zijn de liquiditeitsbehoefte, de afgesloten leningen en de werkelijke verhouding tussen het vreemd vermogen en het totaal vermogen. De langlopende rente, in overleg met treasury is vastgeklekt op 1,85%. Omdat de onderliggende berekening van de rekenrente jaarlijks door treasury wordt gemonitord, is rekening gehouden met een risicoprofiel voor vier jaar, waarbij de inschatting van de mogelijke renteontwikkeling is weergegeven. Omdat de rente t.o.v. vorig jaar met 0,25 punt naar beneden is bijgesteld, blijven we voor het economisch risicoprofiel rekenen met een opwaartse rentedruk op de grondexploitaties van 0,2% voor het jaar 2018, 0,3% in 2019 en dit oplopend naar 0,4% voor de jaren 2020 en 2021. Dit betekent dat de renteprognose met een laag risicoprofiel van 25%, een gewogen risico inhoudt van € 34.000 (€ 133.000 – Hessenpoort € 99.000).

## 5.3 Kostenstijging:

Binnen de grondexploitaties houden we rekening met een kostenstijging van 2%, een historisch gemiddelde over het afgelopen decennium. Het is dan ook langjarig een stabiel en betrouwbaar percentage voor de middellange termijn. Ook de Europese Centrale Bank (ECB) hanteert een percentage van 2% voor de langere termijn. Een langjarig historisch gemiddelde van de GWW-sector over de laatste 10 jaar ligt zelfs iets onder de 2%. Echter, gezien de ontwikkelingen in de markt, maar ook omdat de gemeente vaker aanbesteed op EMVI (Economisch Meest Gunstige Inschrijving) waarin naast prijs ook, kwaliteit en duurzaamheid gunningfactoren zijn, stellen we voor om in de risicoberekening van de grondexploitaties daarnaast rekening houden met gemiddeld 0,5% extra kostenstijging. Er zijn verschillende bewegingen ten aanzien van de ontwikkeling van de prijzen en het bijzondere tijdsgewricht. Noodzakelijk blijft een zorgvuldige monitoring van de kostenstijging, wat er de komende jaren toe zou kunnen leiden dat aanpassing van de kostenstijging nodig is. De kans dat dit zich de komende vier jaar gaat voordoen wordt hoog geschat op 75%. Dit betekent dat de kostenstijging met een gewogen risico wordt opgenomen van € 553.000 (€ 852.000 – Hessenpoort € 299.000).

## 5.4 Opbrengstenontwikkeling:

Binnen de grondexploitaties wordt voorgesteld de opbrengstenontwikkeling voor woningbouw de komende jaren (periode 2018 – 2021) nader te beoordelen. Binnen de grondexploitaties wordt dit jaar voor het eerst een duidelijke stijging van de index voorzien. Het verschil met het woningbouwscenario van kortstondige groei is gemiddeld ingeschat en het bedrag van € 1.400.000 nemen we op als economisch risico, om dit vervolgens jaarlijks te blijven monitoren.

De vastgoedmarkt bestaat uit diverse producten met een verschillend toekomstperspectief. Voor het overig programma, grotendeels bedrijvigheid, wordt voor de komende vier jaar voorgesteld een gemiddeld risico te hanteren van -0,25%, conform vorig jaar. De kans wordt als gemiddeld ingeschat (50%). Dit betekent dat de opbrengstenstijging voor bedrijvigheid/voorzieningen met een gemiddeld risicoprofiel van 50%, een gewogen risico is van € 670.000. Echter, van dit bedrag wordt € 615.000 binnen Hessenpoort zelf opgevangen, waardoor het economisch risicoprofiel uitkomt op € 55.000.

## 5.5 Conclusie

In de vigerende MPV 2017 wordt rekening gehouden met een totaalbedrag van € 1.707.000 aan economische risico's. Dit bedrag is nu toegenomen naar € 2.439.000, een toename van € 722.000, wat volledig toe te schrijven is aan het opgevoerde risico voor woningbouw. Daartegenover staat dat de resultaten binnen de grondexploitaties zullen toenemen.

Het economisch risico van Hessenpoort neemt af met € 871.000 (dit project vangt zelf zijn risico's op), dit conform eerdere besluitvorming.

6

## Grondvoorraad

# Grondvoorraad

Op 19 juni 2017 is de raad geïnformeerd over het Grondvoorraadbeleid. Daarin zijn drie kenboodschappen geformuleerd t.w.

De gemeente Zwolle heeft anno 2017 ruim 700 ha grond in bezit, waarvan circa 140 ha Stellig Voornemen (20%) en circa 560 ha Voorraad Gronden (80%). Er liggen weinig gronden braak. Het merendeel is in agrarisch gebruik en we zien een toename van biologische pacht. De totale jaarlijkse exploitatie van onze grondvoorraad kent een financieel tekort van circa € 1,8 miljoen. De totale kosten zijn voor 25% gedekt uit de opbrengsten.

Duurzame aanwending van Niegg gronden (Stellig Voornemen) kan tijdelijk een mogelijkheid en prima overbrugging zijn alvorens er een nieuwe structurele functie komt. Op Niegg-gronden worden binnen tien jaar andere ruimtelijke ontwikkelingen gerealiseerd. Dit vraagstuk en de integrale afweging hierover nemen wij mee in het proces van de Omgevingsvisie.

Voor wat betreft onze Voorraad Gronden is de strategische vraag aan de orde: willen wij onze grondvoorraad langjarig aanhouden om gemeentelijke beleidsdoelen te realiseren via actief grondbeleid of niet? Hiertoe zijn drie scenario's opgesteld die we verder uitwerken bij het opstellen van de Omgevingsvisie 2.0.

De notitie grondvoorraadbeleid is één van de bouwstenen bij de nadere uitwerking van de Omgevingsvisie als ook de speerpunten Klimaatadaptatie en Energietransitie. In al deze trajecten zal de vertaalslag van ambities en opgaven naar concrete ruimtebehoefte voor de verschillende functies moeten worden gemaakt, passend bij de speerpuntopgaven en de integrale ontwikkelingsrichting van de stad (Omgevingsvisie). En daarbij natuurlijk de integrale afweging tussen al deze aspecten.

Er zijn op dit moment geen vermeldingswaardige activiteiten die besluitvaardig zijn op dit onderwerp.

7

# Af te sluiten projecten

## Af te sluiten projecten

De afgelopen jaren is in de MPV een aantal projecten opgenomen in de categorie BATSC (Binnenkort Af Te Sluiten Complexen). Dit zijn projecten die zich in de laatste fase van de ontwikkeling bevinden, wachtend op afnemers van de laatste nog uit te geven gronden. Om de MPV-processen efficiënt en overzichtelijk te houden worden de betreffende grondexploitaties administratief afgesloten en de resterende werkzaamheden in een afzonderlijk gezamenlijk complex ondergebracht, het complex Nog uit te voeren werkzaamheden (NUTVW). Dit betreft een complex waarin alleen maar kosten en resterende opbrengsten zijn opgenomen. Om deze nog te maken kosten af te dekken, is een storting in het complex gedaan ter grootte van deze kosten. Jaarlijks zal worden getoetst of het bedrag om het complex NUTVW budgettair neutraal te laten zijn, voldoende is. In 2017 hebben hier de volgende ontwikkelingen plaatsgevonden.

### 7.1 Project Zwolle zuid

De werkzaamheden voor de grondexploitatie met nummer 315 Zwolle zuid zijn gereed. De laatste vrije kavels zijn verkocht. Conform beleid wordt de raad gevraagd te besluiten om de grondexploitatie Zwolle zuid af te sluiten. De financiële gevolgen van deze handeling worden nader verklaard in de komende MPV.

Verder kunnen onderstaande grondexploitaties worden afgesloten, waarbij het wellicht noodzakelijk is om enige restwerkzaamheden nog op te nemen in het complex NUTVW. Bij de MPV 2018 zullen we u hier nader over informeren.

### 7.2 Project Vrolijkheid

De locatie 269 de Vrolijkheid heeft dit jaar zijn laatste kavel verkocht. Er zijn geen kosten meer te verwachten en er wordt voorgesteld dit project definitief af te sluiten. Het resultaat wordt in de MPV nader verklaard.

### 7.3 Project Bagijneweide

Het project met nummer 129 Bagijneweide is afgerond en kan worden afgesloten. Het resultaat wordt in de MPV nader verklaard.

### 7.4 Project Noordereiland

Het project met nummer 59 Noordereiland kan worden beëindigd en er kan tussentijdse winst worden genomen. De resterende investeringen worden onder het complex 504 NUTVW ondergebracht.

## 8 Stortingen reserve Vastgoed

Er is dit jaar sprake van tussentijdse winstneming vanuit de lopende grondexploitatie Noordereiland. Verder kunnen de projecten de Vrolijkheid, Bagijneweide en Zwolle zuid worden afgesloten. Incidentele resultaten in de erfpacht, verhuurde gronden en recht van opstal verhogen de additionele storting. Er wordt dit jaar vooralsnog € 1.875.000 additionele storting verwacht in de reserve Vastgoed.

## 9 Herziening BBV richtlijnen Grondexploitaties

Op 5 maart 2016 is besluit 101 in het Staatsblad gepubliceerd, betreffende wijziging van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten in verband met de invoering van een aantal wijzigingen die moeten gaan bijdragen aan de interne sturing door de raad alsmede aan een betere vergelijkbaarheid tussen gemeenten.

Naar aanleiding van het wijzigingsbesluit heeft de Commissie BBV een aantal geactualiseerde richtinggevende notities gepubliceerd over de volgende onderwerpen:

- Grondexploitatie (ingangsdatum 1-1-2016);
- Faciliterend grondbeleid (ingangsdatum 1-1-2016);
- Rente (ingangsdatum 1-1-2017);
- Overhead (ingangsdatum 1-1-2017).

De richtlijnen van de commissie zijn onderverdeeld naar stellige uitspraken en aanbevelingen. Met de stellige uitspraak geeft de Commissie een interpretatie van de regelgeving die leidend is. Afwijkingen hierop zal de gemeente expliciet moeten motiveren en kenbaar moeten maken in begroting en jaarstukken.

In de nota van uitgangspunten 2017 is er uitvoerig stilgestaan bij deze aangescherpte regelgeving. In verband met de leesbaarheid van dit document wordt hier naar verwezen.<sup>12</sup>

De volgende stellige uitspraken uit de notitie Grondexploitatie willen we in het bijzonder benoemen en toelichten.

- De looptijd van een grondexploitatie mag maximaal 10 jaar bedragen;
- Planinhoudelijke wijzigingen moeten opnieuw door de raad worden vastgesteld;
- Alleen de kosten zoals genoemd in de Bro (art.6.2.4.) mogen aan een BIE worden toegerekend;
- Toevoeging aan een fonds / voorziening bovenwijks is niet meer toegestaan;
- Gelden uit eigen middelen (reserves) in mindering brengen op de boekwaarde van de BIE is niet toegestaan.

In aanvulling hierop zijn er dit jaar een aantal projecten geweest die separaat aan de raad zijn of worden aangeboden. Deze worden behandeld in hoofdstuk 11.

<sup>12</sup> Besluit d.d. 09-01-2017, kenmerk 11141

## 10 Vennootschapsbelasting overheidsondernemingen

De gemeente heeft een uitgebreid onderzoek verricht in hoeverre de grondportefeuille uit de MPV gekwalificeerd wordt als een vennootschapsbelastingplichtige onderneming. Uit dit onderzoek is vorig jaar reeds gebleken dat de gemeente Zwolle, op basis van de feiten en omstandigheden, belastingplichtig is. Dit jaar is er voor alle projecten een openingsbalans opgesteld en wordt in de begroting rekening gehouden met een afdracht. De gemeente zal jaarlijks jaar een aangifte vennootschapsbelasting moeten indienen en anticipeert hierbij reeds bij de begroting.

## 11

### Specifieke informatie projecten

In dit hoofdstuk worden de projecten benoemd, waarvan wordt verwacht of waarvan reeds is besloten, dat die bij de MPV 2018 te maken krijgen met mogelijke wijzigingen in de kaderstelling.

#### 11.1 Voorsterpoort

Op 3 juli 2017 heeft de Raad kennisgenomen van de vervolgsenario's m.b.t. de doorontwikkeling van Voorsterpoort en hiervoor budget vrijgemaakt uit de Reserve Voorsterpoort van respectievelijk € 380.000 voor de bestemmingsplanprocedure en aanvullend onderzoek ad € 350.000 voor het bouwrijpmaken van de voormalige Deltion locatie.

Nummer	Project	Reserve bedrag
H13	Voorsterpoort	€ 4.844.633

Tabel: reserve Voorsterpoort begroting 2018

De Deltion locatie met een retailfunctie is opnieuw getaxeerd. De getaxeerde waarde komt iets lager uit, waardoor er een extra voorziening bij de jaarrekening 2017 getroffen moet worden van € 232.000.

Voor de overige gronden op Voorsterpoort is er op dit moment geen aanleiding op tot waarde aanpassing over te gaan.

#### 11.2 Oude Mars

Voor de Oude Mars is een nieuw verkavelingsplan in voorbereiding, waardoor het risicoprofiel wijzigt. De verkoopprijzen worden herijkt en na het opstellen van de nieuwe exploitatie zal deze met het gewijzigde bestemmingsplan aan de Raad worden aangeboden..

#### 11.3 Stadshagen

De deelexploitatie Breecamp Noord is in mei 2017 in de Raad vastgesteld en zal nu onderdeel gaan uitmaken van de MPV 2018. De deelexploitatie Breezicht is in voorbereiding en zal ook binnenkort met een nieuw exploitatie(resultaat) komen.

#### 11.4 Kamperpoort

Op 11 september 2017 is de geactualiseerde grondexploitatie voor de Brandweerkazerne en Katwolderplein vastgesteld, waarbij het resultaat is omgebogen naar een positief resultaat van € 2,6 miljoen. Door een versnelde afname van bouwgrond is de looptijd van het project aanzienlijk verkort.



## 12

### Fundamentele wijzigingen

# Fundamentele wijzigingen

Een van de stellige uitspraken van de commissie BBV zoals opgenomen in paragraaf 4.2.2. van de notitie Grondexploitaties is het volgende:

Als de herziening van een grondexploitatie betrekking heeft op ondergeschikte punten, kan volstaan worden met een aanpassing van de grondexploitatiebegroting als normaal onderdeel van de jaarlijkse begroting- en verslagleggingprocedures, in de MPV dus. Voorbeeld is de vervanging van een raming van kosten door werkelijk gemaakte kosten. Ook voor herzieningen die het gevolg zijn van autonome ontwikkelingen (zoals de prijsontwikkeling van civieltechnisch werk) met beperkt financieel gevolg kan worden volstaan met aanpassing van de grondexploitatiebegroting in het reguliere begrotings- en verslaggevingsproces. Als herzieningen betrekking hebben op belangrijke punten zoals planinhoudelijke wijzigingen (programmering, planning, etc.), dan wel materiële financiële gevolgen hebben, dan zal de raad uitgebreider moeten worden geïnformeerd in het kader van de gevraagde besluitvorming.

Citaat stellige uitspraak:

*“Jaarlijks zal een herziening van de grondexploitatiebegroting moeten plaatsvinden. Een actualisatie van het grondexploitatiecomplex en de grondexploitatiebegroting met planinhoudelijke wijzigingen, dan wel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen, moet opnieuw door de raad worden vastgesteld.”*

Om helderheid te verschaffen over de afweging wanneer (autonome) wijzigingen een materieel financieel gevolg hebben, kunnen afspraken met de raad omtrent de te hanteren financiële marges worden vastgelegd in de financiële verordening.

De Raad heeft de volgende afspraak<sup>13</sup> gemaakt met het college omtrent het kader van de fundamentele wijziging. In de nota is de manier van informeren van de gemeenteraad over afwijkingen in het resultaat van de grondexploitaties met een bedrag groter dan € 250.000 toegelicht.

Bij fundamentele wijzigingen wijkt het project af van het bestuurlijk vastgesteld plan op in ieder geval één van de onderdelen:

- een negatieve afwijking die groter is dan € 250.000 in de kosten/opbrengsten;
- een negatieve afwijking die groter is dan € 250.000 en/of 10% van het projectresultaat;
- een negatieve afwijking die groter is dan 5% van het vastgoedprogramma.

Afwijkingen in de kwaliteit van het plan resulteren meestal in een verandering van kosten. Wanneer de afwijking groter is dan € 250.000, dan wordt de afwijking gezien als een fundamentele wijziging en wordt hierover gerapporteerd.

In bovenstaande gevallen geldt dat het om een negatieve afwijking gaat, dus een afwijking, waardoor het resultaat op het projectresultaat verslechtert. Positieve afwijkingen worden via de VPP of de MPV gerapporteerd.

Advies: De huidige werkwijze handhaven.

<sup>13</sup> Besluit OW1111-0144 d.d. 09-01-2012

## 13

### Kostensoortenlijst BRO is limitatief

Vanwege de eenduidigheid en aansluiting bij de kostentoerekening van de Vennootschapsbelasting is de kostensoortenlijst van de BRO limitatief voor de grondexploitaties.

Voor de kosten die aan de Bouwgrond in Exploitatie (nader te noemen BIE) kunnen worden gerekend tot de vervaardigingskosten als bedoeld in artikel 63, 3e lid BBV, wordt aangesloten op de kostensoortenlijst zoals opgenomen in artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat **maximaal** deze kostensoorten kunnen worden toegerekend aan de BIE. Zoals aangegeven bevat deze lijst de kostensoorten die maximaal kunnen worden toegerekend aan de BIE. De opzet van deze lijst maakt het in principe mogelijk om alle kosten, die gemoeid zijn met de ontwikkeling van locaties mee te nemen. De 'kan'-bepaling betekent dat het niet verplicht is om deze kosten toe te rekenen. Vanuit fiscaal oogpunt (VpB) is het echter wel verstandig om zoveel kosten als toegestaan toe te rekenen. De kostensoortenlijst uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt ook door de fiscus gehanteerd als toerekenbare kosten in het kader van de Vennootschapsbelasting. Hierdoor behoeven er bij het opstellen van de fiscale winstbepaling geen correcties te worden toegepast op de binnen het BBV toegerekende kosten.

De kostensoortenlijst zoals opgenomen in artikel 6.2.4 van het Bro is het uitgangspunt voor de grondexploitatieberekening ten behoeve van de waardering van de BIE volgens het BBV in de gemeentelijke jaarrekening. Dit betekent niet dat alle regels vanuit de Wro, het Bro en de bijbehorende jurisprudentie hierdoor van toepassing worden binnen het BBV. Binnen het BBV wordt gebruik gemaakt van een bestaande lijst met kosten die kunnen worden toegerekend in het kader van grondexploitaties. De 'kan'-bepaling binnen het BBV is ook anders dan het verplichte karakter die de kostensoortenlijst heeft in het kader van kostenverhaal. In tegenstelling tot kostenverhaal bestaat bij grondexploitaties geen risico op staatssteun wanneer kosten uit de Bro-kostensoortenlijst niet worden toegerekend aan de BIE. De opbrengsten die worden gegenereerd vanuit de BIE zijn namelijk niet afhankelijk van de toegerekende kosten, maar worden bepaald door de markt.

In het Bro staat een kostensoortenlijst. Zie artikelen [6.2.3](#), [6.2.4](#) en [6.2.5 Bro](#)). Daarop staan alle kostensoorten die de gemeente publiekrechtelijk mag en soms moet verhalen

Zie voor een overzicht tevens Bijlage 1

14

Algemene kosten Vastgoed

Kosten vastgoed

De jaarlijkse kosten van de afdeling Vastgoed, die nauw samenhangen met grondexploitaties, (circa 1.600 uur - € 175.000) kunnen op basis van de kostensoortenlijst uit de BRO worden toegerekend aan de lopende projecten. Het betreft hier kosten die betrekking hebben op beleidsproducten, waaronder de MPV, Nota van Uitgangspunten, nota grondprijzen, interne controle etc. en verder de werkzaamheden in het kader van de begrotingscyclus. Deze werkzaamheden zijn niet een-op-een toe te rekenen aan grexen, maar zijn wel een direct gevolg van dit "product" van de afdeling. In de afgelopen jaren is dit o.a. in de uurtarieven tot uiting gekomen, wat niet wenselijk is. Het is transparanter om het rechtstreeks toe te rekenen. Bijkomend voordeel is daarbij dat het een corrigerend effect heeft op de fiscale jaarwinstberekening in het kader van de vennootschapsbelasting (Vpb). Daarbij is het wel van belang dat de systematiek van de regelgeving goed wordt gemotiveerd. Dit zal samen met een fiscaal adviseur verder worden opgepakt en uitgewerkt, zodat dit bij de jaarrekening 2017 en MPV 2018 is verwerkt.

De volgende kaders zijn daarbij van belang:

1. Er wordt op begrotingsbasis een raming in de exploitaties opgenomen;
2. Op basis van de gerealiseerde kosten wordt er doorbelast;
3. Verdeling over de grondexploitaties zal plaatsvinden op basis van gerealiseerde opbrengsten;
4. Jaarlijks zal er bij de MPV een paragraaf worden opgenomen met het jaarresultaat en toelichting.

Het toerekenen van de algemene kosten aan grondexploitaties vraagt een eenduidige, goed beschreven systematiek. Uiteindelijk beoordeelt de fiscus in het kader van de Vennootschapsbelasting (Vpb) of en in welke mate de opgevoerde kosten aanvaardbaar zijn. Een goede beschrijving, dossiervorming en consistente toepassing van de systematiek zijn beheersmaatregelen om dit risico te minimaliseren. De begroting van kosten zoals in onderstaande tabel is weergegeven zal in de MPV 2018 worden gepresenteerd.

Toe te rekenen kosten (begroting)	Totaal	Opbrengstpotentie			
		2017	2018	2019	2020
19 Stadshagen II	374.944	82.395	94.455	96.533	101.562
67 Oude Mars	36.564	6.195	10.298	10.572	9.499
119 Kraanbolwerk	10.959	9.359	-	1.600	-
129 Bagijnweide	-	-	-	-	-
133 Stinspoort	13.316	3.134	3.647	6.536	-
283 Langenholterweg	5.509	2.738	2.771	-	-
337 Krasseknaarren	6.812	6.812	-	-	-
11 Marslanden Zuid	7.544	794	2.236	1.665	2.848
21 Hessenpoort	210.411	51.794	49.975	54.259	54.383
701 Kamperpoort	17.957	2.340	9.254	-	6.363
269 Vrolijkheid (Herstructurering)	8.459	8.459	-	-	-
313 Geert Grootestraat	-	-	-	-	-
335 Wipstrikkerallee	1.825	-	1.825	-	-
247 Campus Windesheim	3.501	-	-	3.501	-
Restgrexen	2.199	979	539	335	346
<b>Totaal</b>	<b>700.000</b>	<b>175.000</b>	<b>175.000</b>	<b>175.000</b>	<b>175.000</b>

## 15

### Onvoorzien in Grondexploitaties

De richtlijnen voor grondexploitaties zoals beschreven in het Besluit Begroting en Verantwoording (verder te noemen als BBV) hebben geleid tot aangepaste wet- en regelgeving, ook voor het opnemen van de post onvoorzien in grondexploitaties. Bovendien zijn gemeenten per 2016 Vennootschapsbelastingplichtig geworden. Dit vraagt om aanpassing van de bestaande kaders.

Toelichting vraag aan Commissie BBV:

In een grondexploitatie is het gebruikelijk ook een post voor onvoorziene kosten op te nemen. Dit is echter een kostensoort die niet voor komt op de kostensoortenlijst van het BRO<sup>14</sup>. Wij menen dat het niettemin verstandig is om in de eigen grondexploitatie begroting rekening te houden met een budget voor onvoorziene kosten. Strikte interpretatie van bovenstaande stellige uitspraak zou er echter toe leiden dat dat niet meer mogelijk is. Bent u het met ons eens dat het opnemen van een budget voor onvoorziene kosten desondanks mogelijk moet blijven?

Antwoord Commissie BBV:

De post onvoorzien sec komt als zelfstandige kostensoort inderdaad niet meer voor. Dit is ook een post die fiscaal gezien niet wordt geaccepteerd. In beginsel kan nog steeds rekening worden gehouden met onvoorziene lasten, maar dan op de (ingeschatte) betreffende bestaande kostensoorten. Praktisch gezien zouden kostensoorten die naar hun aard minder goed zijn in te schatten, kunnen worden opgehoogd met een bepaald percentage voor onvoorziene lasten (o.b.v. ervaringscijfers).

In de Nota Grondbeleid 2009 - 2013 is voor de berekening van de post onvoorzien het volgende opgenomen.

*“De hoogte van de post onvoorzien is afhankelijk van de mate van onzekerheid in een project. Het bedrag wordt bepaald door een percentage te nemen van de totale kosten voor civiele werken. Dit percentage varieert tussen de 5% en 15% en verkleint als de onzekerheden afnemen in een project.”*

In de latere paragraaf Grondbeleid, als onderdeel van de begroting, is op dit onderdeel geen nieuw beleid gevormd.

Grondexploitaties worden vaak gekenmerkt door het langdurige en complexe karakter. Als gevolg hiervan wordt er rekening gehouden met onvoorziene kosten en worden de risico's in beeld gebracht. In de praktijk zien we dat elk lopend project binnen de MPV zo zijn eigen dynamiek en complexiteit heeft. Aangezien een aantal van deze projecten de aankomende jaren in een afrondende fase terechtkomen en kunnen worden afgesloten, stellen we voor om de huidige post onvoorzien binnen de lopende projecten toe te wijzen aan de kostensoorten waar ze betrekking op hebben. Dit om te voldoen aan de gewijzigde wettelijke richtlijnen.

#### 15.1 Toekomstige grondexploitaties:

Bij toekomstige grondexploitaties (vanaf het jaar 2018) wordt een nieuwe gedragslijn afgesproken. Het onvoorzien wordt gekoppeld aan ingeschatte ramingen, middels een percentage over deze ramingen.

Onvoorziene kosten voor gebeurtenissen die niet aan een raming zijn te koppelen, komen tot uiting in het risicoprofiel van het project en zijn vervolgens afgedekt middels het weerstandsvermogen van Vastgoed, als onderdeel van de Algemene

<sup>14</sup> Besluit Ruimtelijke Ordening

Concernreserve. Indien de onvoorziene gebeurtenis **niet** is opgenomen binnen het project en/of het risicoprofiel en het doet zich toch voor, dan zal er separaat een voorstel richting Raad gaan.

Wij stellen als kader voor het percentage afhankelijk te maken van de fase waarin een project zich bevindt. De gedetailleerdheid van de ramingen zal toenemen naar gelang de fase waarin het project zich bevindt.

Fasering v.d. kosten	% onvoorzien
Haalbaarheid (raming op kengetallen)	20 %
Ontwerpfase (raming op voorlopig ontwerp en definitief ontwerp)	12,5% - 15 %
Voorbereiding (raming op bestek)	10 %
Uitvoering (na aanbesteding tot oplevering)	Naar rato stand werk

Indien er afwijkingen op het kader binnen een project zijn, dan worden deze expliciet voorgelegd en beargumenteerd.



Bij het berekenen van de opbrengsten is een belangrijk moment in de fasering het al dan niet bouwrijp hebben van de uit te geven kavels. Daarbij is het uitgangspunt dat de opbrengsten op basis van interne / externe analyse tot stand zijn gekomen. De opbrengsten worden altijd extern getoetst.

Fasering v.d. opbrengsten	% onvoorzien
Haalbaarheid / Ontwerpfase (niet bouwrijp)	- 5% tot - 10 %
Uitvoering (bouwrijp van de kavels)	0% tot - 5%

Voorstel besluitvorming:

*“Het percentage aan onvoorzien te koppelen direct aan de betreffende kostensoorten en v.w.b. de hoogte ervan afhankelijk te maken van de fase waarin het project zich bevindt.”*

## 16

### Winstnemingen

Met Raadsbesluit van 13 februari 2012<sup>15</sup> is er één richtlijn vastgesteld voor het nemen van tussentijdse resultaatneming bij grondexploitaties. Hieronder is in het kort de uitwerking hiervan weergegeven.

Tussentijdse winst wordt genomen op (hoofd) complexniveau, waarbij de volgende gedragslijnen gelden voor de waardering en resultaatbepaling.

- Als er tussentijdse winst genomen wordt op (hoofd) complexniveau wordt er winst genomen vanuit het financiële resultaat van het totale complex, dus inclusief de deelcomplexen. Het gaat hier dan om een winst- en verliessaldering.
- Er wordt winst genomen als er sprake is van een negatieve boekwaarde, waarop de nog te maken kosten en het bedrag aan risico's in mindering zijn gebracht. Als de uitkomst van de som van op contante waarde groter is dan € 250.000, dan kan de winst ter grootte van de som genomen worden.

Hiermee is nadrukkelijk gekozen voor het voorzichtigheidsbeginsel, waarbij de realisatie van de winst wordt uitgesteld tot het moment dat daarover voldoende zekerheid bestaat.

#### 16.1 Aanscherping richtlijn

De Commissie BBV beveelt voor het tussentijds winst nemen<sup>16</sup> aan dat de lokale afweging tussen het voorzichtigheidsbeginsel en het realisatiebeginsel nader wordt uitgewerkt. Het voorzichtigheidsbeginsel leidt er immers toe dat realisatie van winst moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Dit betekent echter niet dat pas winst moet worden genomen bij het afsluiten van het grondexploitatie complex. Er zijn situaties denkbaar waarbij reeds eerder voldoende zekerheid is voor winst nemen. Volgens **het realisatiebeginsel** dient in die gevallen de winst dan ook te worden genomen. Hierbij dient de percentage of completion methode te worden gevolgd.

Voor winstneming geldt de **percentage of completion methode**: voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd kan tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst worden genomen. Hiervoor moet het resultaat op de grondexploitatie wel op betrouwbare wijze kunnen worden ingeschat. Dit is mogelijk wanneer het waarschijnlijk is dat de economische voordelen die aan het project zijn verbonden naar de gemeente zullen toevloeien. Indien aan de volgende voorwaarden is voldaan, bestaat er voldoende zekerheid om winst te kunnen nemen:

1. Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
2. De grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én
3. De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd).

<sup>15</sup> Wijziging richtlijnen tussentijdse winstneming bij grondexploitaties

<sup>16</sup> Commissie BBV, Notitie grondexploitaties maart 2016

Volgens **het realisatiebeginsel** dient in die gevallen de winst ook te worden genomen.

### **Complicaties**

Er zijn verschillende complicaties die het nemen van (tussentijdse) resultaten op de grondexploitatie bemoeilijken.

- In de praktijk zijn de nog te maken aanlegkosten niet goed in te schatten door de conjunctuurgevoeligheid van het meerjarige vervaardigingproces.
- Ook zijn de mogelijke opbrengsten zeer conjunctuurgevoelig en zijn niet alle kavels op voorhand al verkocht tegen de gewenste verkoopprijzen.
- Tijdens het meerjarige proces ontstaan er vaak nieuwe inzichten die nopen tot een andere uitvoering of er treden onvoorziene verrassingen op.
- De aangelegde infrastructuur, zoals wegen en riolering, is voor een deel dienstbaar aan alle percelen waardoor het financieel afsluiten van delen van een locatie problemen oplevert.

Voorstel besluitvorming:

*“Jaarlijks bij het opstellen van de MPV wordt voor wat betreft tussentijdse winstneming zowel het voorzichtigheidsbeginsel als het realiteitsbeginsel m.b.t. tussentijdse winstneming bij grondexploitaties beoordeeld en afgewogen.”*

## Bronvermelding

Deze nota van uitgangspunten is mede tot stand gekomen met behulp van het raadplegen en analyseren van diverse bronnen.

- Conjunctuurmeting bouwnijverheid, Economisch Instituut voor de Bouw, september 2017;
- Ten Hag, woningmarktrapportage 12 juli 2017, [www.tenhag.nl](http://www.tenhag.nl);
- Bestuursovereenkomst programmeren bedrijventerreinen West Overijssel 2017 – 2020;
- FAKTON Consultancy en STEC Groep, d.d. 15 september 2017
- Centraal Bureau voor de Statistiek, [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl);
- Bouwkostenindex, indexcijfers GWW, [www.bouwkostenindex.nl](http://www.bouwkostenindex.nl);
- NVM, prijsontwikkeling woningen, [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl);
- Kadaster Prijsindex Bestaande Koopwoningen, 2017. [www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl);
- Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers, [www.nvb-bouw.nl](http://www.nvb-bouw.nl);
- DTZ Zadelhoff, 2017, [www.dtz.nl](http://www.dtz.nl);
- Bouwkostenkompas, index utiliteitsbouw 2017, [www.bouwkostenkompas.nl](http://www.bouwkostenkompas.nl);
- Stadkwadraat, Parametervisie, updat september 2017, [www.stad2.nl](http://www.stad2.nl);
- Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling, 1<sup>e</sup> halfjaar 2017, [www.metafoor.nl](http://www.metafoor.nl);
- Kennisplatform CROW, index risicoregeling GWW, [www.crow.nl](http://www.crow.nl);
- ABN AMRO, sectorprognose bouw, maart 2017, [www.abnamro.nl](http://www.abnamro.nl);
- Calcasa is een onafhankelijk technologiebedrijf gespecialiseerd in de statistische analyse en waardering van onroerend goed, [www.calcasa.nl](http://www.calcasa.nl);



## BIJLAGE 1 – Kostenverhaal BRO

### Besluit ruimtelijke ordening

#### Artikel 6.2.4

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de wet, worden gerekend de ramingen van:

- a. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
- b. de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
- c. de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;
- d. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
- e. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
- f. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
- g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d;
- h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
- i. de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
- j. de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
- k. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
- l. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;
- m. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l;
- n. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

### **Artikel 6.2.5**

Tot de voorzieningen, bedoeld in artikel 6.2.4, onder c, worden gerekend:

- a. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
- b. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- c. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
- d. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- e. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
- f. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- g. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- i. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

### **Artikel 6.2.7**

Tot de opbrengsten van de exploitatie, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten derde, van de wet, worden gerekend de ramingen van de opbrengsten:

- a. van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. van bijdragen en subsidies van derden;
- c. welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.