Gemeente Duiven

Nota van uitgangspunten 2025

Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2025

Januari, 2025

Inhoud

01 Inleiding 3
02 Uitgangspunten en parameters 4
2.1 Samenvatting 4
2.2 Prijsontwikkeling kosten 4
2.3 Prijsontwikkeling opbrengsten 7
2.4 Rente 9
2.5 Disconteringsvoet 9
2.6 Tussentijdse winstneming 9

01 Inleiding

Sinds 2023 is de economie afgekoeld, na een periode van hoge inflatie en stijgende rente. De economische groei in 2023 was slechts 0,2%, en in 2024 wordt een groei van 1,7% verwacht. Voor 2025 en 2026 wordt een gematigde groei van 1,3% voorspeld. De Nederlandsche Bank wijst echter op de bestaande onzekerheid door factoren zoals geopolitieke spanningen en handelsbeperkingen. De toenemende concurrentie van de Chinese markt en de mogelijke herverkiezing van Trump als president van de Verenigde Staten kunnen gevolgen hebben voor de Europese economische positie. De importtarieven die Trump tijdens zijn verkiezingscampagne noemde, kunnen aanzienlijke effecten hebben op de Europese exportmarkt.

Hoewel de inflatie zich volgens de Nederlandsche Bank afneemt, gebeurt dit langzamer dan verwacht. In 2024 wordt een inflatie van ongeveer 2,9% voorzien, met een verdere afname naar 2,0% in 2025. De lonen zijn in 2024 gemiddeld met 6,0% gestegen, wat een positieve invloed heeft gehad op de koopkracht. Deze stijging van de koopkracht is echter niet volledig in lijn met de afname van de inflatie, wat het proces trager maakt. Het verschil tussen inflatie en loonstijging resulteert in een koopkrachtstijging van 2,7%. In 2025 wordt echter een lagere loonstijging verwacht, waardoor de koopkrachtstijging vrijwel stagneert.

Geopolitieke onzekerheden kunnen de economische stabiliteit van Nederland en Europa verder onder druk zetten. De Europese Centrale Bank (ECB) heeft het moeilijk om de inflatie effectief te verminderen. De rente is sinds juli 2024 licht gedaald, maar deze daling verloopt traag, omdat de inflatie minder snel afneemt dan eerder werd voorspeld. De herverkiezing van Trump kan invloed hebben op de wereldwijde inflatie. Als hij zijn belofte van een importwerend beleid waarmaakt, kan dit de inflatie verder opstuwen en de rentetarieven verhogen. Dit zou de Nederlandse exporteconomie voor uitdagingen stellen, met de nodige economische onzekerheden in het vooruitzicht.

Te midden van deze bredere economische context neemt de gemeente Duiven een voorzichtige en behoudende benadering aan ten opzichte van haar grondexploitaties. Kosten worden reëel begroot en opbrengsten worden conservatief geraamd, met als achterliggende gedachte om niet te optimistisch te zijn over de financiële vooruitzichten. Hierbij sluiten we aan bij de gedragslijn die is vastgelegd in het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording).

Als algemeen uitgangspunt voor de toe te rekenen kosten naar de grondexploitatie geldt dat alleen de kosten die tot het project worden gerekend die:

- Zijn geautoriseerd op basis van een projectdocument en opdracht;
- Vermeld worden in de kostensoortenlijst zoals opgenomen in artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit;
- Zijn toe te rekenen tot de ontwikkel- en uitvoeringskosten die in geval van een particulier initiatief ook bij deze particulier in rekening zouden gebracht kunnen worden op basis van de Omgevingswet (voormalig grondexploitatiewet) en opgenomen zijn op de zogenaamde limitatieve lijst.

02 Uitgangspunten en parameters

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de uitgangspunten die worden aangehouden voor de MPG 2025 (Meerjaren Perspectief Grondexploitaties). Allereerst wordt een samenvatting gegeven van de uitgangspunten. Vervolgens wordt er per uitgangspunt een onderbouwing gegeven in de paragrafen verder gelegen in dit hoofdstuk.

2.1 Samenvatting

Bij het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gekeken naar de verwachte prijsontwikkelingen. Als de activiteiten aanleiding geven, worden er (externe) deskundigen gevraagd om (civieltechnische) ramingen te maken om te borgen dat deze aansluiten op het actuele marktprijsniveau. Voor activiteiten zonder inhoudelijke herziening van de raming volstaat het indexeren van prijzen volgens de onderstaande tabel. Tabel 1 hieronder geeft een samenvatting van de aangehouden uitgangspunten voor de parameters van de MPG 2025.

Tabel 1 - Aan te houden uitgangspunten voor parameters MPG 2025[1].

MPG 2025			
Jaren	**2025**	**2026-2027**	**2028 - 2034**
Prijsontwikkeling kosten			
GWW-kosten	4.50%	3.50%	2.00%
Plankosten	5.50%	3.50%	2.00%
Prijsontwikkeling grondopbrengsten			
Woningbouw vrije sector	7.50%	4.50%	2.00%
Woningbouw betaalbaar	2.00%	2.00%	2.00%
Woningbouw huur	0.00%	0.00%	2.00%
Retail	-1.00%	-1.00%	2.00%
Bedrijven	0.00%	0.00%	2.00%
Lopende contracten	*Conform gesloten overeenkomsten.*		
Rente & Disconteringsvoet			
Rente	0.00%	0.50%	0.50%
Disconteringsvoet	2.00%	2.00%	2.00%

**Opbrengsten na een termijn van tien jaar mogen conform BBV niet geïndexeerd worden.*

Voor de opbrengstindexatie wordt jaarlijks bekeken of een bijstelling van de geraamde grondopbrengsten nodig is. Voor dit onderdeel wordt verwezen naar de Grondprijzenbrief 2025. Mocht de grondprijzenbrief geen uitkomst bieden dan kunnen de parameters uit de tabel aangehouden worden.

2.2 Prijsontwikkeling kosten

De kostenontwikkeling in de Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW) sector is de laatste jaren sterk beïnvloed door een aantal externe en interne factoren. Net als in de algemene bouwsector, hebben stijgende materiaalkosten, arbeidskosten en energieprijzen invloed op de kosten van GWW-projecten.

[1] Bron: Outlook Grondexploitaties Metafoor 2025

Materiaalkosten

De prijsstijgingen van bouwmaterialen, zoals asfalt, beton, zand en grind, hebben de kosten voor veel GWW-projecten verhoogd. Specifieke materialen voor bijvoorbeeld wegenbouw (zoals asfaltmengsels en verhardingsmaterialen) zijn duurder geworden door tekorten en hogere transportkosten. De stijging van de grondstofprijzen, zoals olie voor bitumen (voor asfalt), heeft een direct effect op de kosten van asfaltproductie en -verwerking. Dit geldt ook voor de kosten van metalen voor bruggen, keringen en andere infrastructuurelementen.

Arbeidskosten

De arbeidskosten in de GWW-sector stijgen door de schaarste op de arbeidsmarkt. Er is een tekort aan vaktechnisch personeel, wat leidt tot hogere loonkosten en in sommige gevallen een verlenging van de bouwtijd, omdat er moeilijker personeel te vinden is voor specialistische taken. De vraag naar arbeidskrachten, zoals machinisten, grondwerkers en andere gespecialiseerde beroepen, neemt toe, waardoor de arbeidsmarkt onder druk staat en hogere lonen worden geboden.

Energieprijzen

De energieprijzen spelen een belangrijke rol in de kostenontwikkeling in de GWW-sector, vooral vanwege de energie-intensieve aard van veel werkzaamheden, zoals het draaien van zware machines en het transport van materialen. Stijgende energieprijzen verhogen de kosten voor brandstof en elektriciteit, wat direct invloed heeft op de operationele kosten van GWW-bedrijven. Ook de kosten van asfalt- en betonproductie worden beïnvloed door de energiekosten, aangezien deze processen veel energie vergen.

Regelgeving en duurzaamheid

Daarnaast heeft de invoering van strengere milieuregels en duurzaamheidseisen invloed op de kosten in de GWW-sector. De nadruk op duurzame en klimaatbestendige infrastructuur, zoals waterkering, verantwoorde ontgronding, en circulaire materialen, kan leiden tot hogere initiële kosten voor projecten. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van duurzamere materialen of het toepassen van technieken die energieverbruik reduceren.

Vertragingen en logistieke uitdagingen

De huidige situatie op de wereldmarkten, waaronder de gevolgen van de coronamaatregelen en de geopolitieke situatie, heeft ook geleid tot vertragingen in de levering van materialen en problemen met de beschikbaarheid van onderdelen en machines. Dit veroorzaakt onzekerheden en hogere kosten voor GWW-projecten, vooral als materiaaltekorten de voortgang vertragen of bedrijven gedwongen worden om duurdere alternatieven te kiezen.

Verwachtingen voor de toekomst

Voor de komende jaren wordt verwacht dat de kosten in de GWW-sector gematigd zullen blijven stijgen, vooral door de blijvende druk op arbeidskosten en materiaalkosten. De overgang naar duurzamere en circulaire bouwmethoden zal ongetwijfeld leiden tot hogere initiële kosten, maar biedt op de lange termijn mogelijkheden voor kostenbesparingen en een duurzamer gebruik van materialen. Bovendien kunnen nieuwe technologieën, zoals digitalisering en geavanceerde machines, helpen om de efficiëntie te verbeteren en de kosten te beheersen.

Samenvatting

Op basis van Outlook Grondexploitaties Metafoor 2025 is voor de grond-, weg-, en waterbouw een stijgingspercentage vastgesteld. Het gehanteerde percentage van 4,50% is een gemiddelde van de bandbreedte. Reden is dat de GWW-kosten zullen op korte en middellange termijn gestaag verder stijgen. De cao-loonsverhogingen zullen zeker op korte termijn leiden tot een stijging van de personeelskosten. De verwachting is dat de materiaalprijzen na de stabiele ontwikkeling in 2024 weer zullen gaan stijgen. Voor de periode daarna (2028 en verder) wordt voorgesteld om aan te sluiten bij het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone, dat ook als basis wordt gehanteerd door de commissie BBV (2%).

Plankosten

De plankosten bij gemeenten omvatten zowel de kosten voor (planologische en/of advies-) producten als de personele inzet die nodig is voor gebiedsontwikkeling. Hierbij gaat het om de kosten voor de werkzaamheden van zowel intern als extern personeel. De ontwikkeling van deze kosten wordt beïnvloed door de situatie op de arbeidsmarkt en algemene economische condities, zoals het inflatiecijfer.

De vakbonden hebben vorig jaar een akkoord bereikt met de VNG en de WSGO over een loonsverhoging voor gemeenteambtenaren. Per 1 januari 2024 stegen de lonen met 4,75%, gevolgd door een extra verhoging van 1,25% op 1 oktober 2024 (VNG, 2023). De huidige cao loopt af op 31 maart 2025 en onderhandelingen over het nieuwe CAO zijn eind 2024 van start gegaan. De werknemersvakbond FNV zet in op een loonsverhoging voor gemeenteambtenaren van 7% in 2025. De werkgeversvakbonden hebben nog geen voorstel gedaan (Binnenlands Bestuur, 2024).

Door de aanhoudende krapte op de arbeidsmarkt en de aanzienlijke bouwopgaven in Nederland blijft de vraag naar ambtelijke capaciteit onverminderd hoog. Gecombineerd met de inflatie leidt dit tot een verdere stijging van de personeelskosten. Om deze reden wordt verwacht dat de plankosten en VTU-kosten op korte en middellange termijn zullen toenemen. Dit betekent dat de plankosten de komende jaren sterker zullen stijgen dan het langjarig inflatiegemiddelde (2%) van de ECB.

2.3 Prijsontwikkeling opbrengsten

De parameters voor de opbrengststijging zijn onder te verdelen naar verschillende type grond. Er worden in deze notie 3 type grond onderscheiden, namelijk:

- Grond voor woningen, waarbij onderscheid wordt gemaakt in:
  - Vrije sector
  - Betaalbare koop
  - Huur, midden en sociaal
- Grond voor Retail
- Grond voor bedrijventerreinen

In de onderstaande tekst wordt ingegaan op de te hanteren indexatie bij deze 3 typen.

Indexatie residuele grondprijzen woningen

De grondprijsontwikkeling wordt residueel bepaald. Het resultaat van de verandering is afhankelijk van de VON (Vrij Op Naam) -prijsontwikkeling en de verandering in de bouwkosten. Het effect verschilt per woningtype en is afhankelijk van de verhouding tussen kosten en opbrengsten in de vastgoedexploitatie en daarmee de grondquote. In de prognose voor de residuele grondprijsontwikkeling van woningen wordt rekening gehouden met de aanbestedingsindex ten aanzien van de kostenontwikkeling van nieuw te realiseren woningen.

De residuele grondwaarde bleef tussen medio 2023 en 2024 vrij stabiel. Sinds het tweede kwartaal van 2024 kantelt dit beeld en is een duidelijke stijging zichtbaar. In het derde kwartaal van 2024 steeg de residuele grondwaarde op jaarbasis met 6,40%. Deze stijging is het gevolg van de VON-prijsstijgingen bij nieuwbouwwoningen, afgezet tegen een relatief bescheiden bouwkostenstijging.

Gezien de recente opleving van de nieuwbouwmarkt is de verwachting dat de stijging van de residuele grondwaarde in de komende tijd doorzet. Naar verwachting gaan de nieuwbouwprijzen op zowel procentueel als absoluut niveau harder stijgen dan de bouwkosten. Door het hefboomeffect op de grondwaarde zullen de stijgende woningprijzen een sterkere doorwerking hebben in de ontwikkeling van de grondwaarde dan de stijging van de bouwkosten

Vrije sector

In de stijging van de residuele grondwaarden is een onderscheid te maken naar de verschillende categorieën. Voor woningbouw in de vrije sector is er ruimte om kostenstijgingen door te rekenen in de verkoopprijs. Eventuele prijsstijgingen zullen een direct gevolg hebben voor de hoogte van de residuele grondwaarde. Gezien de voorziene woningprijsstijgingen tegenover gematigde bouwkostenstijging zal de grondwaardestijging in deze sector aanzienlijk zijn.

De stijging van de vrije sector grondprijzen is naar verwachting 7,5% in 2025, en in 4,5% in 2026 en 2027.

Betaalbare koop

Bij betaalbare woningbouw (tot € 405.000) is de ruimte om bouwkostenstijgingen door te rekenen in de VON-prijzen gelimiteerd, gezien hier aftoppingsgrenzen van toepassing zijn. Een trend die met name in dit segment zichtbaar is, is die van kleiner wordende woningen. Doordat

deze woningen kleiner worden is de absolute prijsstijging beperkt, al stijgt de vierkante meterprijs wel. Dit heeft een doorwerking in de grondwaarde.

Voor betaalbare koopwoningen (tot € 405.000) wordt een meer gematigde stijging voorzien van de grondprijzen (2%).

Huur, midden en sociaal

Sinds de Wet Betaalbare huur van kracht is, is de situatie rondom huurwoningen in het middensegment vergelijkbaar: hier geldt sinds 1 juli 2024 ook een beperkte ruimte om kostenstijging door te rekenen. In het middenhuursegment wordt dan ook een beperkte grondwaardestijging voorzien. De ontwikkeling van de grondwaarde in het sociale woningbouwsegment is over het algemeen stabiel. Ook de opbrengstpotentie van dit segment is gemaximaliseerd.

Door de landelijk geldende huurreguleringen en aftoppingsgrenzen zijn de stijgingen voor de midden- en sociale huursegmenten vergelijkbaar in het hele land. Naar verwachting bedraagt de stijging in deze segmenten 0% op korte en middellange termijn.

Indexatie residuele grondwaarde Retail

Tijdens het post-covid herstel gaven consumenten nog volop uit in fysieke winkels, maar in 2024 blijven de uitgaven in diverse sectoren achter. Consumenten besteden geld aan essentiële producten. Dit is te zien bij voedingswinkels en drogisterijen, waar de uitgaven eind 2024 toenemen. De hoge rentestand ertoe geleid dat consumenten meer zijn gaan sparen. Na een stabilisering van de consumentenbestedingen in 2024 is de verwachting dat deze weer gaan stijgen bij aanstaande rentedalingen.

De retailmarkt is op te delen in verschillende (sub)segmenten waarvan de een beter presteert dan de ander. Zo is te zien dat highstreet-retail goed presteert in de top winkelsteden, maar minder goed in de rest van Nederland. De verwachting is dat voor deze locaties de grondprijzen zullen stagneren of zelfs dalen. Daarom wordt geadviseerd om voor de komende jaren (tot en met 2027) een opbrengstenindexatie van -1% te hanteren in de grondexploitaties.

Advies indexatie grondprijzen bedrijvenkavels

De bedrijfsmarkt staat al meerdere jaren onder druk. Er is een overschot aan vraag naar verschillende soorten bedrijfsruimte, en tegelijkertijd is er slechts zeer beperkt grond beschikbaar voor nieuwbouw van bedrijfsruimtes. Zelfs een lichte afname in marktsentiment van het bedrijfsleven had geen (merkbare) effecten op de huidige krapte. De bedrijfssector blijft daarnaast last houden van maatschappelijke problemen die op de sector drukken, bijvoorbeeld de stikstofproblematiek, netcongestie en nationale schaarste aan grond.

Het investeringsklimaat is momenteel verre van ideaal. Hoge kosten en een (relatief) hoog renteniveau zorgen ervoor dat bedrijven moeilijker winstgevend blijven. Ook geopolitieke kwesties zoals de oorlog in Oekraïne, einde van de coronasteun en opgelopen personeelskosten hebben gedurende 2023 hun effect gehad op de rendabelheid van ondernemingen. De bouwkosten zijn na een aantal extreme jaren weer gestabiliseerd, maar vooral de arbeidskosten wegen nog zwaar. In de eerste vijf maanden lag het aantal faillissementen dan ook 40% hoger in vergelijking met 2023. De vooruitzichten zijn inmiddels weer iets positiever, maar zullen vooral nauw samenhangen met algemene verbetering van de economie gedurende het jaar. Deze

moeilijkere economische omstandigheden hebben overigens weinig effect gehad op de markt voor bedrijfspanden en gronden. Het aanbod nam weliswaar toe van 3,2% naar 3,6% van de totale voorraad, maar dit is nog steeds historisch laag te noemen (zie ook de hierna volgende figuren), zeker doordat er nauwelijks nieuwbouwkavels en uitbreidingsmogelijkheden beschikbaar zijn.

Landelijk gezien zien heeft Duiven een blijvende vraag naar hoogwaardige bedrijfsruimtes en bedrijventerreinen. Afhankelijk van locatie en gebied wordt een stijging gezien van tussen de 0,0% en 2,0%. De stijgende huurprijzen en grondprijzen van bedrijventerreinen lijkt met name te worden veroorzaakt door de vraag vanuit de logistieke markt. De resterende kavels in Duiven (alleen Innofase, Graafstaete II en de Nieuweling) hebben deze sector niet als doelgroep. Gezien de behoudende en voorzichtige basis, wordt vooralsnog een defensief uitgangspunt van 0% voor de komende jaren gehanteerd.

Over subsidies en bijdragen wordt in beginsel geen opbrengstenstijging gerekend.

2.4 Rente

Conform de regels opgesteld door de Commissie BBV dient de werkelijk betaalde rente gehanteerd te worden voor de grondexploitaties. In het jaar 2024 heeft de gemeente Duiven, middels schatkistbankieren, meer opbrengsten gekregen vanuit de rente dan dat zij deze heeft moeten betalen. Hierdoor wordt de rentepercentage voor het jaar 2024 vastgesteld op 0,00%.

Op basis van de resultaten van de voorgaande jaren zou ook 0,00% rente kunnen aangehouden worden voor de komende jaren. Vanwege het defensieve standpunt van de gemeente Duiven wordt er gekozen om een rentepercentage van 0,50% aan te houden voor de komende jaren. Dit staat in lijn met de Commissie BBV die, om fluctuaties in het rentepercentage en MPG-resultaten te beperken, een maximale afwijking van 0,50% toe staat op de toekomstige initiële rentepercentages.

2.5 Disconteringsvoet

Conform de BBV wordt er een disconteringsvoet van 2.00% gehanteerd, gebaseerd op het streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor inflatie in de Eurozone.

2.6 Tussentijdse winstneming

Volgens het BBV is tussentijdse winstneming verplicht bij winstgevende projecten, bepaald op basis van het percentage of completion (POC) en aangepast voor eventuele risico's. Jaarlijks beoordelen we de winstgevendheid van elke grondexploitatie en passen we, indien nodig, de tussentijdse winstneming aan op basis van de voortgang.