Bijlage 2

gemeente harderwijk

Memo

aan	:	Werkgroep grondzaken
van	:	Rob van der Leeden
organisatie eenheid	:	Team Ruimtelijk Projectbureau
i.a.a.	:	
datum	:	06 februari 2023
onderwerp	:	Voorstel parameters grondexploitaties per 01-01-2023
reg.nummer	:	02430000127510 / 02430000435907

Inleiding:

Alle grondexploitaties van de gemeente Harderwijk worden in het begin van het jaar herzien. De uitkomsten van de herziening per 1-1-2023 (grondexploitatie 2023) worden gebruikt bij de jaarrekening 2022. Hiermee wordt bereikt dat in de jaarrekening van 2022 rekening wordt gehouden met de meeste recente informatie om zodoende een zo zuiver mogelijk beeld te geven van de financiële positie van de gemeente per 31 december 2022.

Een belangrijk onderdeel bij de herzieningen van de grondexploitaties zijn de te hanteren parameters. Deze parameters worden gebruikt bij de berekeningen in de grondexploitaties voor de uitzetting in de tijd en zijn daarmee anders dan het voorstel “indexering prijsklassen woningbouwcategorieën Woonvisie 2017-2027”, waarmee de prijsklassen in woningbouwcategorieën worden vastgezet. Voorgesteld wordt om, na bespreking in de werkgroep Grondzaken, een collegevoorstel te maken. Na besluitvorming zijn de parameters formeel vastgelegd en kunnen deze gehanteerd worden bij de herzieningen van de grondexploitaties van 2022 naar 2023. Uitzondering hierop zijn verkopen waarvoor al een overeenkomst is afgesloten en gronden waarvoor een specifieke taxatie is opgesteld. In deze gevallen wordt afgeweken van het gebruik van de vastgestelde parameters, maar wordt er gebruikt gemaakt van de taxatie/verkoop waarde.

Hierbij gaat het om de volgende parameters:

- Rente
- Indexatie van de opbrengsten vanaf 1-1-2022*
- Indexatie van de kosten vanaf 1-1-2022*

** Terugblik over 2022, doorkijk vanaf 1 januari 2023.*

Gebruikte bronnen:

Om tot een onderbouwd voorstel te komen is gebruik gemaakt van de onderstaande bronnen:

- Metafoor, outlook 2023
- BDB-index, betreffende ontwikkeling bouwkosten nieuwbouwwoningen en Grond, Weg en Waterbouw over 2022
- CBS, betreffende ontwikkeling CAO lonen over 2022
- NVM, analyse nieuwbouw 4^{e} kwartaal 2022

- De Nederlandsche Bank (DNB); Economische ontwikkeling en vooruitzichten, december 2022, nummer 24
- Grondprijzenbrief 2023, vastgesteld door college van B&W d.d. 07 februari 2023, nummer 02430000127493

Rente:

In het Besluit, Begroting en Verantwoording (BBV) is geregeld, welke rente mag worden doorberekend over de boekwaarde per enig jaar aan de grondexploitatie. Hierin staat vermeld dat alleen de werkelijk betaalde rente over het vreemd vermogen aan de grondexploitatie mag worden doorberekend. Over het deel wat gefinancierd is met eigen vermogen mag geen rente worden doorberekend.

Berekening werkelijke rente		
Werkelijke en begrote rente	Eigen vermogen / Vreemd vermogen	Doorberekende rente
Werkelijke rente 0,13% (2022, 0,12%) Begrote rente 2023 0,63%	 31% / 69% (2022, 28% / 72%) 36% / 64%	 0,09% (2022, 0,09%) 0,40%

In 2023 wordt er naar verwachting een nieuwe lening aangetrokken van circa € 25.000.000 met een rente naar verwachting rond de 3%. Bedrijfseconomische is het verstandig met deze hogere rente in de grondexploitatie rekening te houden.

In de grondexploitatie mag daar rekening mee gehouden worden als de rente binnen een bandbreedte blijft van 0,5% van de werkelijk doorberekende rente over 2022. Deze rente is 0,09%. De begrote rente 2023 van 0,4% valt binnen deze bandbreedte.

Voorstel:
De rente op basis de begrote rente over 2023 voor alle grondexploitaties vast te stellen op 0,40% (2022, 0,18%).

Indexatie van de opbrengsten:

Woningbouw:
Het woningmarktgebied van Harderwijk wordt gekwalificeerd als ‘Midden’. Dit betekent voor de indexatie volgens het volgende:

	Grondopbrengsten woningbouw
2023	Minimaal -/- 2,0% en maximaal 2,0%
2024 en 2025	Minimaal -/- 3,0% en maximaal 1,0%
vanaf 2026	Schatting 2,0%

Vrijesectorwoningen

Volgens de NVM daalt het aantal verkocht nieuwbouwwoningen sinds het 2e kwartaal 2021. Eerst door gebrek aan aanbod, nu door de prijsvorming en de onzekerheid op de woningmarkt.
De stagnerende nieuwbouwmarkt is nadrukkelijk niet het resultaat van een gebrek aan behoefte aan nieuwbouw. Deze is zelfs veel hoger dan de huidige nieuwbouwproductie. Bovendien merken makelaars dat nieuwbouw steeds populairder wordt door de gestegen energiekosten. Kortom, er is een enorme vraag naar nieuwbouw, maar er wordt weinig verkocht. Dit komt door de prijsvorming. De prijs van een gemiddelde nieuwbouwwoning steeg in een jaar tijd 8% (per m2 voeroppervlak, met 9,6%), terwijl de prijs van een gemiddelde bestaande woning met 6,4% daalde (4e kwartaal 2021 – 4e kwartaal 2022).

De residuele grondwaarde is de afgelopen jaren flink gestegen. Ook in 2022 heeft deze stijging zich doorgezet. De V.O.N.-prijzen van de woningen stijgen met 9,6% (per m2 vloeroppervlakte) en de bouwkosten stijgen met circa 8,5%). De residuele grondwaarde zou door het optredende hefboomeffect op basis hiervan met circa 13% á 14% stijgen. Aangezien echter sinds het 3e kwartaal er een omslag heeft plaatsgevonden waarbij de bouwkosten harder stijgen dan de VON-prijzen is het verstandig te grondprijzen minder hard te laten stijgen over 2022 dan de theoretisch mogelijke grondprijsstijging. Dit temeer omdat deze ingezette trend zich in 2023 zal voortzetten.

De ontwikkeling van de woningprijzen en bouwkosten onzeker. Naar verwachting zullen de bouwkosten door blijven stijgen in 2023, terwijl de woningprijzen zullen dalen. Dit betekent dat de residuele grondwaarden zullen dalen. Harderwijk voert een stabiel grondprijsbeleid. Grondprijzen worden geleidelijk verhoogd en bewegen dus niet direct met de markt mee. Zo is er de afgelopen jaren ruimte ontstaan tussen de grondprijzen en de residuele grondwaarden.

Het kabinet probeert met € 100 miljoen subsidie per jaar (woningbouwimpuls), het tekort aan vooral betaalbare woningen terug te dringen. Tot en met 2022 was de grens van een betaalbare woning daarbij gekoppeld aan de NHG-grens. Deze was voor 2022 € 355.000. Voor 2023 is deze koppeling losgelaten en blijft de betaalbaarheidsgrens op € 355.000. De NHG-grens stijgt naar € 405.000 in 2023.

De grondprijzen stijgen in de praktijk (zoals hierboven) echter minder hard. Dit komt doordat:

- Gemeenten inzetten op betaalbare woningen (goedkopere woningen betekent lagere grondprijs);
- Gemeenten kortingen geven op de grondprijs bij extra duurzaamheidseisen boven op de eisen van het bouwbesluit.

Er wordt voorgesteld om de grondprijzen over 2022 voor de vrijesectorwoningen te verhogen met 3% (Grex 2022, 3%) Uitzondering hierop zijn gronden t.b.v. vrijesectorwoningen waarvoor al een overeenkomst is afgesloten en gronden waarvoor een specifieke taxatie is opgesteld. In deze gevallen wordt afgezien van het gebruik van de vastgestelde parameters, maar gebruikt gemaakt van de taxatie/verkoop waarde.

Sociale huurwoningen

Voor de grondprijs van de sociale huurwoningen wordt aangesloten op de grondprijzen uit de grondprijzenbrief 2023 (indexatie circa 1,5%).

- Eengezinswoning € 20.300 (2022 € 20.000)
- Meergezinswoning € 17.800 (2022 € 17.500)

Vanaf dit jaar wordt er naar de toekomst toe geen onderscheid gemaakt tussen de verwachte prijsstijging tussen de sociale huurwoningen en de vrijesectorwoningen.

Wel zal jaarlijks de grondprijs voor dat jaar in de grondprijzenbrief worden vastgesteld door het college.

Voorstel:

Sociale huur- en vrijesectorwoningen

Terugblik over 2022	**3,0%**	(tenzij grondprijzen zijn overeengekomen of recente taxaties zijn uitgevoerd) (Grex 2022, 3,0%).

Sociale huurwoningen

- Terugblik over 2022 Eengezinswoning € 20.300 (2022 € 20.000)
  Meergezinswoning € 17.800 (2022 € 17.500)

Onderstaand voorstel voor de sociale huur- en vrijesectorwoningen de komende jaren:

<u>Woningbouw</u>

2023	**0,0%**	(2022 3,0%)
2024 en 2025	**-/- 1,0%**	(2022 2,0%)
Vanaf 2026	**2,0%**	(2022 2,0%)

<u>Bedrijven, winkels en kantoorlocaties:</u>

Voor bedrijven, winkels en kantoren worden verschillende kwalificaties gehanteerd. De locaties in Harderwijk voor bedrijven, kantoren en winkels worden gekwalificeerd als ‘Midden’.

Er is gekozen voor de categorie “midden” omdat Harderwijk qua locatie geen “basis” locatie of “toplocatie” is. Dit betekent voor de indexatie het volgende:

	middenlocatie bedrijven	
2023	minimaal -/- 2,0% en maximaal	1,0%
2024 en 2025	minimaal -/- 2,0% en maximaal	1,0%
vanaf 2026	Schatting 2,0%	

	middenlocatie kantoren	
2023	minimaal -/- 2,0% en maximaal	0,0%
2024 en 2025	minimaal -/- 1,0% en maximaal	1,0%
vanaf 2026	schatting 2,0%	

	middenlocatie winkels	
2023	minimaal -/- 4,0% en maximaal -/- 2,0%	
2024 en 2025	minimaal -/- 2,0% en maximaal	0,0%
vanaf 2026	schatting 2,0%	

Bedrijfsgronden

De vraag naar bedrijfsgrond was in 2022 hoger dan het beschikbare aanbod. Voor 2023 is het de verwachting dat de vraag daalt door een mogelijk (milde) recessie. Daar staat echter tegenover dat het aanbod van beschikbare bedrijfsgrond daalt door (beperkte) stikstof ruimte, maar vooral ook door de netcongestie waardoor er maar beperkt bedrijfsgronden kunnen worden uitgegeven. Op basis hiervan blijft de vraag naar bedrijfsgronden waarschijnlijk hoger dan het aanbod. Stijgende rentekosten maar ook stijgende bouw- en GWW-kosten drukken de waarde van bedrijfsgronden.

Op dit moment zijn er geen opbrengsten voor kantoren of winkels in de actieve grondexploitaties geraamd. Aangezien dit in de toekomst wellicht als gevolg van nieuw te open grondexploitaties veranderd, worden deze in de vooruitblik wel meegenomen.

Kantoren

De vraag naar kantoren-vastgoed focust zich op de goed bereikbare locatie (toplocaties). Daar is de komende jaren nog kleine prijsstijging mogelijk. De kantoorlocaties in Harderwijk worden gezien als middenlocaties. Voor deze locatie wordt voor 2023 een beperkte prijsdaling verwacht, terwijl de grondprijs daarna stabiliseert op dat niveau. Vanaf 2026 wordt de prijsstijging geraamd op 2%. Dit percentage is gelijk aan het streefcijfer van inflatie van de Europese Centrale Bank (ECB).

Winkels

De hoge inflatie heeft een druk op consumentenbestedingen. Het consumentenvertrouwen is laag en is er maar een geringe interesse in Retailvastgoed. Daarbij komt ook nog dat investeerders een hoger aanvangsrendement eisen voor de gestegen rente kosten en risico's van leegstand. Hierdoor zullen de komende jaren de grondprijzen naar verwachting dalen. Vanaf 2026 wordt aangesloten op het langjarig inflatiegemiddelde van 2%.

Onderstaand voorstel voor de bedrijven, kantoren en winkels de komende jaren:

Voorstel bedrijven:			
Terugblik over 2022		**2,0%**	(Grex 2022, 2,0% tenzij er een recente taxatie beschikbaar is)
2023	**-/-**	**0,5%**	(Grex 2022, 2,0%)
2024 en 2025	**-/-**	**0,5%**	(Grex 2022, 2,0%)
vanaf 2026		**2,0%**	(Grex 2022, 2,0%)
Voorstel kantoren:			
2023	**-/-**	**1,0%**	(Grex 2022, 1,0%)
2024 en 2025		**0,0%**	(Grex 2022, 2024, 1,0% en 2025, 2,0%)
2026		**2,0%**	(Grex 2022, 2,0%)
Voorstel winkels:			
2023	**-/-**	**3,0%**	(Grex 2022, 1,0%)
2024 en 2025	**-/-**	**1,0%**	(Grex 2022, 2024, 1,0% en 2025, 2,0%)
vanaf 2026		**2,0%**	(Grex 2022, 2%)

Indexatie van de kosten:

De indexatie van de kosten zal worden opgedeeld in twee hoofdgroepen:

1. Plankosten & voorbereiding en toezicht
2. Kostenontwikkeling grond-, weg- en waterbouw (GWW)

	GWW kosten	**Plankosten & VTU**
2023	minimaal 4,0% en maximaal 8%	minimaal 4,0% en maximaal 8,0%
2024 en 2025	minimaal 3,0% en maximaal 5%	minimaal 3,0% en maximaal 5,0%
vanaf 2026	schatting 2,0%	schatting 2,0%

De kosten voor Grond, Weg en waterbouw (GWW) zijn in 2022 harder gestegen dan verwacht. Dit komt door o.a.

- Langdurige lockdowns in China waardoor de aanvoerketen van materialen verstoord raakte;
- De hoge energie kosten, want voor de productie van bouwmaterialen is vaak veel energie nodig. De hoge energiekosten worden veroorzaakt door de oorlog in Oekraïne en als gevolg daarvan de sanctie stegen Rusland;
- Het aanhoudende personeelstekort waardoor duurder ZZP-ers ingehuurd moesten worden.

Op basis van de BDB-index over 2022 zijn de GWW kosten over 2022 met 7,6% gestegen.
Volgens het Centraal Bureau voor de statistiek zijn de cao-lonen in het 4e kwartaal 2022 3,6% hoger dan in het 4e kwartaal van 2021.

Naar verwachting van zullen de GWW in het begin van 2023 nog verder stijgen. Vanwege de hoge mate van onzekerheid gaan we uit van een grotere bandbreedte. Op middellange termijn (vanaf 2026) zullen de GWW-kostenstijgingen naar verwachting verder afvlakken naar het niveau van 2% per jaar.

Voorstel:

Jaar	**GWW Kosten**	**Plankosten & VTU**
2022	8,0% (Grex 2022, 4,0%)	4,0% (Grex 2022, 4,0%)
2023	6,0% (Grex 2022, 3,0%)	6,0% (Grex 2022, 3,0%)
2024	4,0% (Grex 2022, 3,0%)	4,0% (Grex 2022, 3,0%)
2025	4,0% (Grex 2022, 2,0%)	4,0% (Grex 2022, 2,0%)
vanaf 2026	2,0% (Grex 2022, 2,0%)	2,0% (Grex 2022, 2,0%)

Samenvatting:

Samengevat zie het voorstel voor de parameters er als volgt uit:

Parameters	Grondexploitaties	
	Voorstel 2023	2022
Rente		
Rente boekwaarde bij verlies	0,40%	0,18%
Rente boekwaarde bij winst	0,40%	0,18%
Opbrengsten		
Woningbouw		
Indexering vanaf 01-01-2022 tot 01-01-2023 (1, 2)	3,00%	3,00%
Indexering vanaf 01-01-2023 tot 01-01-2024 (2)	0,00%	2,00%
Indexering vanaf 01-01-2024 tot 01-01-2026 (2)	-1,00%	2,00%
Indexering vanaf 01-01-2026 (2)	2,00%	2,00%
Bedrijven		
Indexering vanaf 01-01-2022 tot 01-01-2023 (2)	2,00%	2,00%
Indexering vanaf 01-01-2023 tot 01-01-2026 (2)	-0,50%	2,00%
Indexering vanaf 01-01-2026 (2)	2,00%	2,00%
Kantoren		
Indexering vanaf 01-01-2023 tot 01-01-2024 (2)	-1,00%	1,00%
Indexering vanaf 01-01-2024 tot 01-01-2025 (2)	0,00%	1,00%
Indexering vanaf 01-01-2025 tot 01-01-2026 (2)	0,00%	2,00%
Indexering vanaf 01-01-2026 (2)	2,00%	2,00%
Winkels		
Indexering vanaf 01-01-2023 tot 01-01-2024 (2)	-3,00%	1,00%
Indexering vanaf 01-01-2024 tot 01-01-2025 (2)	-1,00%	1,00%
Indexering vanaf 01-01-2025 tot 01-01-2026 (2)	-1,00%	2,00%
Indexering vanaf 01-01-2026 (2)	2,00%	2,00%
Kosten		
Plankosten + V&T		
Indexering vanaf 01-01-2022 tot 01-01-2023 (2)	4,00%	4,00%
Indexering vanaf 01-01-2023 tot 01-01-2024 (2)	6,00%	3,00%
Indexering vanaf 01-01-2024 tot 01-01-2025 (2)	4,00%	3,00%
Indexering vanaf 01-01-2025 tot 01-01-2026 (2)	4,00%	2,00%
Indexering vanaf 01-01-2026 (2)	2,00%	2,00%
GWW kosten		
Indexering vanaf 01-01-2022 tot 01-01-2023 (2)	8,00%	4,00%
Indexering vanaf 01-01-2023 tot 01-01-2024 (2)	6,00%	3,00%
Indexering vanaf 01-01-2024 tot 01-01-2025 (2)	4,00%	3,00%
Indexering vanaf 01-01-2025 tot 01-01-2026 (2)	4,00%	2,00%
Indexering vanaf 01-01-2026 (2)	2,00%	2,00%

1 Voor sociale huurwoningen gelden voor 2023 de vastgestelde prijzen uit de grondprijzenbrief.
2 Jaarlijks worden de prijzen per 1-1 geïndexeerd (kosten en opbrengsten) en gelden dan voor het gehele jaar.

Bijlage 3 scenarioanalyses

Gevoeligheidsanalyse

Als afsluiting van dit hoofdstuk wordt ter informatie inzicht gegeven in de rentegevoeligheid en inflatie gevoeligheid van deze grondexploitatie (Alle bedragen zijn op eindwaarde per 31-12-2031).

Rentegevoeligheid

De onderstaande tabel 1 geeft inzicht in de gevolgen van rentewijzigingen voor deze grondexploitatie. Deze informatie dient als onderdeel te worden meegenomen in het bepalen van het totale renterisico op concernniveau.

Rente	0,20%	0,40%	0,60%	0,80%	1,00%	1,50%	2,00%
Resultaat	€ -8,50	€ -8,28	€ -8,06	€ -7,83	€ -7,59	€ -6,97	€ -6,32

Tabel 1 Rentegevoeligheid bedragen x1.000.000 (negatieve weergave is een positieve grondexploitatie).

Door de relatief lange looptijd van 8 jaar en de relatief hoge boekwaarde (per 1-1-2023 € 21,2 miljoen) is de rentegevoeligheid relatief groot. Als de rente met 0,2% daalt, verbetert het resultaat met € 0,22 miljoen en als de rente met 0,2% stijgt, daalt het resultaat met ruim € 0,22 miljoen. Naarmate het rentepercentage toeneemt, wordt het rente-effect groter door het zogenoemde rente op rente effect. Bij een rente van 1,5% (= 1,1% hoger dan begroot) is het negatieve effect op het resultaat ruim. € 0,8 miljoen. In deze grondexploitatie is gerekend met een rente van 0,4%.

Inflatiegevoeligheid

De herziening van de grondexploitatie vindt jaarlijks plaats op basis van de door het college vastgestelde indexen (kosten en opbrengsten). Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat afwijkingen van de parameters in de vorm van meevallers en tegenvallers tegen elkaar wegvallen. Met andere woorden: in de risicoanalyse zijn geen risico's en kansen opgenomen met betrekking tot afwijkingen van de index. Ter informatie geeft tabel 2 inzicht in de gevolgen van afwijkingen van de indexen voor deze grondexploitatie t.o.v. de berekende prijsstijgingen.

Begroot resultaat bij

Inflatie		t.o.v. kosten GREX		
		-1,0%	0,00%	1,00%
t.o.v. opbr. Grex	-1,0%	€ -6,62	€ -6,48	€ -6,34
	0,0%	€ -8,42	€ -8,28	€ -8,14
	1,0%	€ -10,31	€ -10,18	€ -10,03

Afwijking t.o.v. begroot resultaat

Inflatie		t.o.v. kosten GREX		
		-1,0%	0,00%	1,00%
t.o.v. opbr. Grex	-1,0%	€ -1,67	€ -1,80	€ -1,95
	0,0%	€ 0,14	€ -	€ -0,14
	1,0%	€ 2,03	€ 1,89	€ 1,75

Tabel 2 Effect indexatie bij wijziging uitgangspunten (negatieve weergave heeft voordeling effect op grondexploitatie).

Uit tabel 2 komt naar voren dat bij 1% hogere kostenstijging, dan waar in de grondexploitatie mee wordt gerekend, het verwachte resultaat met € 0,14 miljoen daalt en daarentegen bij 1% minder kostenstijging het resultaat met € 0,14 miljoen verbeterd.

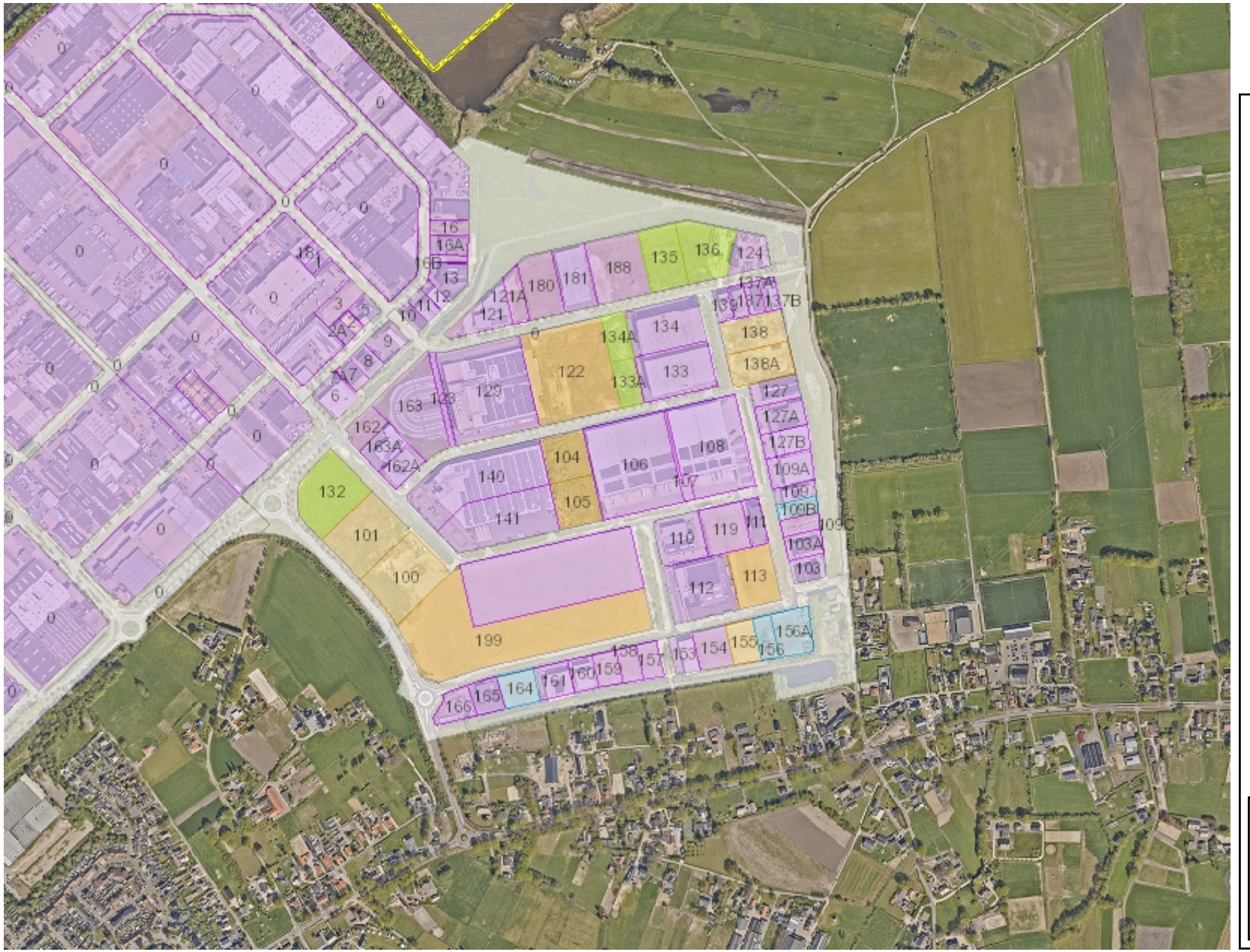
Uit bovenstaande tabel komt tevens naar voren dat bij 1% minder opbrengstenstijging, dan waar in de grondexploitatie mee wordt gerekend, het verwachte resultaat met € 1,8 miljoen daalt en daarentegen bij 1% extra opbrengstenstijging het resultaat met € 1,9 miljoen verbeterd.

Het effect op het resultaat is bij een toename van de inflatie veel groter dan bij een daling. Dit wordt veroorzaakt door inflatie over inflatie.

Uit het hier voorafgaande blijkt dat een indexwijziging op de opbrengsten bijna 13 x zoveel effect heeft als een indexwijziging op de kosten. De belangrijkste oorzaak daarvan is dat het bedrag aan nog te realiseren (grond)opbrengsten nominaal, prijspeil 1-1-2023 ruim 9x groter is dan het bedrag aan nog te maken kosten. Er moet nominaal nog voor € 32,7 miljoen aan opbrengsten worden gerealiseerd, terwijl de te maken kosten nominaal € 3,5 miljoen bedragen.

Bijlage IV : Lorentz III

Subtitel



gemeente harderwijk

Legenda

- WOZ-object
- WOZ-objectNW
- BAGStandplaats
- BAGLigplaats
- BAGAdresHistorisch
- BedrijfsKavels
  - Niet gekoppeld
  - Akte gepasseerd
  - Contract getekend
  - Erfpacht akte gepasseerd
  - In gesprek
  - Infrastructuur
  - Niet uitgeefbaar
  - Optie
  - Recht van 1e koop
  - Reservering
  - Uitgegeven
  - Verhuur
  - Vrij uitgeefbaar
  - Vrij uitgeefbaar in de toekomst
- BedrijfsKavelsLabels

Auteur:	-Auteur-
Datum:	02-05-2023
Schaal:	1:9,620