brink management / advies

# MEMO

| | |
|---|---|
| **Onderwerp** | Rekenparameters 2019 |
| **Project** | Planeconomische werkzaamheden Vught |
| **Datum** | 07 februari 2019 |
| **Referentie** | 000172.120.01/19000012-2/SV/ISO:TK/IJ |
| **Aan** | Gemeente Vught |

## 01 INLEIDING

De grondexploitaties van gemeente Vught zijn opgesteld op basis van een rekenmodel, waarbij kasstromen in de tijd zijn uitgezet. Hierdoor is het mogelijk rekening te houden met tijdseffecten, zoals rente en prijsstijgingen en een cashflowoverzicht en projectsaldo te verschaffen van alle grondcomplexen.

De kosten- en opbrengstenindexaties worden jaarlijks op basis van de ontwikkelingen in de economie, bouw en woningmarkt opnieuw bepaald. Op deze manier ontstaat een zo waarheidsgetrouw mogelijk beeld van toekomstige uitgaven en opbrengsten. In het kader van het 'Uitvoeringsprogramma Grondbedrijf' is ook dit jaar de indexatie herijkt. In dit memo wordt een voorstel gedaan voor de in de grondexploitaties te hanteren opbrengsten- en kostenindexaties.

## 02 SAMENVATTING

De onderstaande opsomming geeft een samenvatting weer van de belangrijkste bevindingen uit dit document.

- In 2019 blijft de economie groeien (2,7%). Wel is er een lichte afname te zien in deze groei, die zich de komende jaren blijft doorzetten.
- De inflatie loopt in 2019 op naar 2,5%.
- De bouwproductie neemt in 2019 af naar 4%. Om aan de vraag te kunnen voldoen moet de bouwproductie harder groeien, wat echter voorkomen wordt door een te krappe capaciteit wat betreft personeel- en materiaaltekorten.
- In het derde kwartaal van 2018 hebben 11,6% minder transacties plaatsgevonden dan in dit kwartaal een jaar eerder. De komende perioden zullen de transacties blijven afnemen.
- De huizenprijzen blijven stijgen, doordat de spanning op de woningmarkt hoog is opgelopen. Wel stijgt de prijs in 2019 met 7% minder hard dan in het jaar ervoor.
- De structurele bouwkosten zijn in oktober 2018 met 5,00% gestegen ten opzichte van een jaar eerder. De conjuncturele kosten zijn met 7,50% gestegen. De toenemende krapte in productie en materialen zorgt voor een toenemend verschil in structurele bouwkosten en conjuncturele kostenontwikkeling.
- De structurele ontwikkeling van de grondkosten is in het derde kwartaal van 2018 3,1% hoger dan in het derde kwartaal van 2017. De aanbestedingsindex groeit sneller en hier ligt het percentage op 5,0% ten opzichte van een jaar eerder.

- Brink adviseert de gemeente Vught de indexatie aan te passen en de grexen door te rekenen met de volgende indices voor 2019:

**Indexatie**

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022+ |
|---|---|---|---|---|---|
| Vastgoedkosten | 7,50% | 6,00% | 5,00% | 3,00% | 2,25% |
| Vastgoedopbrengsten | 8,00% | 5,50% | 3,00% | 2,25% | 2,25% |
| Grondkosten | 2,25% | 2,25% | 2,25% | 2,25% | 2,25% |

## 03 MARKTONTWIKKELINGEN

### 03.01 Economische groei

Hoewel de wereldeconomie gestaag blijft groeien, wijzen verschillende bronnen op een lichte afname in de groei voor de komende jaren (De Nederlandsche Bank, 2018). De bbp-groei in het eurogebied wordt geschat op 2,1% in 2018, 1,9% in 2019 en 1,7% in 2020 (De Nederlandsche Bank, 2018). De prognose tot lichte afname wordt veroorzaakt door de toename van onzekerheden en structurele kwetsbaarheden van institutionele en economische aard (Centraal Planbureau, 2018a). Voorbeelden van onzekerheden en kwetsbaarheden die de economische groei nadelig beïnvloeden zijn de aanhoudende zwakte van Europese banken, de staatsschulden in landen als Griekenland of Italië, de Brexit, de vorming van een nieuw Italiaans kabinet en de toenemende migratiestromingen. Tegenover neerwaartse risico's staat het positieve scenario van een grotere economische dynamiek, waarbij hogere werkgelegenheid en loongroei, meer investeringen en toename van de wereldhandel elkaar versterken.

De Nederlandse economie blijft zich gunstig ontwikkelen (Centraal Planbureau, 2018b). De binnenlandse productie en de werkgelegenheid groeien terwijl de werkloosheid daalt. De Nederlandse werkloosheid bleef met 3,9% in 2018 de afgelopen jaren steeds circa 4%-punt onder het gemiddelde niveau in de eurozone. Sinds het keerpunt van de economie eind 2013 is de Nederlandse werkloosheid zelfs gehalveerd (van 7,9% in 2012 naar 3,9% in 2018 (Centraal Planbureau, 2018a). Door de krappere arbeidsmarkt stijgen de lonen relatief hard. Naar verwachting bedraagt de economische groei 3,2% in 2018 en 2,7% in 2019, na een stijging met 3,1% in 2017 (Centraal Planbureau, 2018b) (zie tabel 1).

De breed gedragen economische ontwikkeling wordt voornamelijk veroorzaakt door de gunstige internationale conjunctuur, lage rentes en een nog steeds krachtige woningmarkt. Deze factoren leiden tot een positieve binnenlandse dynamiek, waardoor vertrouwen bij huishoudens en bedrijven ontstaat en meer geconsumeerd wordt. De economische groei is dan ook voornamelijk aangewakkerd door private consumptie, hogere energieconsumptie en investeringen (European Commission, 2018).

Tabel 1 laat de economische groei van de afgelopen jaren en de prognose voor de komende jaren zien. De bronnen geven aan dat de economie blijft groeien. Deze groei is echter minder steil dan in 2017 en 2018.

**Economische groei**

| Bron | Datum | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Centraal Planbureau | jun-18 | 2,30% | 2,20% | 3,10% | 3,20% | 2,70% | |
| De Nederlandse Bank | jun-18 | | | 3,30% | 2,50% | 2,20% | 1,90% |
| Europese Commissie | jul-18 | | 2,20% | 2,90% | 2,80% | 2,50% | |
| OECD | nov-18 | | 2,10% | 3,00% | 2,70% | 2,50% | 2,10% |
| Rabobank | sep-18 | | 2,10% | 2,90% | 2,90% | 2,30% | |
| ABN AMRO | okt-18 | | 2,10% | 3,00% | 2,90% | 2,50% | |

Tabel 1: prognoses economische groei

## 03.02 Inflatie

De inflatie in de eurozone blijft op middellange termijn onder de doelstelling van de Europese Centrale Bank (ECB) van net onder de 2%. De inflatie in de eurozone stijgt als effect van de hogere olieprijs (in 2018) en de hogere arbeidskosten (Centraal Planbureau, 2018b). De hogere eurokoers heeft juist een bedrukkend effect.

In Nederland loopt de inflatie in 2019 op tot 2,5% (Centraal Planbureau, 2018b; De Nederlandsche Bank, 2018; OECD, 2018; ABN AMRO, 2018b). Een belangrijke oorzaak voor deze stijging is de verhoging van de indirecte belastingen (Centraal Planbureau, 2018a). Risico's en onzekerheden die invloed hebben op de Nederlandse inflatie zijn voornamelijk afkomstig uit het buitenland. Een voorbeeld is de hogere olie- en energieprijs.

In tabel 2 zijn de percentages voor inflatie van de afgelopen jaren en de prognose voor de komende jaren weergeven. De bronnen geven een geprognotiseerde stijging zien van de Nederlandse inflatie voor 2019. De verwachting is dat deze lijn zich niet doorzet in 2020 en weer zakt.

**Inflatie**

| Bron | Datum | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CBS | nov-18 | 0,60% | 0,30% | 1,40% | 1,64% | | |
| Centraal Planbureau | sep-18 | 0,20% | 0,10% | 1,30% | 1,60% | 2,50% | |
| De Nederlandse Bank | jun-18 | | | 1,30% | 1,10% | 2,50% | 1,70% |
| Europese Commissie | jul-18 | | 0,10% | 1,30% | 1,50% | 2,30% | |
| OECD | nov-18 | 0,20% | 0,10% | 1,30% | 1,70% | 2,50% | 2,00% |
| Rabobank | sep-18 | | | 1,40% | 1,70% | | |
| ABN AMRO | okt-18 | | 0,10% | 1,30% | 1,50% | 2,50% | |

Tabel 2: prognoses inflatie

## 03.03 Bouwproductie

In de eerste helft van 2018 groeide de bouwproductie met bijna 8% (ING, 2018). De verwachting is dat de bouwproductie blijft toenemen met een lager percentage. Wat betreft de productie van het aantal nieuwbouwwoningen, wordt het aantal nieuwe woningen in 2018 op 67.000 geraamd (Rabobank, 2018c). Een realisatie van 80.000 woningen is echter gewenst om het woningtekort acceptabel te houden. Voor 2019 verwacht ABN AMRO een groei van de bouwproductie van 4% (ABN AMRO, 2018a). Er zijn een aantal oorzaken voor het verlaagde groeitempo van de bouwproductie. Ten eerste groeit de Nederlandse economie langzamer wat effect heeft op de bouwsector. Daarnaast is de vraag naar bouwactiviteit op dit moment zo groot dat bedrijven deze

vraag, onder andere door personeelstekorten, niet volledig aankunnen. Ook toeleveranciers hebben moeite om voldoende materiaal te leveren, waardoor vertraging op bouwprojecten ontstaat wat leidt tot een lagere bouwproductie.

De vraag naar bouwprojecten daalt het meeste in de woningbouwsector (ING, 2018). In de utiliteits- en infrasector trekt de vraag wel aan. De groei in de utiliteits- en infrasector is de afgelopen jaren minder uitbundig geweest, waardoor hier minder capaciteitsproblemen zijn. Dit is terug te zien in de cijfers van de GWW-kostenontwikkeling in figuur 2. Hier wordt later verder op in gegaan. De totale productietoename in deze laatste twee sectoren wordt zo in 2018 breder gedragen en komt naar verwachting op ongeveer hetzelfde niveau uit als in 2017.

In tabel 3 wordt de bouwproductie van de afgelopen jaren en de prognose voor de komende jaren in percentages uitgedrukt. De bronnen geven aan dat de bouwproductie blijft groeien. De geprognotiseerde groei neemt echter minder hard toe dan het percentage van de groei in de afgelopen jaren.

**Bouwproductie**

| Bron | Datum | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CBS | okt-18 | 5,60% | 6,50% | 6,03% | 10,10% | | |
| ABN AMRO | mrt-18 | | | 5,50% | 4,50% | 4,00% | |
| ING | sep-18 | | 7,10% | 6,10% | 6,50% | 3,50% | |
| Rabobank | mei-18 | 7,70% | 5,80% | 5,50% | 4,00% | | |

Tabel 3: prognoses bouwproductie

## 03.04 Woningmarkt

Het aantal transacties in de woningmarkt neemt vanaf 2017 af (ABN AMRO, 2018c; NVM, 2018; De Nederlandsche Bank, 2018). Een belangrijke oorzaak voor de daling is het woningtekort. Het aantal woningen dat te koop staat blijft afnemen, waardoor kopers steeds minder keus hebben. In het derde kwartaal van 2018 hebben 11,6% minder transacties plaatsgevonden dan in dit kwartaal een jaar eerder (NVM, 2018). De komende perioden zullen de transacties blijven afnemen (ABN AMRO, 2018c). In eerdere jaren werd het tekort opgevangen door het ‘oude aanbod’, maar dit aanbod is inmiddels ook afgenomen (NVM, 2018). Er is aanvulling van de woningvoorraad vanuit nieuwbouw, maar deze is van een relatieve grootte waardoor het tekort slechts substantieel opgelost wordt.
Het Rijk heeft de verantwoordelijkheid voor de realisatie van de bouwopgave voor een groot deel bij de gemeenten gelegd. In de recent door de gemeenten gesloten coalitieakkoorden wordt gepleit voor verhoging van de bouwproductie ter bevordering van het aanvullen van de woningvoorraad (ABN AMRO, 2018c). In figuur 1 worden het aantal transacties en de verkoopprijzen van de afgelopen perioden weergegeven.

Figuur 1: ontwikkeling huizenprijzen en aantal transacties (bron: CBS)

De huizenprijsstijging in 2017 was de hoogste groei van jaar-op-jaar sinds 2001 (De Nederlandsche Bank, 2018). In 2018 stijgen de huizenprijzen met een nog hoger percentage dan in 2017 (zie tabel 4). De prijzen stijgen doordat de spanning op de woningmarkt hoog is opgelopen. De vraag naar woningen blijft groot door het aanhoudende effect van de uitgestelde vraag in verband met de diepe zinking tussen 2008 en 2013 (De Nederlandsche Bank, 2018). In combinatie met de inkomensgroei, de dalende werkloosheid en de lage hypotheekrente worden de prijzen omhooggestuwd. Tegenover deze groeiende vraag staat een aanbod dat behoorlijk is verkleind.
Het overbieden op de vraagprijs brengt de gemiddelde verkoopprijs nog verder omhoog. NVM concludeert dat in het tweede kwartaal van 2018 34% van de woningen boven de vraagprijs is verkocht.

De bovenstaande ontwikkelingen leiden tot een gemiddeld prijspeil dat op dit moment 3,7% boven het pré-crisisniveau ligt (NVM, 2018) De regionale verschillen zijn echter fors (ABN AMRO, 2018c). In Oost-Nederland ligt de verkoopprijs gemiddeld 6% hoger dan in de rest van Nederland. De verkooptijd van de gemiddeld verkochte woning is in het 3e kwartaal 2018 uitgekomen op 40 dagen. Dit is ongeveer 20 dagen korter dan een jaar eerder (NVM, 2018).

Tabel 4 laat de ontwikkeling van de huizenprijzen van de afgelopen jaren en de prognose voor de komende jaren zien. De bronnen geven aan dat de huizenprijzen blijven stijgen. Een prognose laat zien dat deze prijsstijging in 2019 en 2020 minder steil zal zijn dan de voorgaande jaren.

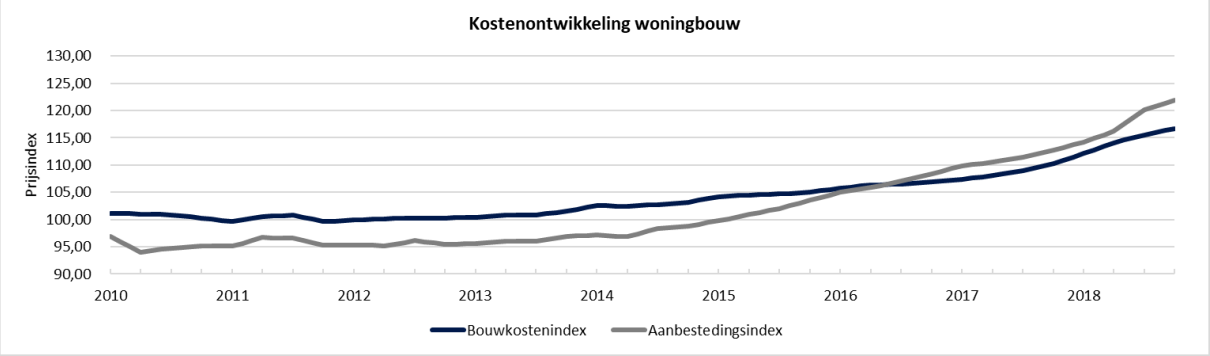
**Huizenprijzen**

| Bron | Datum | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CBS - Nederland | okt-18 | 2,80% | 5,00% | 7,60% | 9,00% | | |
| CBS - Noord Brabant | jan-18 | 2,30% | 3,90% | 6,10% | | | |
| De Nederlandse Bank | jun-18 | | | 7,60% | 9,50% | 6,60% | 3,60% |
| Rabobank | feb-18 | | | 7,60% | 8,70% | 7,00% | |
| ABN AMRO | sep-18 | | 5,10% | 7,60% | 8,50% | 7,00% | |
| NVM | okt-18 | | | 9,70% | 10,30% | | |

Tabel 4: prognoses huizenprijzen

## 03.05 Bouwkosten

De bouwkostenontwikkeling voor nieuwbouwwoningen bestaat uit twee componenten: structurele en conjuncturele kostenontwikkeling. De structurele bouwkosten (kostprijs van materialen en lonen) zijn op basis van cijfers van Bouwkostenkompas in oktober 2018 met 5,00% gestegen ten opzichte van oktober 2017 (BouwkostenKompas, 2018). De conjuncturele kosten zijn met 7,50% gestegen. De loon- en materiaalkosten zijn harder gestegen dan in 2017, evenals de totale kosten door marktwerking en procesverbeteringen. De toenemende krapte in productie en materialen zorgt voor een toenemend verschil in structurele bouwkosten en conjuncturele kostenontwikkeling. Een overzicht van de ontwikkeling van structurele en conjuncturele kosten is weergegeven in figuur 2.

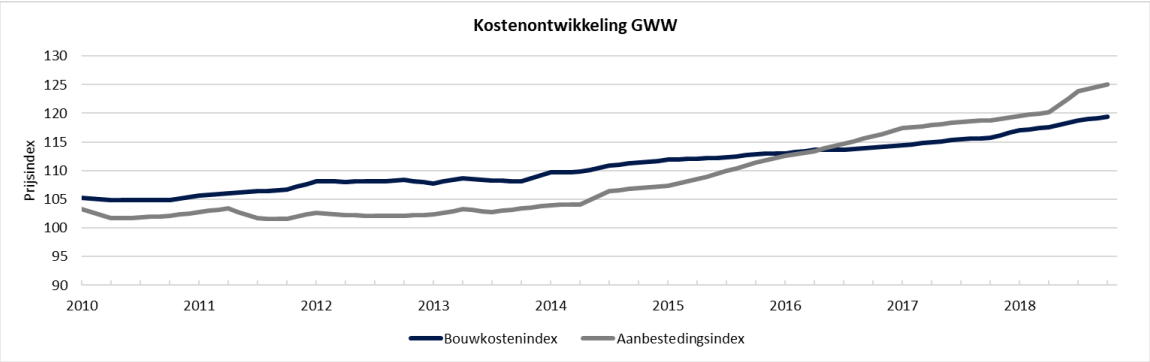



Figuur 2 ontwikkeling bouwkosten nieuwbouw woningen (BouwkostenKompas)

## 03.06 Grondkosten

De kosten in de grondexploitaties bestaan voor een groot deel uit grond-, weg- en waterbouw. De structurele en conjuncturele kostenontwikkeling zijn gebaseerd op gegevens van BouwkostenKompas en in figuur 3 weergegeven (BouwkostenKompas, 2018). De structurele ontwikkeling van de grondkosten is in het derde kwartaal van 2018 3,1% hoger dan in het derde kwartaal van 2017. De aanbestedingsindex groeit sneller dan de bouwkostenindex.

In figuur 3 wordt de kostenontwikkeling voor GWW weergeven. Figuur 3 laat zien dat de kostenontwikkeling voor GWW een opkomende, groeiende markt is. In vergelijking tot de cijfers in figuur 2 groeit deze markt minder hard dat de woningbouwsector.




Figuur 3: kostenontwikkeling GWW structureel en gecorrigeerd voor conjunctuur (BouwkostenKompas)

## 04 REKENPARAMETERS GRONDEXPLOITATIES

De in dit memo geschetste marktontwikkelingen laten zien dat de markt een groei doormaakt. Deze groei is echter minder hoog dan de afgelopen jaren. De vastgoedopbrengsten zijn harder gestegen dan de vastgoedkosten. De vastgoedkosten hebben wel een steilere curve dan in eerdere jaren. Voor de komende jaren blijven de geschetste marktontwikkelingen een positieve toekomstverwachting geven. Dit heeft als gevolg dat de vastgoedopbrengsten harder zullen stijgen dan de vastgoedkosten.

Verwacht wordt dat de kosten en opbrengsten in 2019 opnieuw stijgen door de blijvend afnemende capaciteit in de bouw enerzijds en de krapte op de woningmarkt anderzijds. De kosten en opbrengsten zullen naar verwachting wel minder hard stijgen ten opzichte van 2018.
Het voorstel is derhalve om de indexatie aan te passen en de grexen door te rekenen met de volgende indices.

**Indexatie**

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022+ |
|---|---|---|---|---|---|
| Vastgoedkosten | 7,50% | 6,00% | 5,00% | 3,00% | 2,25% |
| Vastgoedopbrengsten | 8,00% | 5,50% | 3,00% | 2,25% | 2,25% |
| Grondkosten | 2,25% | 2,25% | 2,25% | 2,25% | 2,25% |

Tabel 5: rekenparameters gemeente Vught

Gemeente Vught hanteert een residuele grondwaardesystematiek. Dat betekent dat de grondwaarde wordt bepaald door de opbrengstpotentie van het vastgoed (bij woningen de VON-prijs) te verminderen met de kostprijs om het vastgoed te realiseren. Het residu is daarmee gelijk aan het bedrag dat een marktpartij overheeft voor de grond. Aangezien de grondwaarde een residu is van zowel vastgoedkosten als vastgoedopbrengsten, wordt de indexatie van de grondwaarde/grondopbrengsten ook door beide componenten beïnvloed.
Doordat in 2019 de vastgoedkosten (6,00%) naar verwachting harder stijgen dan de vastgoedopbrengsten (5,50%), stijgt het residu (de grondwaarde) in 2019 naar verwachting met circa 5,00%. Omdat gemeente Vught de index voor grondkosten in de exploitatieopzetten zo constant mogelijk houdt op het langjarig gemiddeld niveau, wordt hiervoor een percentage van 2,25% gehanteerd. Voor de vastgoedkosten wordt in 2019 een percentage van 6,00% en voor de vastgoedopbrengsten een percentage van 5,50% gehanteerd. Beide posten worden ieder jaar geleidelijk dichter naar het langjarig gemiddelde van 2,25% gebracht. De grondwaarde van sociale huurwoningen wordt geïndexeerd met de indexatie van vastgoedkosten.

## 05 REKENRENTE EN DISCONTOVOET GRONDEXPLOITATIES

Net als in het afgelopen jaar moet in 2019 worden gerekend met de werkelijke rente in plaats van de rekenrente, als gevolg van de nieuwe BBV.

Het BBV zegt hierover het volgende:
*"Uitgangspunt bij de toerekening van vermogen aan grondexploitaties is de projectfinanciering (causale toerekening). Wanneer een afzonderlijke financiering voor een bepaald project bestaat, bepaalt die financiering de mate van vreemd vermogen en de rentekosten die aan het project worden toegerekend. Bij projecten zonder afzonderlijke projectfinanciering geldt het zogenoemde omslagstelsel. In deze situaties zal een praktische oplossing dienen te worden gezocht voor de toerekening van vermogen aan projecten."*

Gemeente Vught kent geen afzonderlijke projectfinancieringen, waardoor in alle grondexploitaties wordt gerekend met de omslagrente (gemiddelde financieringsrente van de totale leningenportefeuille van de gemeente).
Deze omslagrente bedraagt 2,00%.

De omslagrente is toevalligerwijs gelijk aan de discontovoet die het BBV voorschrijft: 2,00%. De discontovoet wordt gehanteerd om de netto contante waarde van de kasstroom te berekenen.

## 06 BIBLIOGRAFIE


ABN AMRO. (2018a). *Bouwproductie groeit met de handrem erop.* Amsterdam: ABN AMRO.

ABN AMRO. (2018b). *Economische ramingen.* Amsterdam: Economisch Bureau Macro Research.

ABN AMRO. (2018c). *Gat nieuwbouw nog niet gedicht.* Amsterdam: Economisch bureau.

BouwkostenKompas. (2018). Kostenontwikkeling.

CBS. (2018). Bouwnijverheid. Den Haag.

CBS. (2018). Koopwoningen; nieuwe en bestaande. Den Haag.

Centraal Planbureau. (2018a). *Economie bloeit. Nationale onzekerheden.* Den Haag: Centraal Planbureau.

Centraal Planbureau. (2018b). *Economie op stoom. Overheid stimuleert.* Den Haag: Centraal Planbureau.

De Nederlandsche Bank. (2018). *Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten.* Amsterdam.

European Commission. (2018). *European Economic Forecast.* Luxemburg: Publications Office of the European Union.

ING. (2018). *Bouwproductie groeit door ondanks personeelstekort.* Leeuwarden: ING.

NVM. (2018). *Analyse wonigmarkt 3e kwartaal 2018.* Nieuwegein: NVM.

OECD. (2018). *Economic Outlook.* Paris: OECD.

Rabobank. (2018a). *Economische kerngegevens.* Utrecht: Rabobank Research.

Rabobank. (2018b). *Huizenprijzen opnieuw hard gestegen, maar het ertrouwen op de woningmarkt slinkt.* Utrecht: Raboresearch.

Rabobank. (2018c). *Rabobank Bouwbericht 2018.* Utrecht: Rabobank Real Estate Finance.