

Nota van uitgangspunten

Meerjaren Perspectief Grondexploitaties

Februari 22, 2024



Inhoud

01 Inleiding	3
02 Uitgangspunten en parameters.....	4
2.1 Samenvatting.....	4
2.2 Prijsontwikkeling kosten	4
2.3 Prijsontwikkeling opbrengsten	5
2.4 Rente	6
2.5 Disconteringsvoet	6
2.6 Tussentijdse winstneming.....	6

01 Inleiding

Ondanks wereldwijde geopolitieke spanningen die met name voelbaar zijn in regio's zoals Oekraïne en het Midden-Oosten, lijkt de mate van onzekerheid in gebiedsontwikkeling zich te stabiliseren in vergelijking met voorgaande jaren. Terwijl de Nederlandse economie zich bevindt in een technische recessie, wordt verwacht dat de groei van het bruto binnenlands product (BBP) in het komende jaar beperkt zal blijven. Deze bescheiden groei wordt deels toegeschreven aan de tijdelijke aard van de inhaalgroei na de COVID-19-pandemie, terwijl ook hogere prijzen en stijgende rentetarieven druk blijven uitoefenen op de economie. Ondanks aanhoudende inflatie in Nederland, wordt de daling van de koopkracht gematigd door een krappe arbeidsmarkt, stijgende lonen en overheidssteun. Het Centraal Planbureau (CPB) voorspelt dat de inflatie zal afnemen tot ongeveer 3,7% in 2024, maar deze blijft volhardender dan aanvankelijk verwacht.

Te midden van deze bredere economische context neemt de gemeente Westervoort 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 2024 (Meerjaren Perspectief Grondexploitatie). 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 (civieltechnische) 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 2024.

Tabel 1 - Aan te houden uitgangspunten voor parameters MPG 2024.

MPG 2024				
Jaren	2024	2025	2026 - 2033	2034 e.v. *
Prijsontwikkeling kosten				
Kosten	3.00%	2.50%	2.00%	2.00%
Prijsontwikkeling grondopbrengsten				
Woningbouw	0.00%	1.00%	1.00%	0.00%
Retail	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Lopende contracten	Conform gesloten overeenkomsten.			
Rente & Disconteringsvoet				
Rente	0.68%	1.00%	1.00%	1.00%
Disconteringsvoet	2.00%	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 2024. Mocht de grondprijzenbrief geen uitkomst bieden dan kunnen de parameters uit de tabel aangehouden worden.

2.2 Prijsontwikkeling kosten

De parameter voor kostenstijging geeft aan wat de verwachte prijsontwikkeling (inflatie) is van de civiel technische kosten binnen de grondexploitatie. Ondanks de voortdurende oorlog in Oekraïne en geopolitieke spanningen in het Midden-Oosten, die onder andere invloed hebben op de energieprijzen en de vraag en aanbod van materialen.

In 2023 is een afvlakking geobserveerd in de kostenstijging. In het derde kwartaal van 2023 zijn de prijzen van veelgebruikte materialen in de GWW-sector (Grond-, Weg- en Waterbouw), zoals asfalt en beton, gedaald. De zichtbare stabilisatie in de materiaalkosten heeft onder andere te maken met de stikstofproblematiek, dat geleid heeft tot een afname van de gemiddelde werkvoorraad in de GWW-sector.

In het MPG 2023 werd verwacht dat de kosten voor Grond-, Weg- en Waterbouw met 5% zouden stijgen. Gezien het jaar achterwege ligt kan in het MPG 2024 uitgegaan worden van de werkelijke opgetreden kostenstijging.

Gezien de kosten in 2023 zijn gestabiliseerd, wordt er in het MPG 2024 uitgegaan van een lagere kostenstijging dan werd voorzien voor 2023. Voor projecten zonder inhoudelijke herziening van de (civieltechnische) prijzen volstaat het indexeren van de civiel technische ramingen met 3,00% naar (het huidige) prijspeil 2024.

De verschillende bronnen over de grond-, weg-, en waterbouw geven verschillende stijgingspercentages aan, met een gehanteerde percentage van 3,00% wordt ingezet op de bovenkant van de bandbreedte. Voor 2024 wordt verwacht dat de afvlakking zich voortzet, maar nog steeds hoger ligt dan het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone. Daarom wordt voorgesteld om voor de periode 2024 uit te gaan 2,5%. Het gehanteerde percentage bevindt zich in de bandbreedte van de door Metafoor en Stadkwadraat gepubliceerde verwachte kostenstijging. Metafoor hanteert voor 2024 een bandbreedte van 1% tot 5% en Stadkwadraat een bandbreedte van 1% tot 3%. Voor de periode daarna (2025 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 bestaan uit de ambtelijke begeleidingskosten (uren), kosten voor de inhuur van externe expertise en onderzoeken voor de grondexploitatieprojecten.

Uitgangspunt voor de MPG 2024 is een gedifferentieerd uurtarief per medewerker. De uurtarieven voor 2024 worden door de financiële afdeling van de gemeente bepaald. De loonkosten van de medewerkers op een project worden op basis van de daadwerkelijke tijdsbesteding doorbelast naar een project. De interne uurtarieven zijn gekoppeld aan de functie(schalen) en daar boven op wordt een vast bedrag aan overheadkosten doorberekend volgens de regels die het BBV voorschrijft. De totale stijging van uurtarieven is, afhankelijk van de functie, gemiddeld 7,7% voor 2024.

2.3 Prijsontwikkeling opbrengsten

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

- Grond voor woningen
- Grond voor Retail

In de onderstaande tekst wordt ingegaan op de te hanteren indexatie bij deze twee 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. In de markt zijn in de laatste jaren de bouwkosten fors toegenomen maar zijn nu gestabiliseerd. In de regio Westervoort wordt

deze één-op-één terugverdiend met een hogere VON-prijs. Advies voor de regio Westervoort is om vooralsnog een behoudend uitgangspunt te nemen waarbij een indexatie van 1% wordt aangehouden.

Indexatie residuele grondwaarde Retail

In heel het land wordt verwacht dat door het lage consumentenvertrouwen en de beperkte interesse in detailhandel, de grondwaarde op toplocaties slechts beperkt zal stijgen, terwijl op andere locaties naar verwachting de grondprijzen zullen stagneren of zelfs dalen.

Deze ontwikkelingen in de detailhandelsmarkt, samen met de groeiende online verkoop, hebben vooral een negatief effect op de centra van kleinere kernen zoals Westervoort. Daarom wordt geadviseerd om voor de komende jaren een opbrengstenindexatie van 0% te hanteren in de grondexploitaties.

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 2023 heeft de gemeente Westervoort gemiddeld een rente betaald van 0,68%. Deze wordt dan ook aangehouden voor het jaar 2023.

Op basis van de resultaten van het jaar 2023 en de voorgaande jaren is het verstandig. In combinatie met een defensief standpunt om een rentepercentage van 1,00% aan te houden. Dit staat in lijn met de Commissie BBV die, om fluctuaties in het rentepercentage en MPG-resultaten te beperken, een maximale afwijking van 1,00% 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.