

Onderwerp	Uitgangspunten grondexploitaties 2024
Portefeuillehouder	De heer M.B. van Esch
Datum raadsvergadering	19 december 2023
Aantal bijlagen	1

Samenvatting

De jaarrekening geeft jaarlijks de stand van zaken weer van de grondexploitaties binnen onze gemeente. Van belang daarbij zijn de parameters waarmee wordt gerekend, bijvoorbeeld het rentepercentage, de kosten- en de opbrengststijging. Met dit raadsvoorstel worden deze parameters ter vaststelling aan u voorgelegd zodat, bij de doorrekening van de diverse grondexploitaties per einde 2023, een reëel en betrouwbaar beeld van de financiële stand van zaken kan worden gegeven.

Aanleiding

Bij het opstellen van de jaarrekening 2023 worden herzieningen van de grondexploitatieberekeningen gemaakt. Deze berekeningen gaan uit van een set algemene uitgangspunten voor rente, indexatie, kostenraming en planning. Hierna wordt voorgesteld deze uitgangspunten vast te stellen.

Feitelijke informatie

Voorgeschiedenis

De genoemde uitgangspunten worden jaarlijks door u vastgesteld, voorafgaand aan de herzieningen van de grondexploitaties.

Kaders (beleid en wettelijk)

Conform de notitie grondbeleid van de commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) moet er jaarlijks een herziening van de grondexploitatiebegroting plaatsvinden. Een actualisatie van het grondexploitatiecomplex en de grondexploitatiebegroting met planinhoudelijke wijzigingen, dan wel autonome wijzigingen met financiële gevolgen, moet dan opnieuw door u worden vastgesteld.

Overige informatie

Dit voorstel voorziet in de vaststelling van autonome wijzigingen (rente en inflatie). Het leidt tot grondexploitatiebegrotingen met gevolgen die bij de jaarrekening ter vaststelling aan u worden voorgelegd.

De grondexploitatie is een meerjarige begroting van kosten en opbrengsten. Veranderingen in vergelijking met eerder gekozen of geprognoseerde uitgangspunten leiden tot een ander resultaat van de grondexploitatie. Het resultaat van de grondexploitatie is uiteraard van meer factoren afhankelijk, zoals bijvoorbeeld het ruimtegebruik en het bouwprogramma.

Afweging

De hiernavolgende uitgangspunten zijn opgesteld voor de herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2024 en wij stellen u voor om deze vast te stellen.

Algemeen

- basis voor de grondexploitatieberekening is de boekwaarde op 1 januari 2024;
- kosten en opbrengsten worden berekend met als prijspeildatum 1 januari 2024;
- fondsvorming vindt plaats conform de Nota Kostenverhaal: op basis van de Nota Kostenverhaal wordt een vaste bijdrage van € 2.600 per toegevoegde woning en een vaste

bijdrage van € 8,50 per toegevoegde m2 kavel/per m2 bvo1 (hoogste van deze twee) bij toevoeging van nieuwe bedrijvigheid en/of niet woonvoorzieningen gestort in de reserve Bovenwijkse voorzieningen. Daarnaast wordt er voor het aandeel van een woningbouwontwikkeling met minder dan 30% sociale huur een vaste bijdrage van € 10 per m2 uitgeefbaar/m2 BVO gestort in de reserve Bouw sociale huurwoningen. Het aandeel van 30% is in lijn met de voorgestelde wijzigingen van de Woonvisie en de Nota Kostenverhaal waar u naar verwachting ook in deze vergadering een besluit over neemt;

- Voor de gezamenlijke grondexploitatie van Geerpark geldt het uitgangspunt dat per m² uitgeefbare grond een bijdrage van € 5 wordt gedaan aan de voormalige bestemmingsreserve Rood voor Groen (opgegaan in reserve Bovenwijkse voorzieningen) en een storting in de reserve Bovenwijkse voorzieningen van € 7 per m² uitgeefbare grond;
- voor de berekening van de plankosten wordt een reële raming gemaakt met als referentie de plankostenscan volgens de Omgevingswet. De uitkomst hiervan bevat de kosten voor planvorming en voorbereiding en toezicht (o.a. interne uren);
- de kosten voor het uitvoeren van bestemmingsplanonderzoeken worden apart geraamd;
- in de kostenramingen voor bouw- en woonrijp maken en sloopkosten wordt rekening gehouden met extra onvoorziene zaken in de uitvoering. Hiervoor worden deze kostenramingen (over het algemeen) verhoogd met 10%.

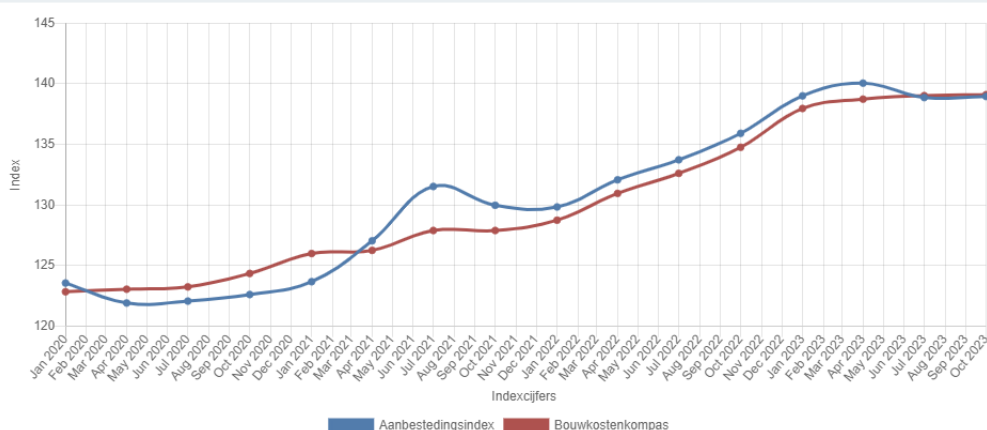
Rente

Rekening houdend met de regelgeving volgens de commissie BBV wordt, conform de uitgangspunten bij de begroting 2024, een rentepercentage van 1,4% meerjarig gehanteerd. Dit is een stijging van de rekenrente ten opzichte van de uitgangspunten 2023 met 0,6%. Het effect hiervan op het resultaat van de grondexploitatie is verwerkt en verantwoord in de tweede bestuursrapportage van 2023.

Voor de gezamenlijke grondexploitatie Geerpark (samen met Stichting Woonveste) geldt op basis van de afspraken in de samenwerkingsovereenkomst een rente van 4%.

Kosten

In 2022 zijn de kosten voor de grond-, weg- en waterbouwsector (GWW-sector) met 9,2% fors gestegen¹. Verwacht werd dat er vanaf 2023 een normalisatie plaats zou vinden en de prijsstijging terug zou gaan naar een langjarig gemiddelde van 2%. Uit onderstaande grafiek (bron bouwkostenkompas) blijkt dat de prijsstijgingen voor de GWW-sector in de periode januari 2023 tot oktober 2023 met een stijging van 1,1% inderdaad zijn afgevlakt (rode lijn). Tegelijkertijd zien we dat de aanbestedingsindex (blauwe lijn) daalt en nu ongeveer gelijk ligt met de bouwkosten. Een daling van deze index houdt in dat de aanbestedingskosten lager uitkomen dan vooraf is geschat. Dit duidt op een veranderende dynamiek op de aanbestedingsmarkt, waarin er momenteel meer ruimte is voor concurrentie onder aannemers met een neerwaartse prijsdruk op aanbestedingen als gevolg.



¹ Bron: Bouwkostenkompas GWW-index

Vorig jaar zijn de kosten die voor 2022 binnen de grondexploitaties waren geraamd, maar nog niet waren uitgevoerd, met 6% geïndexeerd naar prijspeil 1 januari 2023. Verwacht werd dat er vanaf 2023 een normalisatie plaats zou vinden waarbij de prijsstijging teruggaat naar een langjarig gemiddelde van 2%. Uit de cijfers over 2023 blijkt dat de prijsstijgingen inderdaad zijn afgevlakt. De prijsontwikkeling voor de komende jaren laat zich moeilijk voorspellen. Zo zijn er aan de aanbodkant onzekerheden ten aanzien van de prijs en beschikbaarheid van grondstoffen en personeel. Aan de vraagkant (markt) zien we dat enerzijds projecten stil zijn gevallen of vertraging hebben opgelopen door bijvoorbeeld stikstof, bewaar- en beroepsprocedures of doordat ze financieel niet meer haalbaar zijn als gevolg van de gestegen kosten en rente. Anderzijds wordt er vanuit de overheid, zowel vanuit het Rijk als vanuit gemeentes, alles op alles gezet om op korte termijn meer woningen te realiseren. Als deze inspanningen effect sorteren en er meer projecten 'los komen' kan dit de orderportefeuilles weer snel doen vullen.

Gezien de vele onzekerheden en het nadrukkelijke streven van de ECB om de inflatie terug te dringen naar het langjarig streefpercentage van 2%, gaan we hier vooralsnog vanuit bij de herziening van de grondexploitaties. Wij volgen de ontwikkelingen hierin nauwlettend. Mocht dit uitgangspunt bijstelling behoeven, dan wordt dit bij de bestuursrapportages in 2024 gecommuniceerd en verwerkt. Ook zullen we in de risicobeoordeling voor de grondexploitaties als algemeen geldend risico extra kritisch kijken naar de kans op hogere kostenstijgingen. Het effect daarvan verwerken we bij de bepaling van het weerstandsvermogen.

Een indexatie van de kosten met 2% is gelijk aan de parameters waar in de grondexploitaties meerjarig al rekening mee is gehouden en leidt daardoor niet tot een financieel effect.

Fondsvorming Nota kostenverhaal

Bij vaststelling van de Nota kostenverhaal Heusden 2022 is toegezegd dat er ieder jaar wordt gekeken naar de bedragen in de bijlage (bij de Nota kostenverhaal) en dat er na twee jaar wordt geëvalueerd en gerapporteerd aan de raad. Er is op dit moment geen aanleiding om de hoogte van de bijdragen bij te stellen.

Om de Woonvisie in overeenstemming te brengen met de uitgangspunten van de Woondeal, ligt eveneens in deze vergadering een voorstel aan u voor om de Woonvisie op bepaalde punten te wijzigen. Een daarvan is het verhogen van het minimale aandeel sociale huurwoningen in nieuwbouwprojecten van 25% naar 30%. In navolging hiervan wordt naast vaststelling van de gewijzigde Woonvisie ook voorgesteld de Nota kostenverhaal op dit onderdeel aan te passen. De Nota kostenverhaal is voor wat betreft de bijdrage aan de realisatie van voldoende sociale huurwoningen immers ondersteunend aan de gemeentelijke woonvisie. Voor de bepaling van bijdragen aan de Reserve bouw sociale huurwoningen wordt het percentage van minimaal 25% sociale huur in de Nota kostenverhaal daarom ook gewijzigd naar 30% sociale huur. Een evaluatie van het kostenverhaal zelf vindt plaats in 2024.

Opbrengsten

Het jaarlijkse voorstel voor de grondprijzen voor uitgiftes in het jaar 2024 ligt nu ook bij u voor ter besluitvorming. Het voorstel is om deze over het algemeen 2% hoger vast te stellen dan de prijzen in 2023. Ook voor uitgiftes die gepland staan in 2025 en verder hanteren we een stijging van 2% per jaar voor zowel woningbouw als voor bedrijfskavels. Voor woningbouw komt dit overeen met de stijgingspercentages die eerder in de grondexploitaties zijn gehanteerd. Voor bedrijfskavels is dit een plus van 1% ten opzichte van waar in de grondexploitaties rekening mee is gehouden. Hierna motiveren we deze stijging.

Onderbouwing woningbouw

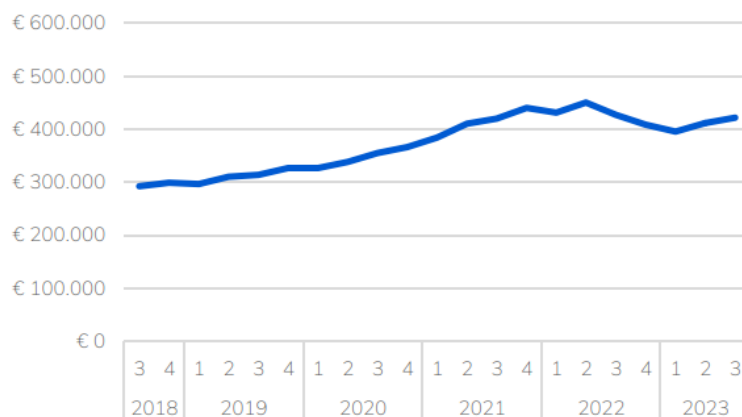
Grondprijzen worden (met uitzondering van vrije sectorkavels) residueel bepaald door een taxatie. Dit houdt in dat voor de bepaling van de grondprijs de verwachte VON-prijs van de woning wordt

verminderd met de btw en geraamde de stichtingskosten (bouwkosten, bijkomende kosten en winst en risico ontwikkelende partij). Het residu dat vervolgens ontstaat, kan als waarde van de grond worden gerekend.

Na de zeer sterke stijging van de prijzen in de periode 2020 tot midden 2022, volgde een daling in de tweede helft van 2022. Uit cijfers van de NVM blijkt dat de prijzen in 2023 stabiliseren en zelfs weer in de lift zitten. Daarbij valt op dat het herstel van de verkoopprijzen bij tussenwoningen het snelst gaat. De gemiddelde prijs van een verkochte tussenwoning ligt met +0,2% op jaarbasis weer iets hoger dan in het derde kwartaal van 2022. De verkoopprijs van appartementen en vrijstaande woningen liggen met -3% en -4% nog wel beduidend lager. Voor de stijgende verkoopprijzen zijn meerdere redenen aan te wijzen. Zo is de krapte op de markt voor het tweede kwartaal op rij groter worden. Meer vraag bij dalend woningaanbod zorgt voor toenemende prijsdruk. Daarnaast spelen ook de sterk stijgende lonen een rol. Deze zorgen voor een verbeterde leencapaciteit die deels de stijgende rente en inflatie compenseren². Tot slot speelt ook het feit dat de huishoudensgroei flink toeneemt, terwijl de beschikbaarheid van nieuwbouwwoningen afneemt, een rol. Gemiddeld wordt er in Nederland ook weer net iets meer betaald voor een woning dan de vraagprijs. De gemiddelde verkooptijd is met 33 dagen nog wel 6 dagen langzamer dan in dezelfde periode vorig jaar.

Gemiddelde transactieprijs

Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay

Als we inzoomen op de cijfers zoals de NVM die over het derde kwartaal van 2023 voor de gemeente Heusden heeft gepubliceerd, zien we dat het aantal transacties op jaarbasis met 30% is toegenomen. De gemiddelde verkooptijd is met 45 dagen langer dan het landelijk gemiddelde. Al zien we daarin grote verschillen tussen tussenwoningen (21 dagen) en appartementen (142 dagen). De prijs per vierkante meter ligt nog wel 3,6% onder de prijs van een jaar geleden, maar ook daar zien we grote verschillen tussen woningtype (tussenwoning +10,8%, vrijstaand -9,6%).

Kijkend naar nieuwbouw zijn de huidige verkoopcijfers historisch gezien nog steeds van een laag niveau, maar hebben deze na een dip wel weer de weg omhoog gevonden. Zo is voor het derde opeenvolgende kwartaal het aantal verkopen toegenomen. De NVM concludeert dat consumenten weer actiever de markt op gaan en dat het recenter te koop gekomen aanbod ook iets beter aansluit op hun zoekcriteria. De aanleiding voor de verbeterde verkoopbaarheid van het recentere aanbod lijkt het toegenomen aandeel van betaalbare woningen in de aanmeldingen te zijn.

Al met al is de NVM op dit moment redelijk positief over de woningmarkt. Makelaars merken dat er meer vertrouwen is en de woningmarkt stabiliseert. De vraag neemt toe, wat leidt tot meer

² ABN AMRO, september 2023

bezichtigingen en biedingen. Het merendeel verwacht dat de prijzen doorstijgen bij gelijkblijvende verkoopaantallen. Ook de Rabobank voorspelt een prijsstijging in 2024 met gemiddeld 2,4% per woning.

Uitgaande van een beperkte stijging van de bouwkosten met 2% en een stijging van de VON-prijzen van ongeveer gelijke omvang, gaan we er vanuit dat de grondprijzen met eenzelfde niveau mee stijgen. We stellen daarom voor de grondprijzen voor woningbouw 2% hoger vast te stellen ten opzichte van 2023.

Onderbouwing bedrijfsgrond

De vraag naar kavels voor bedrijfsmatig vastgoed is hoog en we hebben als gemeente niet veel bedrijfsgrond meer beschikbaar. Recente uitgifterondes op de bedrijventerreinen Dillenburg en Metal Valley tonen aan dat er, ondanks de problematiek rondom stikstof en netcongestie (waardoor er de komende jaren waarschijnlijk geen nieuwe grootverbruik aansluitingen mogelijk zijn), veel belangstelling is voor bedrijfsgrond. We stellen daarom voor de prijzen voor bedrijfskavels voor 2024 tot einde planperiode met 2% te verhogen. Dit is een stijging met 1 procentpunt ten opzichte van het in de grondexploitaties gehanteerde uitgangspunt waardoor er een positief effect optreedt. Gelet op de grote vraag naar bedrijfsgrond, het beperkte aanbod en de nog relatief korte looptijd van deze grondexploitaties, wordt een prijsstijging van 2% meerjarig reëel geacht.

Planning

De richttermijn voor de maximale duur van grondexploitaties is, conform de stellige uitspraken van de commissie BBV hierover, voortschrijdend tien jaar. Hier kan alleen goed gemotiveerd (geautoriseerd door u en verantwoord in de jaarstukken) van worden afgeweken. Voor langer durende grondexploitaties moeten beheersmaatregelen worden genomen die het risico beperken. Wij hebben geen grondexploitaties met een looptijd langer dan tien jaar.

Voor de fasering van de grondverkoop wordt uitgegaan van de meest recente woningbouwplanning zoals opgenomen in de bijlage. Het is van meerdere factoren, zoals de ontwikkelingen op de woningmarkt en ruimtelijke planprocedures, afhankelijk of de geplande aantallen daadwerkelijk zullen worden gehaald.

Mochten zich in de woningbouwplanning nog wijzigingen voordoen, die van invloed zijn op de fasering van de grondverkoop volgens deze planning, dan zullen deze actuele gegevens worden verwerkt bij de herzieningen van de exploitaties. Ze zullen daar dan apart in worden toegelicht.

Inzet van middelen

De financiële gevolgen van de nu door u vast te stellen uitgangspunten worden duidelijk bij de herzieningen van de grondexploitaties en zullen in de jaarrekening 2023 worden verwerkt. De hier voorgestelde indexerings- en percentages zijn overwegend in lijn met de al opgenomen parameters in de vastgestelde grondexploitaties. De enige uitzondering hierop is de stijging van de grondprijzen voor bedrijfskavels met 2%. Dit is 1% meer dan waar in de grondexploitaties rekening mee is gehouden. Het financiële effect van dit voorstel is daarmee beperkt. Het effect op het resultaat van de grondexploitaties door het gewijzigde rentepercentage van 0,8% naar 1,4% is al verwerkt en verantwoord in de tweede bestuursrapportage van 2023.

Risico's

De voorgestelde uitgangspunten betreffen voornamelijk prognoses. Afwijkingen hierin hebben financiële gevolgen voor de grondexploitaties. Het hanteren van prijsindexen, faseringen en rentepercentages heeft directe gevolgen voor de grondexploitaties.

Procedure / vervolgstappen

De uitgangspunten worden gehanteerd bij de herziening van de betreffende grondexploitaties die bij de jaarrekening 2023 ter vaststelling aan u worden aangeboden.

Voorgenomen besluit

Wij stellen u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Het college van Heusden,
de secretaris,

de burgemeester,

mr. H.J.M. Timmermans

drs. W. van Hees

Bijlage:

- woningbouwplanning 2024

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 19 december 2023;

gezien het voorstel van het college van 7 november 2023;

gelet op de beraadslaging;

b e s l u i t :

de volgende uitgangspunten voor de grondexploitaties per 1 januari 2024 vast te stellen:

- basis voor de grondexploitatieberekening is de boekwaarde op 1 januari 2024;
- kosten en opbrengsten worden berekend met als prijspeildatum 1 januari 2024;
- rekening houdend met de regelgeving volgens de commissie BBV, wordt vooralsnog een rentepercentage van 1,4% meerjarig gehanteerd. Voor de gezamenlijke grondexploitatie Geerpark (samen met Stichting Woonveste) geldt een rente van 4%;
- fondsvorming vindt plaats conform de Nota Kostenverhaal;
- voor de berekening van de plankosten wordt een reële raming gemaakt met als referentie de plankostenscan volgens de Omgevingswet. De uitkomst hiervan bevat de kosten voor planvorming en voorbereiding en toezicht (o.a. interne uren);
- in de kostenramingen voor bouw- en woonrijp maken en sloopkosten wordt rekening gehouden met onvoorziene zaken in de uitvoering. Hiervoor worden (over het algemeen) de ramingen verhoogd met 10%;
- de geraamde kosten in de grondexploitaties vastgesteld in 2023 worden met 2% geïndexeerd naar prijspeil 1 januari 2024 (onder andere sloopkosten, plankosten, bouw- en woonrijp maken);
- vanaf 2024 tot einde planperiode wordt uitgegaan van een indexatie van de kosten van 2%;
- voor woningbouwkavels wordt vanaf 2024 tot einde planperiode uitgegaan van een indexatie van de opbrengsten met 2% meerjarig;
- voor bedrijfskavels wordt vanaf 2024 tot einde planperiode uitgegaan van een indexatie van de opbrengsten met 2% meerjarig;
- de richttermijn voor de maximale duur (resterende looptijd) van grondexploitaties is tien jaar;
- de uitgifte van gronden voor woningbouw, zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende bijlage (woningbouwplanning), vast te stellen.

de griffier,

de voorzitter,

drs. F.E.H.M. Backerra

drs. W. van Hees