

Bijlage 1;

Vaststellen parameters Bouwgrondexploitaties per 1-1-2019.

De in de bouwgrondexploitaties gehanteerde parameters voor rente, kosten- en opbrengstenstijging en de disconteringsvoet worden jaarlijks vastgesteld door de Raad.

Voorstel; te besluiten dat;

1. Voor de te hanteren renteparameter en disconteringsvoet gelden wettelijke richtlijnen (de notitie grondexploitaties van de commissie BBV). Deze richtlijnen worden gevolgd. De renteparameter bedraagt **0,5%**, de disconteringsvoet 2%.
2. De kosten voor Grond Weg Waterbouw (GWW) zijn volgens het CBS medio 2018 ten opzichte van een jaar eerder met 1,8% gestegen. In de grondexploitaties wordt rekening gehouden met een toekomstige gemiddelde kostenstijging van **2%**.
3. De grondopbrengsten (grondprijzen) worden jaarlijks vastgesteld in de **grondprijzenbrief**. In de grondexploitaties wordt voor de jaren daarna voorzichtigheidshalve uitgegaan van een toekomstige gemiddelde opbrengstenstijging van **0%**.

Inleiding

De gemeente start binnenkort met de herziening van de grondexploitaties. In het eerste kwartaal van 2019 zal, evenals in voorgaande jaren, de herzieningen van de bouwgrondexploitaties per 1 januari 2019 worden gemaakt. Deze herzieningen komen tot stand door de volgende gegevens met elkaar te combineren:

- boekwaarde per 31 december van het voorgaande jaar;
- financiële gevolgen van actuele ontwikkelingen binnen het betreffende project;
- actuele grondprijzen;
- parameters rente, kostenstijging en opbrengstenstijging.

De boekwaarde per 31 december 2018 zal naar verwachting eind januari/begin februari 2019 bekend zijn. Deze zal in de herziene grondexploitaties worden verwerkt, evenals de financiële gevolgen van de actuele ontwikkelingen binnen de projecten. De actuele grondprijzen worden door uw college vastgesteld in de vorm van de **grondprijzenbrief 2019**.

Bij de herziening van de grondexploitatie worden naast fasering en de kosten onder meer de parameters voor kosten- en opbrengstontwikkeling herijkt. De nieuwe parameters worden vastgelegd in een uitgangspuntennotitie die voorafgaand aan de herziening van de grondexploitaties wordt vastgesteld.

Op basis van de trends in de afgelopen jaren en de verwachte ontwikkelingen voor de komende jaren worden de rekenparameters voor de grondexploitaties te bepaald.

In deze notitie wordt achtereenvolgens ingegaan op:

1. Ontwikkeling van de economie;
2. Ontwikkeling van de grondopbrengsten;
3. Ontwikkeling van de grondkosten;
4. Ontwikkeling van de rente;
5. Samenvatting met daarin een voorstel voor de te hanteren rekenparameters.

Een voorstel voor te hanteren parameters wordt in voorliggende memo gedaan.

Definitieve vaststelling van de parameters is een bevoegdheid van de gemeenteraad en zal worden aangeboden als onderdeel van de herzieningen bouwgrondexploitatie jaarrekening 2018.

1. ONTWIKKELING VAN DE ECONOMIE

De economische ontwikkeling is een belangrijke factor in de ontwikkeling van de vastgoedmarkt en, als afgeleide, de grondmarkt. Economische groei leidt in zijn algemeenheid tot hogere investeringen en uitgaven door bedrijven, consumenten en overheden. De vastgoed- en grondmarkt wordt beïnvloed door aan de economie gerelateerde factoren zoals vraag-aanbod, vertrouwen, inflatie, rente, hypotheekvoorwaarden, kredietbereidheid banken, et cetera.

Beweging in de vastgoedmarkt is voornamelijk afhankelijk van de financiële spankracht van woningzoekenden. Zowel in de huur- als in de koopsector worden inkomenseisen gesteld. Deze zijn de laatste jaren aangescherpt. De hypotheeknormen zijn strenger geworden, evenals de voorwaarden voor hypotheekrenteaftrek. Dit legt een beperking op de hoogte van de hypotheeksom.

Ontwikkeling inflatie

De inflatieontwikkeling wordt door het CBS bijgehouden door middel van de consumentenprijs-index, reeks CPI 'alle huishoudens'. De Consumentenprijsindex is ten opzichte van het vorig jaar met 1,7% gestegen. Deze stijging van de inflatie zal in lijn met het economische herstel en een lichte stijging van de olieprijsen nog verder toenemen de komende tijd. De inflatie ligt nog onder het gewenste gemiddelde inflatieniveau van 2,0% van de ECB. In de rest van de Eurozone stijgt de inflatie gemiddeld sterker dan in Nederland. Het Centraal Plan Bureau (CPB) verwacht een geleidelijk herstel van de inflatie, maar het zal blijven onder het langjarig gemiddelde van 2%.

2. ONTWIKKELING GRONDOPBRENGSTEN

Voor de ontwikkeling van de vastgoed- en grondmarkt zijn de sectoren koopwoningen en bedrijfsruimten voor de gemeente Achtkarspelen van belang. Per sector wordt zowel ingegaan op de ontwikkelingen in Nederland als de ontwikkelingen in Achtkarspelen. Verschillende gegevens zijn echter niet specifiek voor Achtkarspelen beschikbaar, maar slechts op regionaal of provinciaal niveau.

2.1 Ontwikkeling van de grondmarkt voor woningen

De regionale woningmarkt

Een belangrijke factor die van invloed is op de bouwgrondexploitaties is de regionale woningmarkt. De vraag naar nieuwbouwwoningen is afhankelijk van de behoefte die er is. De demografische ontwikkeling speelt een belangrijke rol in de toekomst. Noordoost Friesland krijgt al kort na 2020 te maken met een geleidelijke omslag van groei naar krimp (ook in huishoudens). In de kleine dorpen pakken ontwikkelingen anders uit dan in de meer regionale- en stedelijke kernen. Een aspect dat zorgen baart is de toekomstwaarde van de woningen in het licht van de dreigende krimp. Leegstand zich bij een verruimende markt manifesteren in de minst gewilde delen van de voorraad. Daaronder zullen zich ook koopwoningen bevinden.

De kwaliteit van de aangeboden woningen gaat dan een rol spelen. Knelpunten zit in de prijs/kwaliteitsverhoudingen. Het aandeel woningen met een laag energielabel (F en G) is in Noordoost beduidend hoger dan gemiddeld (29% tegen 16%). Dit zal deels te maken hebben met de ouderdom van de woningen in combinatie met woningtype. De voorraad in Noordoost bestaat meer dan gemiddeld uit vrijstaande of half vrijstaande woningen van voor de oorlog of vlak daarna.

Welke opgave brengt de verouderende voorraad met zich mee? Voor een oude woning bestaan er grofweg twee mogelijkheden, te weten sloop of een levensduur verlengende investering. Wil de koper dit wel doen? Het beïnvloedt in ieder geval de vraag naar ontwikkeling van nieuwbouwwoningen terwijl daar kwantitatief gezien geen reden voor is.

Voor zover er op korte termijn nog behoefte is aan ontwikkeling van nieuwbouwwoningen is er veel voor te zeggen om deze woningen te bouwen in een select aantal kernen, zodat in ieder geval daar voldoende draagvlak in stand blijft voor een voorzieningenniveau waar de wijde omgeving van gebruik kan maken. Dit vereist tevens pijnlijke keuze waar *niet* meer te bouwen. De beleidskeuzes worden vastgelegd in de nieuwe woonvisie en de daaruit voortkomende woningbouwprogrammering.

Ontwikkeling van het prijsniveau

De verkoopprijzen van bestaande koopwoningen bereikte medio 2008 een piek. Vervolgens daalden de prijzen tot een dieptepunt medio 2013. Sinds die tijd is er sprake van een stijging. In 2017 is de gemiddelde waarde van een verkochte woning gestegen met 9,5% in Nederland. In Oost Friesland is deze stijging lager; 7,5% volgens de NVM en 6,5% volgens het Kadaster.

De gemiddelde verkoopprijs van de woningen in de gemeente Achtkarspelen was ca. € 185.000. In vergelijking met de buren; Tietjerksteradeel € 215.000, DFK € 180.000, Grootegast € 200.000. Hiervoor is een jaarinkomen nodig van ca. € 47.500. (Bron; NVM, Kadaster)

Kijken we naar het eerste half jaar van 2018 dan blijkt dat het prijsniveau van rijwoningen en vrijstaande woningen in de regio gestabiliseerd is. Wel is meer prijsstijging te zien bij tweekappers ca. 2% extra. De gemiddelde prijsstijging ligt rond de 3,5%.

Ontwikkeling van bouwkosten woningen

De bouwkosten voor woningen zijn volgens Bouwkostenindex van het CBS in 2017 structureel gestegen met 2,3%. In het eerste halfjaar van 2018 heeft deze stijging zich doorgezet, wat op jaarbasis uitkomt op ca. 5,5%.

De afgelopen jaren bestonden er door de moeizame conjunctuur aanbestedingsvoordelen maar dit is gekanteld. De stijging van de bouwkosten zet voorlopig in razend tempo door. Kenniscentrum BDB verwacht dat de prijzen zeker stijgen tot 2020 met als kantelpunt 2022. "Dit jaar stijgen de kosten alweer met 7,5 procent." Structureel gaat het om 2,5 procent aan prijsstijgingen in cao-lonen en materialen en conjunctureel komt daar nog eens 5 procent bovenop omdat de vraag alsmaar toeneemt en het aanbod daarin achter blijft.

"Projecten met te hoge risico's zullen als eerste terzijde worden geschoven. Bouwers kunnen weer kiezen en kiezen logischerwijs voor projecten met een relatief hoge marge en een gunstig risicoprofiel. Ook de gemeente Achtkarspelen heeft dit al gemerkt bij een aantal aanbestedingen van woningbouwlocaties. We gaan nu naar een periode waarin we blij zullen zijn met een of twee inschrijvingen.

Ontwikkeling verkoop gronden voor woningbouw

In de onderstaande tabel zijn de door de gemeente verkochte kavels voor woningbouw aangegeven over het jaar 2017, wat in de 1^{ste} helft 2018 is verkocht en hoeveel kavels nog in voorraad zijn bij de gemeente.

Plaats	Verkocht 2017	Verkocht 2018	Voorraad
Augustinusga	0	0	0
Boelenslaan	1	0	2
Buitenpost	0	3	10
Drogeham	0	0	0
Gerkesklooster	0	0	0
Harkema	0	1	0
Kootstertille	0	0	0
Surhuisterveen	9	15	18*
Surhuizum	0	0	0
Twijzel	0	0	2
Twijzelerheide	0	0	4
Totaal	10	19	36

Opmerking; kavels in Surhuisterveen zijn belemmerd met een hindercirkel en kunnen de komende jaren niet worden uitgegeven.

Daarnaast zijn een aantal private ontwikkelingen van nieuwbouwwoningen per dorp benoemd. Per dorp is het aantal woningen in het realisatieproces aangegeven, de voorraad. Daarbij is de stand van het aantal verkochte woningen in per 1 juli (de eerste helft van 2018) benoemd.

Harkema;	8 woningen, allemaal verkocht
Twijzelerheide;	10 woningen waarvan 4 verkocht
Drogeham;	18 appartementen waarvan 11 verkocht
Gerkesklooster;	17 appartementen waarvan 0 verkocht (uit verkoop gehaald)
Surhuisterveen;	8 kavels Vierstromenland.
Surhuisterveen;	recent bestemd > 19 woningen + 17 woningen De Dellen/ Molenstraat

Over het geheel gezien kan worden gesteld dat de verkoop van nieuwbouwwoningen ten opzichte van 2017 aantrekt. Het gaat dan met name om de dorpen Surhuisterveen en Harkema. Buitenpost blijft achter. In de kleinere dorpen met aanbod is weinig belangstelling. In Boelenslaan, Twijzel en Twijzelerheide is de afgelopen 5 jaar niets verkocht.

Conclusie grondmarkt voor woningen

De woningmarkt is door de demografische ontwikkeling binnen de gemeente een markt van aanbod aan het worden. Dit drukt in algemene zin de prijs. Wel ontstaat een specifieke vraag waarop ingespeeld kan worden; denk aan woonzorgconcepten.

Zowel de woningprijzen als de bouwkosten zijn het afgelopen jaar gestegen. De woningprijzen stijgen echter in de regio minder sterk dan de bouwkosten en dat leidt tot druk op de kavelprijzen. Derhalve wordt voorgesteld de **opbrengststijging op 0%** te zetten in de bouwgrondexploitatie voor woningbouw.

1.2 Ontwikkeling van de grondmarkt voor bedrijfsruimten

Na een daling van het opnamevolume de afgelopen jaren, is het aantal opgenomen meters bedrijfsruimte landelijk in 2017 sterk toegenomen. Ook in Friesland is ten opzichte van 2016 is een stijging van het volume gerealiseerd van 19%. Om die groei te kunnen faciliteren werd in eerst instantie de huidige onderbezetting opgevuld binnen de panden opgevuld. Nu steeds vaker de grenzen van het huidige vastgoed is bereikt, ontstaat er bij deze gebruikers een uitbreidingsvraag.

In de gemeente Achtkarspelen merken we in de eerste helft van 2018 ook deze uitbreidingsvraag. Zowel op het bedrijventerrein in Buitenpost als in Kootstertille zijn kavels verkocht.

Het huidige groeitempo van de economie en de verwachtingen voor de komende jaren geven echter aanleiding tot een zeer positief beeld voor de bedrijfsruimtemarkt in de komende jaren. Alle seinen zoals economische groei, consumptie van huishoudens en investeringen staan op groen. Naast toenemende druk op de bestaande voorraad betekent de uitbreidingsbehoefte van bedrijven ook een hoger nieuwbouwwolume in de komende jaren.

De gemeente kan hier maar beperkt op anticiperen. In de afspraken met de provincie kan enkel worden voorzien in een vraag vanuit lokale bedrijfsruimtegebruikers, met name MKB. Recentelijk is in Surhuisterveen de ontwikkeling van kleinschalig bedrijventerrein opgestart, netto 4,1 hectare uitgeefbaar.

Ontwikkeling verkoop gronden voor bedrijfsruimten

In de onderstaande tabel zijn de door de gemeente verkochte hectares grond voor bedrijfsruimten aangegeven over het jaar 2017, wat in de 1^{ste} helft 2018 is verkocht en hoeveel hectare bouwrijpe grond nog in voorraad zijn bij gemeente aanwezig.

Plaats	Verkocht 2017	Verkocht 2018	Voorraad
Buitenpost	0,7	1,3	0,5
Harkema	0,1	0	0
Kootstertille	0	3,3	5,4
Surhuisterveen	0,4	0	0
Totaal	1,2	4,6	5,9

Opmerking; in Surhuisterveen wordt gestart met ontwikkeling 4,1 hectare Lauwerskwartier.

Conclusie grondmarkt voor bedrijfsruimten

Aangezien nu enkel op basis van vraag uit de lokale markt bedrijventerreinen kunnen worden ontwikkeld, wordt bij de start een uitgifteprijs vastgelegd. De ontwikkelperiode is een korte periode hierdoor wordt met een vaste prijs gewerkt.

2. ONTWIKKELING KOSTEN

Om de daadwerkelijke kostenstijging te voorspellen, is erg lastig. Wel is het mogelijk om vanuit gegevens uit het verleden een goede benadering te vinden van de te verwachten kostenstijging op korte en langere termijn.

De voornaamste kosten in de bouwgrondexploitatie zijn:

- verwerving (grond en opstallen);
- bouw- en woonrijp maken (arbeid en grondstoffen) en
- plankosten (arbeid).

Elk van deze kostensoorten heeft een eigen index. Om tot één index te komen, wordt een gewogen gemiddelde berekend van deze drie, naar rato van de nog te maken kosten per kostensoort uit de opsomming van alle grondexploitatiecomplexen van de gemeente.

Er zijn verschillende indexen van diverse instituten en bedrijven beschikbaar die de basis kunnen vormen voor de voorspelling van het verloop van de kostenstijging van bovenstaande kostensoorten. De cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) worden in brede kring geaccepteerd en zijn bovendien beschikbaar voor de kostensoorten die aan de orde zijn. Daarom is gekozen voor deze cijfers.

De indexen die aan de orde zijn:

- Verwerving (grond en opstallen) => index bestaande koopwoningen (Noordoost Friesland)
- Bouw- en woonrijp maken (arbeid & grondstoffen) => index grond-, weg- en waterbouw (GWW)
- Plankosten (arbeid) => index Cao-lonen, contractuele loonkosten en arbeidsduur.

Verwerving

De verwerving betreft kosten voor het aankopen van onroerend goed (hoofdzakelijk bestaand vastgoed en (landbouw)grond). De bijbehorende kostenstijging wordt het beste vertegenwoordigd door gebruik te maken van de index voor bestaande koopwoningen regio. De ontwikkeling hiervan is benoemd bij de ontwikkeling van de grondmarkt voor woningen.

Bouw- en woonrijp maken

Het bouw- en woonrijp maken betreft voor een belangrijk deel kosten voor het aanleggen van de infrastructuur en overige (civieltechnische) kosten. Deze kosten worden bepaald door kosten voor arbeid, materiaal en materieel. Een index die hiermee rekening houdt is de index voor grond- weg en waterbouw (GWW). De kosten in de GWW-sector zijn in 2017 volgens Bouwkostenindex CBS structureel gestegen met **1,85%**. De stijging in het eerste halfjaar van 2018 was op jaarbasis **bijna 2%**. Door de stijgende inflatie, maar met name door de stijgende contractlonen (2,1% in 2018 volgens het CPB en 2,3% volgens DNB), is de verwachting dat de bouwkostenstijging verder toeneemt.

Plankosten

De plankosten betreft hoofdzakelijk kosten voor arbeid (interne uren + extern advies). De index die zich er het beste toe leent om de verwachte ontwikkeling van deze kosten in beeld te brengen, is de loonkostenindex. Over 2017 is de stijging van de loonkosten 1,4% geweest. De loonstijging zet door in de eerste helft van 2018 en zal naar verwachting net boven de 2,0% liggen.

Eén index voor de kosten

Om niet voor elk onderdeel een aparte index op te nemen in de grondexploitatie, moet worden gekomen tot een gewogen gemiddelde van bovenstaande indexen, afhankelijk van de verhouding tussen de totale nog te maken kosten per onderdeel. Het aankopen van panden en of gronden zijn in de toekomst niet voorzien. Deze index hoeven we niet mee te wegen.

De index voor GWW-kosten en plankosten ligt nagenoeg gelijk, rond de 2%.

Voorgesteld wordt om in de bouwgrondexploitaties op de kosten een inflatie mee te nemen van **2,0% per jaar**.

3. ONTWIKKELING VAN DE RENTE

Vanaf 1 januari 2016 is de Notitie Grondexploitaties 2016 van de commissie BBV van kracht. Op grond van deze notitie moet de rente die toegerekend wordt aan planexploitaties, Bouwgronden In Exploitatie (BIE) volgens de commissie BBV, gebaseerd zijn op de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen. Het is niet meer toegestaan om rente over het eigen vermogen toe te rekenen aan planexploitatie.

De Commissie BBV schrijft voor dat het rentepercentage over het vreemd vermogen als volgt wordt bepaald:

- Het rentepercentage van de projectfinanciering die direct gerelateerd is aan de planexploitatie;
- Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande leningenportefeuille over het vreemd en eigen vermogen, indien geen sprake is van projectfinanciering

Ondanks dat de rentepercentages voor projecten kunnen verschillen, wordt geadviseerd om voor alle ontwikkelingsprojecten één rekenrente te hanteren. Dit voorkomt dat de gemeente veel verschillende rentepercentages moet hanteren.

Voor de parameter rente in de bouwgrondexploitaties wordt uitgegaan van de begroting. Zodoende bedraagt het te hanteren rentepercentage **0,50%**. De BBV schrijft verder voor dat voor de gehele looptijd van de grondexploitaties dit begrote rentepercentage moet worden gehanteerd

De Notitie Grondexploitaties 2016 schrijft ook de disconteringsvoet voor. De disconteringsvoet dient volgens de Commissie BBV bij negatieve planexploitaties gelijk te zijn aan het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone. Dit percentage is op dit moment ("onder, maar dichtbij") 2,0%.

5. Samenvatting

Woningbouw:

De verkoop van kavels voor woningbouw gaat met name de dorpen Surhuisterveen en Harkema beter dan in 2017. Buitenpost blijft achter. In de kleinere dorpen met aanbod is weinig belangstelling.

In Oost Friesland is de verkoopprijs stijging; 7,5% volgens de NVM en 6,5% volgens het Kadaster. De bouwkosten stijgen volgens het Kenniscentrum BDB zeker tot 2020 met als kantelpunt 2022. "Dit jaar stijgen de kosten alweer met 7,5 procent." De woningprijzen stijgen in de regio minder sterk dan de bouwkosten en dat leidt tot druk op de kavelprijzen. Derhalve wordt voorgesteld de **opbrengststijging op 0%** te zetten in de bouwgrondexploitatie voor woningbouw.

Bedrijfsruimten:

In de gemeente merken we in de eerste helft van 2018 dat de economie aantrekt, dus ook de uitbreidingsvraag van bedrijven. Zowel op het bedrijventerrein in Buitenpost als in Kootstertille zijn kavels verkocht. In de afspraken met de provincie kan enkel worden voorzien in een vraag vanuit lokale bedrijfsruimtegebruikers, met name MKB. Per nieuwe locatie worden de uitgifteprijzen bepaald. Dit is een vaste prijs. De **opbrengststijging is 0%** in de bouwgrondexploitatie voor bedrijfsruimten.

Ontwikkeling van kosten.

Het bouw- en woonrijp maken betreft voor een belangrijk deel kosten voor het aanleggen van de infrastructuur en overige (civieltechnische) kosten. De kosten in de GWW-sector zijn in 2017 volgens Bouwkostenindex CBS structureel gestegen met **1,85%**. De stijging in het eerste halfjaar van 2018 was op jaarbasis **bijna 2%**. De inflatieontwikkeling wordt door het CBS bijgehouden door middel van de consumentenprijs-index, reeks CPI 'alle huishoudens'. De Consumentenprijsindex is ten opzichte van het vorig jaar met 1,7% gestegen. Het Centraal Plan Bureau (CPB) verwacht een geleidelijk herstel van de inflatie, maar het zal blijven onder het langjarig gemiddelde van 2%.

Voorgesteld wordt om in de bouwgrondexploitaties op de kosten een inflatie mee te nemen van **2,0% per jaar**.

Rente

Voor het rentepercentage in de bouwgrondexploitaties wordt uitgegaan van de begroting. Zodoende bedraagt het te hanteren rentepercentage **0,50%**. De BBV schrijft verder voor dat voor de gehele looptijd van de grondexploitaties dit begrote rentepercentage moet worden gehanteerd. De Notitie Grondexploitaties 2016 van de BBV schrijft een **disconteringsvoet van 2%** voor.