

Notitie van Uitgangspunten grondexploitaties Losser

Peildatum 1-1-2017

28 november 2016

Inhoud

1 Aanleiding.....	3
2 Uitgangspunten grondexploitaties.....	4
Parameters.....	4
Programmering en planning woningbouw.....	4
Prijzen.....	5
Bijlage Onderbouwing opbrengst- en kostenparameter.....	6

1 Aanleiding

In het verleden werden de grondprijzen via de programmabegroting vastgesteld. Met het vaststellen van de Nota Grondbeleid in februari 2014 is besloten de grondprijzen jaarlijks te taxeren en door het college vast te laten stellen.

Ook is in de Nota Grondbeleid besloten een jaarlijkse Notitie van Uitgangspunten te maken waarin naast de prijzen ook de programmering en de parameters voor de grondexploitaties (kostenstijging, opbrengststijging en rente) zijn opgenomen.

Op deze manier zijn alle relevante uitgangspunten voor de grondexploitaties in een overzicht bijeen gebracht. Dit is overzichtelijk en komt ook tegemoet aan de accountant die vraagt om een gedegen onderbouwing van de uitgangspunten voor de grondexploitaties.

De notitie van Uitgangspunten wordt vastgesteld door B&W.

Deze notitie is opgebouwd volgens drie p's:

- Parameters
- Programmering
- Prijzen

2 Uitgangspunten grondexploitaties

2.1 Parameters

Losser sluit zich wat de kosten- en opbrengstenparameters betreft aan bij de gemeente Enschede. In Enschede wordt elk jaar een extern panel geraadpleegd om de parameters voor de grondexploitaties op te stellen. Voor de 4^e keer is een Expert panel samengesteld. Aan dit panel zijn de volgende parameters voorgelegd:

- Parameters voor kostenontwikkeling
- Parameter voor opbrengstenontwikkeling

Voor de rekenrente geldt dat met de nieuwe BBV-regelgeving per 1-1-2016 wettelijk is vastgelegd dat de rente gebaseerd moet worden op de gemiddelde rente van de portefeuille met geldleningen (zowel lang als kortlopend). Deze rente dient vervolgens gecorrigeerd te worden voor de verhouding vreemd vermogen/totaal vermogen. De afdeling treasury heeft de percentages berekend. Het Expert panel heeft hier dus geen invloed op.

Voor de grondexploitaties leidt dit tot de volgende parameters:

	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Kosten	0%	3%	3%	2%	2%
Opbrengsten	0%	1%	2%	2%	2%
Rente	2,29%	2,28%	2,33%	2,39%	2,39%

Het prijspeil van de opgenomen (nominale) kosten en opbrengsten is 1-1-2017. Hierdoor worden voor het jaar 2017 de kosten- en opbrengstenparameter op 0% gezet.

In de bijlage staat een uitgebreide onderbouwing hoe de opbrengst- en kostenparameters berekend zijn.

2.2 Programmering

Als kader voor de lokale woonvisie van Losser is een Twentse woonvisie opgesteld, waarin de gezamenlijke uitgangspunten van de vereniging Woon (de gezamenlijke corporaties), de Twentse gemeenten en de provincie zijn vermeld. Die uitgangspunten vormen eveneens de basis voor de nieuwe gemeentelijke Woonvisie. Inmiddels heeft een concept van de Woonvisie voor inspraak ter inzage gelegen en heeft overleg plaatsgevonden met de buurgemeenten. De Woonvisie is in 2016 door de raad vastgesteld. De financiële vertaling daarvan zal (zodanig) bij de jaarrekening 2016 plaatsvinden.

2.3. Prijzen

Met het vaststellen van de Nota Grondbeleid begin 2014 is het beleid geworden om elk jaar de grondprijzen voor de projecten in uitgifte te taxeren. Hiermee worden de meest marktconforme prijzen bereikt.

In oktober 2016 heeft een uitgebreide taxatie plaatsgevonden van de woningbouwlocaties in Losser. De kavelprijzen voor 2017 komen voort uit deze taxaties.

Hieronder staan de nieuwe uitgifteprijzen voor 2017 weergegeven. Per locatie is de laagste en hoogste prijs in het gebied aangegeven voor de in verkoop zijnde kavels.

Gebied	Bandbreedte grondprijzen 2017 per/m ² excl. BTW
Saller	€ 104* - € 249
Geurmeij**	€ 175 - € 208
Luttermolenveld	€ 151 - € 200
Lutte Zuid	€ 171 - € 233

* Ondergrens betreft 'een restkavel' gelegen aan de Irisstraat.

**Betreft de uitgifteprijzen van de eerste tranche (7 kavels).

De grondprijzen in de Saller zijn over de hele linie verhoogd (ondergrens +5%, bovengrens +2%), in de Geurmeij over de hele linie verlaagd (ondergrens -7,5% en bovengrens -2%). In het Luttermolenveld en de Lutte Zuid is het prijsniveau gelijk gebleven.

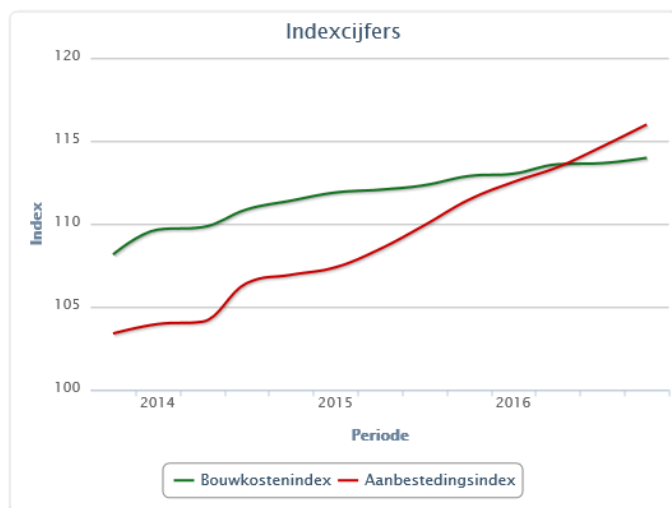
Bijlage: Onderbouwing opbrengst- en kostenparameter

Kostenstijging

Kostenstijging voor de korte termijn

Hierbij is gebruikt gemaakt van de GWW aanbestedingsindex van het bouwkostenkompas. In onderstaande figuur staat de aanbestedingsindex van de afgelopen 3 jaar weergegeven.

GWW



Jaar	Index	%
okt 2012	102,1	
okt 2013	103,4	1,24%
okt 2014	106,9	3,4%
okt 2015	111,5	4,2%
okt 2016	116	4,1%
Gemiddeld 3 jaar		3,9%

GWW Aanbestedingsindex (Bron: Bouwkostenkompas)

Indien we de gemiddelde stijging van de aanbestedingsindex van de afgelopen drie jaar nemen, komen we voor de korte termijn – na afronding - uit op een kostenstijging van 4%. Deze index heeft betrekking op de kostenposten sloop, sanering en bouw- en woonrijp maken.

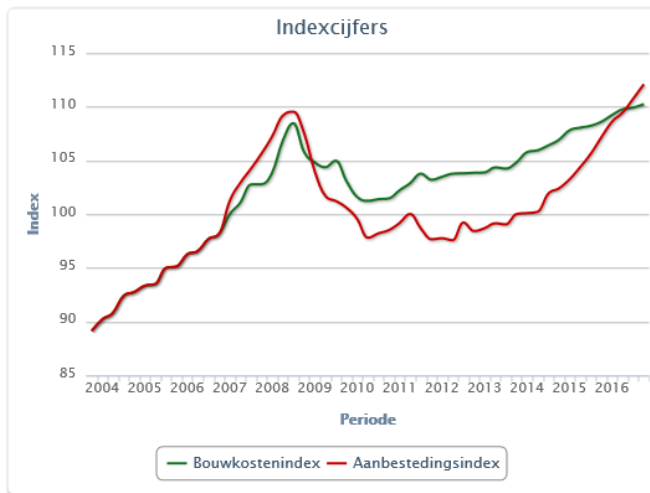
Het Expert panel adviseert de 4% kostenstijging niet voor alle posten te hanteren, maar een gewogen gemiddelde van de kosten te nemen. Geadviseerd wordt voor verwervingen 1% te hanteren, voor de plankosten de loonontwikkeling te volgen (voorspelling van 1,5%) en voor de overige kosten ook 1,5% te hanteren (dit is een gemiddelde van diverse kostenposten). Op basis van het gewogen gemiddelde komt de kostenstijging voor de eerste 3 jaar uit op 3%.

Kostenstijging voor de lange termijn

Voor de lange termijn wordt uitgegaan van de gemiddelde Overall Bouwkosten index over de afgelopen jaren in combinatie met het langjarig inflatiegemiddelde.

Jaar	Index	%
2003	89,15	
2004	92,76	4,0%
2005	95,15	2,6%
2006	98,18	3,2%
2007	105,65	7,6%
2008	107,59	1,8%
2009	100,61	-6,5%
2010	98,54	-2,1%

Over-all



2011	97,68	-0,9%
2012	98,44	0,8%
2013	100,02	1,6%
2014	102,41	2,4%
2015	107,16	4,6%
2016	112,11	4,6%
Gemiddeld		1,8%

Overall Bouwkostenindex (Bron: Bouwkostenkompas)

Jaar	Index
2000	2,6%
2001	4,5%
2002	3,4%
2003	2,1%
2004	1,2%
2005	1,7%
2006	1,1%
2007	1,6%
2008	2,5%
2009	1,2%
2010	1,3%
2011	2,3%
2012	2,5%
2013	2,5%
2014	1,0%
2015	0,6%
2016	0,1%
Gemiddelde	1,9%

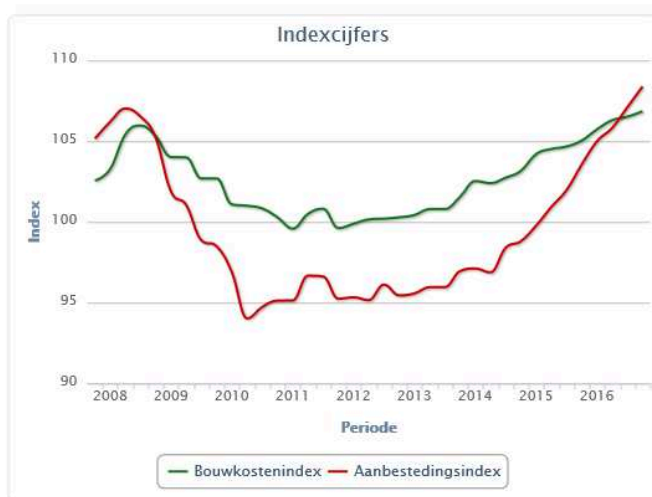
Inflatie per jaar in de periode 2000-2016 (Bron: CBS)

De Overall bouwkosten index is het afgelopen decennium met gemiddeld 1,8% gestegen. De gemiddelde inflatie over de afgelopen 15 jaar bedroeg 1,9% per jaar. Voorgesteld wordt om de lange termijn kostenstijging daarom op 2% te zetten.

Opbrengstenstijging

De aanbestedingsindex op de bouwkosten laat na een daling vanaf 2008, de afgelopen jaren weer een stijging zien. De gemiddelde stijging van de afgelopen 3 jaar is 3,8%.

Woningbouw



jaar	Index	%
2007	105,16	
2008	105,21	0,05%
2009	98,49	-6,4%
2010	95,13	-3,4%
2011	95,25	0,1%
2012	95,45	0,2%
2013	96,96	1,6%
2014	98,81	1,9%
2015	103,56	4,8%
2016	108,4	4,7%
Gemiddeld 3 jaar		3,8%

Ontwikkeling bouwkosten (Bron: Bouwkostenkompas)

In Losser wordt voor de grondprijzen van kavels gewerkt met de residuele methode. In deze methode is de grondprijs het *residu* van de verkoopprijs van een woning minus de stichtingskosten (alle kosten die gemaakt moeten worden om het gebouw te realiseren zoals bouwkosten, ontwerpkosten, leges, rente etc.). Hieronder is een rekenvoorbeeld weergegeven.

€ 275.000	VON prijs
€ 57.750	Btw
€ 142.250	Stichtingskosten
<hr/>	
€ 75.000	Residuele grondwaarde

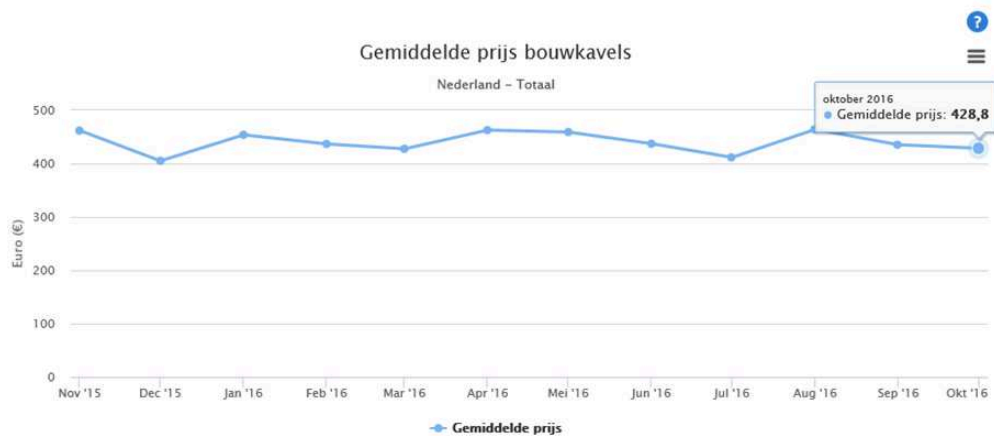
Naast de ontwikkeling van de stichtingskosten is de prijsontwikkeling van woningen een belangrijke indicator.



Ontwikkeling prijzen koopwoningen 3^e kwartaal 2016 t.o.v. 3^e kwartaal 2015 (Bron NVM)

De verkoopprijzen van woningen zijn het afgelopen jaar landelijk met 7,4% gestegen. In de regio Enschede/Losser is de stijging iets minder groot geweest. De verkoopprijzen van woningen stegen in de regio Enschede/Losser tussen oktober 2015 en oktober 2016 met 6,2%.

De stichtingskosten zijn minder hard zijn gestegen (4,7% in het afgelopen jaar en gemiddeld 3,8% over de afgelopen 3 jaar, zie vorige bladzijde). Er zou daarom iets ruimte kunnen zitten in de grondprijzen voor woningbouw. Een nadere analyse van de prijs van bouwkvavels maant echter nog tot voorzichtigheid. Van oktober 2015 tot oktober 2016 is de prijs van bouwkvavels in Nederland met circa 7% gedaald.



Prijzontwikkeling bouwkvavels (Bron: Kadaster)

In overleg met het Expert panel is 1% voor 2018 gehanteerd. In 2019 en verder is de opbrengststijging 2% per jaar.

Gebruikte bronnen:

- Bouwkostenkompas
- Kadaster
- CBS
- NVM
- Vastgoedrapportage Twente
- DTZ Zadelhoff – Nederland Compleet; Kantoren en bedrijfsruimtemarkt