

Bijlage 3 Uitgangspunten parameters herziening grondexploitaties 2021

Jaarlijks worden de grondexploitaties herzien en aan de raad aangeboden ter vaststelling. Voorafgaand aan de herziening van de grondexploitaties dienen de uitgangspunten te worden bepaald. Gemeenten hebben de verantwoordelijkheid om realistische uitgangspunten te hanteren om tot een goede waardering te komen van de grondexploitaties. Conform de Kadernota weerstandsvermogen en risicomangement 2020 worden de parameters voor de berekening van het weerstandsvermogen van het grondbedrijf onderdeel van de uitgangspunten voor de herziening van de grondexploitaties. De uitgangspunten voor de herziening worden vastgesteld door het college.

In dit document staan de uitgangspunten die nodig zijn voor het herzien van de grondexploitaties. Die uitgangspunten bestaan uit de volgende onderdelen:

1. Parameters: rente, kosten- en opbrengstenstijging
2. Programmatische uitgangspunten
3. Uitgangspunten per grondexploitatie
4. Parameters voor de berekening van het weerstandsvermogen grondbedrijf

1. Parameters: rente, kosten- en opbrengstenstijging

Voor de kosten en opbrengsten parameters is de *Outlook Grondexploitaties 2021* van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling geconsulteerd (zie bijlage 1). Dit rapport biedt gedegen handvatten voor het inschatten van parameters bij grondexploitaties en zijn bepaald op grond van cijfers en prognoses van toonaangevende instanties. Er wordt onderscheid gemaakt tussen drie categorieën locaties. Met de categorie 'toplocaties' wordt de noordvleugel van de Randstad en Utrecht en bepaalde wijken in de centrumsteden en direct aangrenzende kernen aangeduid. Het grootste deel van Nederland valt onder de categorie 'midden locaties'. De 'matige locaties' bevinden zich vooral aan de randen van Nederland. Voor de parameters voor de gemeente Groningen is de categorie 'midden locaties' geraadpleegd.

Conform regelgeving wordt vanaf 2031 voor alle categorieën bouwgrond uitgegaan van een opbrengstenstijging van 0%. In de 'Notitie grondexploitaties 2016' van de commissie BBV staat de stellige uitspraak dat de looptijd van een grondexploitatiecomplex maximaal 10 jaar mag bedragen. Hier kan gemotiveerd van af worden geweken met beheersmaatregelen voor het risico voor de lange looptijd. Eén van de beheersmaatregelen is het niet rekenen met een indexering over de opbrengsten die verder liggen dan 10 jaar. Ter invulling van de risico-beperkende maatregelen wordt voorgesteld om voor de grondexploitaties die langer lopen dan de 10-jaarstermijn vanaf 2031 geen indexering van de opbrengsten te hanteren.

In contractuele afspraken met derden kunnen andere parameters overeengekomen zijn. Deze contractuele afspraken worden in de grondexploitatie opgenomen.

De peildatum en boekwaarde voor de herzieningen is 1-1-2021.

Voor het herzien van de grondexploitaties stellen we voor om de volgende parameters te hanteren:

Parameter	2021	van 2022-2023	van 2023 - 2030	vanaf 2031
1. Rekenrente				
Voorgestelde parameter	1,81%	1,81%	1,81%	1,81%
2. Disconteringsvoet				
Voorgestelde parameter	2%	2%	2%	2%
Voorgeschreven parameter BBV	2%	2%	2%	2%
3. Kostenindex				
Voorgestelde parameter	2%	2%	2%	2%

Bandbreedte Outlook Grondexploitaties	-1% - 2%	1% - 3%	2%	2%
4. Opbrengstindex woningbouw				
Voorgestelde parameter	2%	2%	2%	0%
Bandbreedte Outlook Grondexploitaties	2% - 4%	1% - 3%	2%	2%
5. Opbrengstindex sociale woningbouw				
Voorgestelde parameter	0%	0%	0%	0%
Bandbreedte Outlook Grondexploitaties	0% - 2%	0% - 2%	2%	2%
6. Opbrengstindex bedrijventerreinen en commercieel vastgoed				
Voorgestelde parameter	1%	1%	1%	0%
Bandbreedte Outlook Grondexploitaties	0% - 2%	0,5% - 2,5%	2%	2%
7. Opbrengstindex kantorenlocaties				
Voorgestelde parameter	1%	1%	1%	0%
Bandbreedte Outlook Grondexploitaties	0% - 2%	0,5% - 2,5%	2%	2%

Toelichting

1. Rekenrente

Volgens het Besluit Begroting en Verordening (BBV) wordt de rentetoerekening over de vastgestelde grondexploitaties gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen. Voor 2021 is het verwachte rentepercentage 1,81%. Bij de jaarrekening wordt vervolgens het werkelijke rentepercentage over 2021 verwerkt in de grondexploitaties.

2. Disconteringsvoet

De disconteringsvoet wordt gebruikt voor de berekening van de contante waarde van het resultaat van de grondexploitatie. Voor grondexploitaties met een nadelig resultaat op contante waarde wordt een voorziening getroffen op contante waarde. De BBV bepaalt welke discontovoet gehanteerd moet worden, deze ligt momenteel op 2%.

3. Kostenindex

Deze index is van toepassing op de civiele kosten (sanering, bouw- en woonrijp, kunstwerken en groen), plankosten en voorbereiding en toezicht.

De 'Outlook Grondexploitaties 2021' geeft aan dat de PFAS- en stikstofproblematiek en de coronacrisis voor onzekerheid zorgen in de bouwsector. De verwachting is dat de bouwkosten zullen afnemen en de personeels- en materiaalkosten minder hard zullen stijgen dan in voorgaande jaren. Per saldo betekent dat een stagnatie van de kosten. We adviseren dan ook om voor alle jaren het langjarig inflatie gemiddelde van 2% als parameter te hanteren.

4. Opbrengstenindex woningbouw

De 'Outlook Grondexploitaties 2021' geeft aan dat, vanwege een aanhoudende vraag en stagnerende bouwkosten de grondwaardes op korte termijn zullen stijgen, op middellange termijn zullen stagneren en op de lange termijn het langjarig inflatie gemiddelde van 2% zullen aannemen. Tegenover de enorme vraag naar woningen in Groningen staan gemeentelijke ambities op het gebied van betaalbaarheid en duurzaam bouwen. Die ambities kunnen financieel effect hebben op grondwaarden vanwege hogere stichtingskosten. Uit voorzichtigheidsprincipe adviseren we om de opbrengstenstijging niet hoger te laten zijn dan de kostenstijging en een percentage van 2% te hanteren voor 2021 – 2030.

5. Opbrengstenindex sociale huur

In de 'Outlook Grondexploitaties 2021' wordt aangegeven dat de inflatie gekoppelde huuropbrengsten minder hard stijgen dan de onderhoud- en beheerlasten van corporaties. Hierdoor loopt de kasstroom terug en zullen de grondprijzen voor sociale woningbouw niet of beperkt stijgen. We adviseren dan ook om de opbrengstenindex voor sociale huur op 0% te handhaven.

6. Opbrengstindex bedrijventerreinen en commercieel vastgoed

De coronacrisis zorgt voor onzekere tijden op de markt voor bedrijfsruimten. Enerzijds worden bedrijven hard geraakt door de maatregelen, anderzijds profiteren juist bedrijven in detailhandel, e-commerce en logistiek van de crisis. In de gemeente Groningen is er momenteel veel vraag naar bedrijventerreinen. In de 'Outlook grondexploitatie 2021' wordt voor bedrijventerreinen een bandbreedte in opbrengstenstijging voor 2021 van 0% tot 2% gegeven. Voor 2022-2023 ligt de bandbreedte tussen 0,5% en 2,5%. Voor de periode erna wordt uitgegaan van het langjarig inflatie gemiddelde van 2%. De grondprijzen op bedrijventerreinen komen vaak op een comparatieve wijze tot stand. Gemeente Groningen hanteert vergeleken met omliggende gemeenten een grondprijs aan de bovenkant van de markt. Gezien de lange looptijden van de grondexploitaties en de hoogte van de grondprijzen adviseren we om de opbrengstenstijging net als in voorgaande jaren te handhaven op 1%.

7. Opbrengstindex kantorenlocaties

De kantorenmarkt op toplocaties is krap. Ondanks het uitstellen van verhuizingen en uitbreidingen als gevolg van de coronacrisis blijft de vraag naar hoogwaardige kantoorruimten op toplocaties groot. Voor minder aantrekkelijke locaties is de verwachting dat de grondwaarde beperkt zal groeien of stagneren. Vanuit het verleden lijkt in Groningen de marktvraag naar nieuwe kantoren laag. De bandbreedtes in de 'Outlook grondexploitatie 2021' hiervoor zijn gelijk aan die van de bedrijventerreinen. Zekerheidshalve adviseren we om 1% te hanteren als opbrengstenstijging voor de kantorenmarkt.

2. Programmatische uitgangspunten

Voor de herziening van de grondexploitaties wordt de uitgifteprognose die gehanteerd is bij de jaarrekening 2020 geactualiseerd, zie bijlage 2. Als er zich ten tijde van de herzieningen van de grondexploitaties wijzigingen voordoen, dan worden die verwerkt in de uitgifteprognose die in de begroting 2022 wordt opgenomen.

3. Uitgangspunten per grondexploitatie

In onderstaande tabel staan de belangrijkste uitgangspunten voor de herzieningen van de vastgestelde grondexploitaties.

Grondexploitatie	Toelichting
ALO	De tender is gegund aan MWPO. De gestanddoening van de koopsom is echter nog afhankelijk van de te sluiten overeenkomst en de mogelijkheden in het bestemmingsplan (o.a. % sociale huur, parkeernorm en civiele werken). Zodra hier meer zekerheden over ontstaan zal een aanpassing van de grondexploitatie mogelijk zijn.
Ciboga	Actualiseren risico's: toename plankosten en mogelijke planschade realisatie kop Vrydemalaan. Stedenbouwkundige verkenning Bodenterrein in het kader van Healthy Ageing: o.a. verkeerskundige afwikkeling ingang parkeergarage Boterdiep. In de herzieningen worden de financiële effecten en mogelijk aanpassing plangrens verwerkt. Ook is er een stedenbouwkundige en programmatische verkenning naar Blok 10a (Nijestee) die tot aanpassing plangrens kan leiden. Actualiseren civiele kosten.
Eemspoort	Verkopen verlopen voorspoedig, de fasering en de looptijd wordt hierop aangepast. Civiele ramingen worden geactualiseerd
Europapark	Belangrijkste onderdeel van de herziening is het uitwerken van de ontwikkeling van de P2 locatie qua kosten, opbrengsten en fasering. Voor de locatie skivijver wordt een toekomstvisie opgesteld, die zal niet op tijd gereed zijn voor deze herziening, maar in een volgende herziening worden meegenomen. Civiele ramingen worden geactualiseerd. De deelgrondexploitatie Kempkensberg wordt dit jaar niet herzien, maar wordt als slotcalculatie aangeboden aan de raad.

Friesestraatweg 137A	Aanpassen fasering vanwege stagnerende planvorming bij ontwikkelaar. Daarnaast risico m.b.t. huidige gebruik deel van de kavel als parkeerterrein van VVE De Tjalk. Dat wringt met aanstaande ontwikkeling.
Friesestraatweg 181	Verwerken allonge (rentevergoeding) op oorspronkelijke koopovereenkomst
Grote Markt (Forum)	Het project gaat dit jaar niet mee in de herzieningen ronde. Het project is vrijwel gereed en zal op een ander moment als slotcalculatie worden aangeboden aan de raad.
Haren Station	Aanpassen fasering en looptijd vanwege stagnerende planvorming bij ontwikkelaar Stationsresidence. Civiele ramingen worden geactualiseerd
Nesciopark	Verwerken risico aanwezigheid nutsvoorzieningen op privéterrein. Civiele ramingen worden geactualiseerd.
Oosterhamrikzone	Scenario van brug op huidige locatie wordt verwerkt in de herziening. Na besluitvorming over het tracé zal de grondexploitatie daarop worden aangepast. Daarnaast worden ook de kosten herinrichting van het openbaar gebied in beeld gebracht en bezien of die in de herziening worden opgenomen. Civiele ramingen worden geactualiseerd.
Reitdiep fase 3 en 4	Civiele ramingen worden geactualiseerd.
Roodehaan	Actualiseren risico's: impact mogelijke gemeentelijke besluitvorming windmolens op bedrijventerrein bepalen. Civiele ramingen worden geactualiseerd.
Westpoort	Aanpassingen risico's met eventuele komst Lelylijn en mogelijke verplaatsing hoogspanningsleiding. Civiele ramingen worden geactualiseerd. Daarnaast wordt de ontwikkeling van fase 1c gestart, die is eind 3e kwartaal 2021 gereed en wordt dan ook nog niet verwerkt in de herziening.
Zernike	Civiele ramingen worden geactualiseerd.

4. Parameters weerstandsvermogen

Conform de Kadernota weerstandsvermogen en risicomanagement 2020 worden de parameters voor de berekening van het weerstandsvermogen van het grondbedrijf opgenomen in de uitgangspuntennotitie voor de herziening van de grondexploitaties en vastgesteld door het college. Voor de berekening van het weerstandsvermogen van het grondbedrijf stellen we voor om de volgende parameters te hanteren:

Risico's	Omschrijving	Grondslag	Parameter	Voorstel
Vertragingsrisico	Dit risico betreft vertraging van het project, ook wel boekwaarde risico genoemd, dat leidt tot renteverlies. Bij dit risico is onderscheid gemaakt in de looptijd van grondexploitaties.	(Boekwaarde + verplichtingen - getroffen verliesvoorziening x economische cyclus) x parameter		De parameter is gelijk aan de parameter rekenrente, zoals opgenomen onder 1.1. Het verwachte rentepercentage voor 2021 is 1,81%
Grondexploitaties met een resterende looptijd van 5 jaar of korter	Economische cyclus 3 jaren		1,81%	
Grondexploitaties met een resterende looptijd langer dan 5 jaar	Economische cyclus 7 jaren		1,81%	
Strategisch grondbezit	Economische cyclus 3,5 jaren		1,81%	

Uitvoeringsrisico	Dit betreft het risico dat de civiele kosten meer stijgen dan voorzien	Nog te realiseren civiele kosten (BWRM + sloop + saneren) x parameter	2,50%	Gezien relatieve lange doorlooptijden van civiele aanbestedingen en de continue prijsstijgingen van materiaalkosten stellen we voor een parameter van 2,5% te hanteren.																		
Risico opbrengstenstijging bedrijventerreinen	Dit betreft het risico dat de geraamde grondopbrengsten van bedrijventerreinen niet wordt gerealiseerd.	Nog te realiseren opbrengsten bedrijventerreinen x parameter	1%	De vraag naar bedrijventerreinen is op dit moment vrij sterk. Gezien dat Groningen met haar grondprijzen aan de hoge kant zit in de regio en we ook ervaring hebben met een fors lagere vraag, stellen we voor deze parameter op 1% te zetten.																		
Risico kostenstijging	Dit betreft het risico dat de nog te realiseren kosten meer stijgen dan ingeschat.	(Nog te maken kosten - civiele kosten) x parameter	1%	Deze kosten bestaan onder andere uit plankosten en kosten van voorbereiding en toezicht. We voorzien daar geen forse stijgingen in en stellen voor deze parameter op 1% te handhaven.																		
Renterisico	Dit betreft het risico dat de rente meer stijgt dan ingeschat.	(Boekwaarde + nog te realiseren kosten) x parameter	0,5%	De rente over de grexen wordt bepaald door het gemiddelde werkelijke rentepercentage over alle leningen die voor de verschillende grexen zijn afgesloten. Het rentepercentage laat al jaren een gestage daling zien, zonder forse schommelingen. Ook op de langere termijn zijn die niet voorzien. We vinden het dan ook reeel om deze parameter op 0,5% te zetten. Dat betekent dat we een rentewijziging van 0,5% als risicobedrag opnemen in het weerstandsvermogen																		
Projectspecifieke risico's	Dit betreft risico's die 1. niet vallen onder bovengenoemde categorieën, 2. projectspecifiek zijn en 3. waarvan de kans van optreden lager is dan 50% en die dan ook niet zijn verwerkt in de grondexploitatie. Het kwantificeren van de risico's vindt plaats op basis van de kans van optreden en de beïnvloedbaarheid van de risico's.	Risicobedrag x parameter		Het kwantificeren van de risico's vindt plaats op basis van de kans van optreden en de beïnvloedbaarheid van de risico's. We adviseren om daarbij de parameters in onderstaande tabel te handhaven. <table border="1" data-bbox="1034 1361 1449 1579"> <thead> <tr> <th>Kans</th> <th>Beïnvloedbaarheid</th> <th>Risico</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Zeer hoog</td> <td>Gering</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>Groot</td> <td>12,5%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Hoog</td> <td>Gering</td> <td>12,5%</td> </tr> <tr> <td>Groot</td> <td>6,25%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Beperkt</td> <td>Gering</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>Groot</td> <td>5%</td> </tr> </tbody> </table>	Kans	Beïnvloedbaarheid	Risico	Zeer hoog	Gering	25%	Groot	12,5%	Hoog	Gering	12,5%	Groot	6,25%	Beperkt	Gering	10%	Groot	5%
Kans	Beïnvloedbaarheid	Risico																				
Zeer hoog	Gering	25%																				
	Groot	12,5%																				
Hoog	Gering	12,5%																				
	Groot	6,25%																				
Beperkt	Gering	10%																				
	Groot	5%																				

Bijlage 1: Samenvatting parameters Outlook Grondexploitatie 2021

OUTLOOK 2021		2021		2022-2023		2024>
Outlook Grondexploitatie 2021 Parameters grondexploitatie	WONINGPRIJZEN					
	★★★ TOP WONINGMARKTGEBIED	MIN	MAX	MIN	MAX	
	★★ MIDDEN WONINGMARKTGEBIED	4,0%	6,0%	3,0%	5,0%	2,0%
	★ MATIG WONINGMARKTGEBIED	2,0%	4,0%	1,0%	3,0%	2,0%
	★ SOCIALE WONINGBOUW	0,0%	2,0%	0,0%	2,0%	2,0%
		0,0%	2,0%	0,0%	2,0%	2,0%
	GRONDOPBRENGSTEN					
	★★★ TOP WONINGMARKTGEBIED	MIN	MAX	MIN	MAX	
	★★ MIDDEN WONINGMARKTGEBIED	2,0%	4,0%	3,0%	5,0%	2,0%
	★ MATIG WONINGMARKTGEBIED	0,0%	2,0%	1,0%	3,0%	2,0%
	★ SOCIALE WONINGBOUW	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%	2,0%
		0,0%	2,0%	0,0%	2,0%	2,0%
	★★★ TOPLOCATIE BEDRIJVEN	2,0%	5,0%	2,0%	5,0%	2,0%
	★★ BASISLOCATIE BEDRIJVEN	0,0%	2,0%	0,5%	2,5%	2,0%
	★ MATIGE LOCATIE BEDRIJVEN	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%
	★★★ TOPLOCATIE KANTOREN	2,0%	4,0%	2,5%	4,5%	2,0%
	★★ BASISLOCATIE KANTOREN	0,0%	2,0%	0,5%	2,5%	2,0%
	★ MATIGE LOCATIE KANTOREN	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%
	★★★ TOPLOCATIE WINKELS	1,0%	4,0%	2,0%	4,0%	2,0%
	★★ BASISLOCATIE WINKELS	0,0%	2,0%	0,0%	2,0%	2,0%
★ MATIGE LOCATIE WINKELS	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%	
KOSTEN GRONDEXPLOITATIE						
€ GWW KOSTEN	MIN	MAX	MIN	MAX		
€ PLANKOSTEN	-1,0%	2,0%	1,0%	3,0%	2,0%	
	1,0%	3,0%	1,0%	3,0%	2,0%	
WONINGBOUWKOSTEN						
★★★ TOP WONINGMARKTGEBIED	MIN	MAX	MIN	MAX		
★★ MIDDEN WONINGMARKTGEBIED	1,0%	4,0%	1,0%	3,0%	2,0%	
★ MATIG WONINGMARKTGEBIED	0,0%	3,0%	0,0%	2,0%	2,0%	
	-0,5%	2,5%	0,0%	2,0%	2,0%	
RENTE & INFLATIE						
€ RENTE KORTLOPEND	MIN	MAX	MIN	MAX		
€ RENTE LANGLOPEND	-0,6%	-0,4%	-0,7%	0,0%	0,0%	
€ INFLATIE - CPI	-0,6%	-0,3%	-0,7%	0,0%	0,0%	
	1,0%	2,0%	1,0%	2,0%	2,0%	

Onderbouwing gebruik Outlook Grondexploitatie 2021

Voor de onderbouwing van de parameters voor kosten- en opbrengstenstijging hanteert de Gemeente Groningen de Outlook Grondexploitatie 2021 (<https://www.metafoorro.nl/outlook-grondexploitatie-2021/>) van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling; een gerenommeerde instantie (landelijk erkende kennispartner <https://www.binnenlandsbestuur.nl/Metafoor>), met ruim 25 jaar ervaring, die voor tientallen gemeenten in Nederland (zoals Amsterdam, Nijmegen, Venlo, Leeuwarden, Assen) op het gebied van parameters / planeconomie naslagwerken en adviezen uitbrengt. De deskundigheid en expertise van Metafoor is mede op basis hiervan voor de Gemeente Groningen aangetoond.

Hierbij komt dat Metafoor zich bij haar naslagwerken en adviezen baseert op de meest recente jaarcijfers en prognoses van een aantal toonaangevende instanties. In de volgende paragraaf zijn de door Metafoor geraadpleegde bronnen van deze toonaangevende instanties opgenomen. Vanwege de uitgebreide bronnenlijst die door Metafoor is geraadpleegd, ziet de Gemeente Groningen geen reden om zich op andere rapporten / externe onderzoeken te baseren. Immers de kern van het Metafoor-rapport is dat zij zich op tal van externe rapporten en onderzoeken baseert.

De Gemeente Groningen stelt, dat de rapporten van Metafoor gedegen én goed bruikbaar zijn.

