

Aan

De gemeenteraad van Zoetermeer

Zaakid

2022-088829

Van

Het college/ wethouder Blansjaar

Datum

17 oktober 2022

Onderwerp

Raadsmemo Indexcijfers grondexploitaties medio 2022

Bijlagen**Aanleiding en status**

Bij de behandeling van de Meerjarenprognose Grondexploitaties 2022 (MPG2022) in de commissie Stad van 23 mei 2022 is toegezegd dat de raad elk half jaar wordt geïnformeerd over de indexcijfers en de risico's van de grondexploitaties. Dit als gevolg van de grote bewegelijkheid van de inflatie in de huidige economische situatie.

Met deze memo willen wij u in kennis stellen van de huidige indexcijfers (in 2022) en een inschatting voor 2023 en 2024. De indexcijfers vanaf 2025 zijn in de huidige situatie lastig in te schatten. Daarom hanteren we hiervoor de eerder bepaalde indexcijfers.

De indexcijfers die we presenteren zijn gebaseerd op een momentopname (peildatum juni 2022) en geven slechts een richting voor het mogelijke resultaat op de grondexploitaties. Het resultaat wordt immers niet alleen bepaald door de indexcijfers.

Conform de verslagleggingsregels uit het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) blijven we de grondexploitaties eens per jaar herzien voorafgaande aan de jaarrekening. Bij de herziening (die verwerkt wordt in de MPG 2023) worden actuele indexcijfers (ontwikkeling over het hele afgelopen jaar en prognoses van dat moment) verwerkt en worden de financiële gevolgen voor de jaarrekening vastgesteld.

De inflatie is de afgelopen maanden fors gestegen, bovendien breekt hiervoor nog een uiterst onzekere tijd aan. Stijging in brandstofprijzen en oplopende materiaaltekorten hebben invloed op de prijsstijging in de grond-, weg- en waterbouwsector (GWW-sector) en de bouwsector. Personeelstekorten hebben invloed op de stijging in plankosten.

Kosten

De prijzen voor de GWW-sector zullen naar verwachting in 2022 met 7,2% stijgen. Dat is 1,2% meer dan wij hadden aangenomen. Voor 2023 en 2024 wordt verwacht dat de stijging gemiddeld 5% per jaar is. Dit is 2,5% meer dan verwacht. Daarna wordt vastgehouden aan een stijging van 2,5% per jaar.

GWW	2022	2023	2024	2025 e.v.
MPG 2022	6%	2,5%	2,5%	2,5%
verwachting medio 2022	7,2%	5%	5%	2,5%

De plankosten bestaan uit ambtelijke uren en externe kosten (inhuur medewerkers). De loonkosten voor gemeenteambtenaren stijgen volgens de prognose in 2022 met 2,5%. De verwachting is dat deze trend

doorzet in 2023. Echter de externe kosten zullen naar verwachting in 2023 stijgen met 5% (gebaseerd op de CAO Bouw en Infra). Dit betekent dat vanaf 2023 een gemiddelde stijging van de plankosten van 3,75% wordt verwacht. Dit is 1,25% hoger dan wij hadden aangenomen.

De plankosten voor grondexploitaties bestaan uit meer dan alleen de loonkosten van de ambtenaren. Daarom is voor deze memo een ander stijgingspercentage aangehouden dan de concernbrede loonindexatie.

plankosten	2022	2023	2024	2025 e.v.
MPG 2022	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
verwachting medio 2022	2,5%	3,75%	2,5%	2,5%

Opbrengsten

De opbrengsten van een grondexploitatie worden gevormd door de grondprijzen voor de verkoop van bouwrijpe grond. De grondprijzen voor woningbouw worden residueel bepaald: de grondprijs is het residu (het restbedrag) van de vrij op naam-prijs (VON-prijs) minus de bouwkosten. Er is dan ook gekeken of er sprake is van een stijging of daling van de VON-prijzen, maar ook van de bouwkosten.

De VON-prijzen worden voor een deel beïnvloed door de hypotheekrente. Nu deze stijgt, daalt de leencapaciteit van huizenkopers wat een drukkend effect heeft op de VON-prijzen. De krapte op de woningmarkt kan echter nog voor prijsstijgingen zorgen.

De marge waar de grondprijs zich tussen zal bewegen is zeer groot. De grondprijs zou nog fors kunnen stijgen, maar een scherpe daling is ook niet ondenkbaar. Uitgaande van een gemiddelde stijging van de VON-prijzen en een gemiddelde stijging van de bouwkosten wordt voor dit moment een stijging van de opbrengsten voor wonen in de vrije sector van 6% aangehouden. Dit is 9% minder dan de eerder aangehouden 15%. Voor 2023 en verder wordt vastgehouden aan de eerdere indexcijfers.

Eerder heeft u in het nieuws kunnen lezen dat de gemiddelde WOZ-waardestijging van een bestaande woning in Zoetermeer in 2021 13,2% bedraagt. Deze stijging van de WOZ-waarde is slechts een indicator voor de stijging van de VON-prijzen voor nieuwbouwwoningen vanaf 2022. Er bestaat geen directe relatie tussen beide ontwikkelingen.

wonen, vrije sector	2022	2023	2024	2025 e.v.
MPG 2022	15%	4%	4%	2%
verwachting medio 2022	6%	4%	4%	2%

Gevolgen

Het toepassen van deze verwachte indexcijfers op de grondexploitaties heeft een negatief financieel effect op de nog te maken kosten en opbrengsten. Bij veel projecten resulteren de gestegen prijzen voor de inrichting van het openbaar gebied in een slechter eindresultaat. Als de grondexploitaties zouden worden herzien met deze indexcijfers (en er zijn geen andere wijzigingen) dan zou het resultaat per 1-1-2022 dalen met circa € 3,2 miljoen. Deze daling is te wijten aan een lagere inschatting van de opbrengsten van € 1,8 miljoen. De resterende € 1,4 miljoen daling is het gevolg van de hoger ingeschatte kosten voor het bouw- en woonrijp maken en de plankosten.

Het stijgen van de kosten en het teruglopen van de opbrengsten zullen het meeste invloed hebben op de grondexploitatie van project Kwadrant B&F Edisonpark. Voor dit project is namelijk de verwachting dat het resultaat zal afnemen met ongeveer € 1,8 miljoen, omdat in dit project alle opbrengsten nog gerealiseerd moeten worden. Op de meeste projecten heeft het indexcijfer voor de opbrengststijging geen effect, omdat er al contracten zijn gesloten waarin de grondopbrengst is vastgelegd.

Effectuering

In de risicoreservering die is opgesteld met de MPG 2022 is al rekening gehouden met veranderende indexcijfers. De hogere kostenstijging valt binnen deze risicoreservering. De lagere opbrengststijging valt niet binnen deze risicoreservering. Bij de programmabegroting 2023 worden aangepaste bedragen verwerkt in de paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing.

Voor technische vragen kunt u zich wenden tot:

Naam : Susan Lahpor
Telefoon : +31793469541
E-mailadres : S.Lahpor@zoetermeer.nl