

Voorstel Uitgangspunten MPG 2016 en Grondprijzennota 2016

Doel:

Het doel van de stukken is:

- de vaststelling van de uitgangspunten voor het opstellen van het MPG 2016
- de vaststelling van de Grondprijzennota 2016 waarin wordt vastgelegd welke bodemgrondprijzen worden gehanteerd voor de vanaf 2016 te verkopen bouwrijpe gronden als kader voor door het college te nemen verkoopbesluiten.

Leeswijzer:

Voor de vaststelling van de uitgangspunten voor het MPG 2016 en de Grondprijzen 2016 worden u een aantal stukken aangereikt. Overzicht:

1 Nota Uitgangspunten MPG 2016

Bijlagen:

- kwalitatieve toets bouwplannen (Companen)
- advies Grondprijsontwikkeling (Fakton)
- update afzettempo bedrijfsterreinen (Stec)

2 Grondprijzen nota 2016

Bijlagen:

- Marktwaarde woningbouwkavels (taxatierapport)
- grondprijzenbrief 2016
- kaarten grondprijzen bedrijfsterreinen
- notitie analyse/ validatie (Kendes)

1 Nota Uitgangspunten MPG 2016

Voor het opstellen van het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) 2016 is het van belang vooraf de uitgangspunten voor de actualisatie van de grondexploitaties vast te stellen. Voor de verschillende plannen worden de uitgangspunten ten aanzien van planbegrenzing, functies, kwaliteit en planning op projectniveau bepaald. Daarnaast zijn er voor de doorrekening van de plannen nog algemeen te hanteren uitgangspunten. Het resultaat van de plannen wordt sterk beïnvloed door keuzes die te maken hebben met de inschatting van de toekomst. Het betreft met name de ontwikkeling van de kosten en opbrengsten (indexen) en de rente die wordt gehanteerd voor de activering van de kosten.

Daarnaast is het op portefeuilleniveau ¹⁾ van belang om de mogelijkheden die de markt biedt voor de opname van woningen en bedrijfsterrein te vertalen naar waarschijnlijke uitgifte tempo's van de gronden. Daarbij moeten ook de verwachtingen van de opnamecapaciteit door de markt worden vertaald naar de verschillende projecten.

In de nota Uitgangspunten MPG 2016 zijn voorstellen opgenomen over de te hanteren uitgangspunten.

Programmering woningen:

Het gaat hierbij om de afzet van de woningbouw in de tijd, waarbij het gaat om de kwantitatieve en kwalitatieve afzet van de woningbouw. Voor de kwantitatieve afzet wordt aangesloten bij het kennisfundament woonvisie dat december 2014 aan u is gepresenteerd. De kwantitatieve afzet van gemiddeld 320 gemeentelijke woningen per jaar is in januari 2015 door u vastgesteld bij de behandeling van de "Uitgangspunten MPG 2015".

In de Nota Uitgangspunten 2016 wordt voorgesteld om in de programmering van de gemeentelijke locaties uit te gaan van 400 woningen start bouw in 2016 en 320 woningen gemiddeld in de jaren erna. Het voorstel van 400 woningen in 2016 in de gemeentelijke exploitaties vinden we reëel, aangezien de productie van 2015 voor de Kazerneterreinen net over de jaargrens gaat vallen (zie bijgevoegd document).

De kwalitatieve Woonvisie 2015 is in voorbereiding en zal eind dit jaar aan de Raad ter vaststelling worden aangeboden. Voor de kwalitatieve afzet is door Companen een vertaling gemaakt van de concept kwalitatieve woonvisie naar de kwalitatieve programmering. Door Companen zijn de gemeentelijke grondexploitaties met woningbouw beoordeeld op:

- de afzetbaarheid op korte termijn (3 jaar) en
- In hoeverre de projecten bijdragen aan de lange termijn doelstellingen uit de woonvisie.

1) Portefeuille is de combinatie van de projecten voor de ontwikkeling van bouwgrond

Belangrijkste conclusie is dat het aantal geplande opleveringen van dure woningen en kavels voor de eerste jaren te hoog is ingepland. Het totaal aan dure woningen en kavels past overigens wel bij de doelen uit de woonvisie en is een aanvulling op de voorraad. Companen doet o.a. de aanbeveling om de dure categorieën op de Kazerneterreinen verder te faseren en voor Kernhem B West te kiezen voor een onderscheidend woonmilieu (stedenbouwkundig en architectonisch) met vooral woningen in de prijsklasse tot ca. € 250.000.

1) Portefeuille is de combinatie van de projecten voor de ontwikkeling van bouwgrond

Hoe we omgaan met deze aanbevelingen en voor het volledige overzicht wordt verwezen naar de bijgevoegde notitie Uitgangspunten MPG 2016.

Programmering bedrijven:

Vorig jaar is door Stec een onderzoek uitgevoerd naar de afzetbaarheid van de bedrijfsterreinen (zie bijlage). Stec heeft op basis van de huidige kennis de afzet geactualiseerd. Het advies van Stec is de basis voor de programmering van de uitgaven van bedrijfsground en is vergelijkbaar met het advies van vorig jaar.

Parameters rente, kosten- en opbrengststijging:

Voor de in de berekeningen te hanteren rente wordt voorgesteld uit te gaan van de huidige gemiddelde interne rekenrente van 3%.

Voor de bepaling van de parameters van de indexen kosten en opbrengsten heeft Fakton haar advies van vorig jaar geactualiseerd. Zij heeft een tweetal scenario's doorgerekend, één voor "geleidelijk marktherstel" en één voor "voorspoedig marktherstel". Zij stellen voor om voor de te hanteren parameters voor de ontwikkeling van de prijzen voor bouwgrond de middeling van de scenario's als uitgangspunt te hanteren. Dit advies wordt in het voorstel voor de Uitgangspunten MPG 2016 gevolgd.

Daarbij ontwikkelt de grondopbrengst voor woningbouw zich van 1,0% in 2016 tot 2% in 2021.

Voor de ontwikkeling van de opbrengsten voor bedrijfsground gaan we uit van het gelijk blijven van de grondwaarden tot en met 2020 en een stijging van 1% vanaf 2021.

Voor de ontwikkeling van de kosten voor de uitvoering van werken stellen we voor uit te gaan van 1% in 2016 oplopend naar 2% in 2020 en verder.

Overigen:

De BBV stelt in de nieuwe richtlijnen dat kosten enkel toerekenbaar zijn als er een direct verband en profijt bestaat tussen de grondexploitatie en de bovenwijkse voorziening

Jaarlijks worden op basis van de verkochte m² bouwgrond bijdragen gestort in de Reserve Stads Uitleg. Bovenstaande regelgeving maakt het onhaalbaar om de huidige opzet van afdrachten te handhaven. Daarom wordt voorgesteld om met ingang van het MPG 2016 af te stappen van de afdrachten vanuit de Grondexploitaties. Dit betekent niet dat afdrachten vanuit grondexploitaties aan bovenwijkse voorzieningen vanaf dit moment verdwijnen. Het blijft mogelijk om ook de grondexploitaties te belasten, er moet dan echter wel een duidelijke koppeling zijn tussen de grondexploitatie en de bovenwijkse voorziening.

In de jaarrekening zullen we bij u terugkomen met een voorstel hoe we willen omgaan met de huidige Reserve Stadsuitleg.

De dekking van een deel van de kosten voor de Parklaan en Spoorzone komt ten laste van de (gemeentelijke) grondexploitaties binnen de Veluwe Poort. Bij de vaststelling van het MPG 2016 zal worden nagegaan of een wijziging van de systematiek van de toerekening van de kosten voordelen heeft.

2 Grondprijzennota 2016

Inleiding

Jaarlijks worden de grondprijzen voor te verkopen (bouwrijpe) grond door de gemeenteraad vastgesteld. Uitgangspunt is daarbij dat de gemeente marktconforme prijzen hanteert.

Voorgaande jaren zijn de prijzen vastgesteld in een openbare grondprijzenbrief, vorig jaar is de vaststelling voor het eerst gesplitst in een (geheime, interne), door de Raad vastgestelde, Grondprijzennota en een voor externe communicatie geschikte, door college vastgestelde, Grondprijzenbrief.

Grondprijzen 2016

Eind 2014 is een onafhankelijk extern onderzoek uitgevoerd naar de hoogte van de grondprijzen voor bouwgrond die door de gemeente Ede worden uitgegeven. Het taxatierapport is de basis geweest voor de vorig jaar vastgestelde grondprijzen. Het onderzoek door de externe taxatiecommissie was generiek van opzet.

Het afgelopen jaar zijn wij tot de conclusie gekomen dat de op basis van de onafhankelijke externe taxatie vastgestelde prijzen niet altijd aansloten bij de diverse woningbouwlocaties binnen Ede.

Daarom is dit jaar de systematiek en taxatie van het externe bureau van vorig jaar door de gemeentelijke waarderingscommissie ten aanzien van de woningbouw verder verfijnd door voor elk project afzonderlijk, de daar gangbare en door de markt opneembare woningtypologieën te bepalen de grondprijzen vast te stellen.

Hiervoor is gebruik gemaakt van de residuele grondwaardemethodiek. Hierbij wordt de VON-prijs voor elk type woning (binnen elk project apart) bepaald en aan de hand van de aftrek van de bouw- en bijkomende kosten blijft daarna het residu voor de grondprijs over. Omdat de bouwkosten erg lastig te bepalen zijn, hebben we 3 verschillende bureau's verzocht om de bouwkosten in beeld te brengen. Uiteindelijk is met het gemiddelde van de uitkomst doorgerekend.

Dit heeft geresulteerd in een verfijnde tabel met beter hanteerbare marktconforme prijzen.

We zijn daarbij van 22 naar 31 typen woningen en van een indeling in 3 geografisch eenheden naar een indeling met 5 verschillende locatie(kwaliteits) typen (A/A+/B/B+/C) gegaan. Vervolgens is aan de hand van de gedifferentieerde woningtypen per project de grondprijs bepaald.

De grondprijzen die nu ter vaststelling bij u voorliggen zijn door de interne waarderingscommissie (met ondersteuning van een externe taxateur) getaxeerd. De systematiek en de uitkomsten zijn daarna door de voorzitter van de commissie (van taxatiebureau Kendes) van vorig jaar gevalideerd.

Grondprijzennota

In de grondprijzennota worden de prijzen voor de diverse woningbouwprojecten, bedrijfsterreinen en andere functies vastgesteld.

Voor de leesbaarheid is in deze grondprijzennota slechts één tabel voor de woningbouwprijzen opgenomen. In het als bijlage bijgevoegde taxatierapport zijn de overzichten per project opgenomen.

Met deze grondprijzennota stelt u de grondprijzen vast die worden gebruikt als input voor het doorrekenen van de grondexploitaties en het MPG. Daarnaast geven de door deze nota vastgestelde grondprijzen het mandaat aan het college om op basis hiervan grond te verkopen en transacties te sluiten.

Het kader dat de Raad aan college geeft is dat de in de nota vastgestelde grondprijs (met een marge van 5% naar beneden) als ondergrens geldt. Indien college een prijs onder dat niveau wil overeen komen zal dit op voorhand aan de Raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

De Raad geeft het college vrijheid om prijzen te hanteren boven de in de grondprijzennota vastgestelde prijzen.

Grondprijzenbrief

Het doel van de grondprijzenbrief is om marktpartijen en geïnteresseerden in grondaankoop in Ede zo goed mogelijk inzicht te verschaffen in de diverse grondprijsniveaus. De grondprijzenbrief is door college vastgesteld en wordt u hierbij ter kennisname toegezonden.

Vertaling grondprijzennota in grondprijzenbrief

Met de vastgestelde prijzen uit de nota zijn op projectniveau en aan de hand van de locatie- en project specifieke kenmerken de grondwaarden bepaald voor de doorrekening in de diverse exploitaties en het MPG. De projectspecifieke prijzen zijn vertaald naar de grondprijzenbrief waarin een onderscheid is gemaakt tussen vaste prijzen en richtprijzen. De projectspecifieke informatie wordt op kaarten verduidelijkt, welke met alle betreffende informatie als kavelpaspoort op de site van de gemeente Ede worden gepubliceerd.

Waarderingscommissie

In Ede wordt gewerkt met een interne waarderingscommissie. Deze taxeert conform het interne taxatieprotocol welke (gebaseerd op de International Valuation Standaard).

Daarnaast wordt benadrukt dat taxeren geen exacte wetenschap is, het is slechts een benadering van de marktwaarde op een bepaald moment. Er zit altijd een onzekerheidsmarge in een taxatie en vorig jaar heeft de externe commissie al aangegeven dat een marge van 5% heel gebruikelijk is.

Elke keer dat een prijs wordt bepaald, naar externen wordt gecommuniceerd of wordt overeengekomen zal deze door de waarderingscommissie zijn geaccordeerd en uiteindelijk in een rapportage onderbouwd worden weergegeven.

Communicatie

Omdat grondprijzennota, het onderliggende taxatierapport en het validatiememo van Kendes gevoelige informatie bevatten, en betrokken kunnen worden bij onderhandelingen, wordt voorgesteld deze gegevens geheim te houden. De grondprijzenbrief is wel openbaar.

De grondprijzenbrief is bedoeld voor externe publicatie en deze zal ook actief worden gecommuniceerd en op de site van Ede worden gepubliceerd.

Concept besluit college:

1. De uitgangspunten voor de actualisatie van de grondexploitaties voor het MPG 2016 ter vaststelling aan de Raad aan te bieden conform de voorstellen in de nota "Uitgangspunten MPG 2016"
2. Geheimhouding op te leggen ten aanzien van de Grondprijzennota 2016 en de als bijlagen bijgevoegde taxatierapport en de notities van Kendes

3. De Grondprijzennota 2015 met de bijlage, en het validatiememo van Kendes ter besluitvorming en geheim aan te bieden aan de Raad.
4. De Grondprijzenbrief 2016 vast te stellen.
5. De nota Uitgangspunten MPG 2016 en de Grondprijzennota 2016 te bespreken met de gemeenteraad in een oordeelsvormende vergadering.

Financiële consequenties:

De gevolgen van het vaststellen van de Uitgangspunten MPG 2016 voor de actualisatie van de grondexploitaties zullen worden aangegeven in het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2016, als onderdeel van de Jaarrekening 2015.

De voorstellen voor de vaststelling van de Grondprijzennota 2016 en uit de nota Uitgangspunten MPG 2016 zullen naar verwachting een nadelige invloed hebben op de resultaten van de grondexploitaties:

- Het uitgiftetempo voor woningbouw en bedrijfsterreinen blijft nagenoeg gelijk, waardoor de consequenties voor de resultaten beperkt blijven.
- De aanbevelingen voor de uitfasering van plandelen en de verschuivingen in de woningbouwcategorieën zullen een negatief effect hebben op de resultaten
- Het aanpassen van de index voor de te maken kosten voor de uitvoering van werken heeft een negatief effect op de resultaten
- Het aanpassen van de parameter voor de stijging van de opbrengsten voor woningen heeft een positief effect op de resultaten
- Het stoppen van de bijdragen aan de Reserve Stads Uitleg heeft een positief effect op de resultaten
- De vaststelling van de grondprijzen voor uit te geven bouwrijpe kavels heeft naar verwachting een neutraal effect op de resultaten.

Voor de totale portefeuille wordt een negatief effect op de uitkomsten van de grondexploitaties verwacht. Er zullen echter verschillen optreden in de effecten voor de verschillende plannen.