



Gemeente Leusden

Notitie Stand van Zaken Grondexploitaties Gemeente Leusden

Van	: College
Aan	: Raad
Datum	: 1 november 2023
Betreft	: Notitie Stand van Zaken Grondexploitaties Gemeente Leusden

Aanleiding

Bij de vaststelling van de 'Actualisatie Grondexploitaties 2023' door de raad op 25 mei 2023 is toegezegd in het najaar van 2023 een toelichting te geven op de stand van zaken bij het Grondbedrijf van de gemeente Leusden gezien de grootte mate van onzekerheid in de economie en de effecten daarvan op de gemeentelijke grondexploitaties.

Deze notitie is langs dezelfde lijnen opgebouwd als gebruikelijk in rapportage 'Actualisaties Grondexploitatie'. Op basis van de huidige economische vooruitzichten wordt een doorkijk gegeven naar de woningmarkt en de overige vastgoedmarkten. De eventuele effecten op de grondexploitaties worden op basis van de voorafgaande onderdelen vervolgens geduid.

Marktontwikkelingen

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat de hieronder vermelde marktontwikkelingen betrekking hebben op Nederland als geheel en niet specifiek voor de gemeente Leusden.

Marktsituatie en vooruitzicht

De Nederlandse economie zit sinds de start van dit jaar, na twee kwartalen van krimp, in een technische recessie. Na een sterk en onstuimig herstel uit de coronacrisis maakt de economie pas op de plaats. De hogere inflatie raakt binnenlands de bestedingskracht van consumenten en buitenlands de vraag naar Nederlandse uitvoer. Om de inflatie te beteugelen hebben centrale banken wereldwijd de rentetarieven opgetrokken. Tot ver in 2024 blijven de rentes op niveaus die de groei van de economie afremmen.

Door loongroei verbetert de koopkracht van huishoudens, de werkloosheid loopt slechts marginaal op, bedrijven houden een prikkel om te investeren en – ondanks de val van het kabinet – blijft de overheid tegenwicht bieden. Toch is er een aantal risico's. Als inflatie hardnekkiger blijkt dan gedacht, moeten centrale banken de rente verder optrekken, wat de eurozone economie verder kan doen haperen. Dat zal ook gevolgen hebben voor Nederland. Daarnaast kan de val van het Nederlandse kabinet voor een flinke vertraging zorgen op belangrijke beleidsdossiers, waardoor belangrijke hervormingen vertraging oplopen.

Woningmarkt

De krapte op de woningmarkt neemt na een forse prijsdaling weer wat toe bericht de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM). De prijzen zijn in het derde kwartaal van 2023 met 1,7 procent gestegen ten opzichte van het kwartaal daarvoor. De gemiddelde verkoopprijs ligt nog wel 1,7 procent onder het niveau van dezelfde periode vorig jaar. Die prijsdaling betekent niet dat veel woningen 'onder water' staan. In 2021 was er nog sprake van een prijsstijging van zo'n 20 procent.



De stijging van de huizenprijzen in 2023 wordt voornamelijk aangedreven door een snellere loonstijging dan oorspronkelijk voorspeld. Deze stijging stelt potentiële kopers in staat om meer te lenen en daardoor meer te besteden aan een woning.

Het lijkt erop dat huiseigenaren minder geneigd zijn hun woningen te koop te zetten. Dit kan mogelijk worden verklaard door de daling van de waarde van hun huizen in vergelijking met de hoogtepunten van de woningmarkt, wat tot een gevoel van verlies kan leiden.

Voor volgend jaar wordt bovendien verwacht dat de voorziene terugval in nieuwbouw het aantal verkopen van bestaande koopwoningen sterk beperkt. Zo loopt het aantal afgegeven bouwvergunningen al tijden terug. Daardoor zijn er minder mensen die op termijn hun bestaande koophuis te koop zetten. En huizen die niet te koop worden gezet, kunnen simpelweg niet worden verkocht. Vanwege deze relatie tussen ontwikkelingen in het aantal verkochte nieuwbouwohuizen en het aantal transacties van bestaande koophuizen, worden dan ook langere tijd minder verkopen dan in 2022 verwacht.

Overige vastgoedmarkten

Bedrijfsruimte

De schaarste blijft groot op de bedrijfsruimtemarkt. De huurprijs per vierkante meter is gestegen als gevolg van de schaarste. Bestaande locaties kennen beperkingen die uitbreidingen lastig maken en nieuwe bouwgrond voor bedrijfsruimte is schaars. Nieuw aanbod blijft daarmee achter bij de vraag.

Kantoren

Door een beperkte aanwas van kwalitatief aanbod wordt er weinig verhuisd. Goed gelegen kantoren nabij voorzieningen worden steeds hoger gewaardeerd. Daarom is de leegstand in de grote steden lager dan gemiddeld. Indien er niet kan worden verhuisd naar een dergelijke locatie, kiezen huurders voor het verlengen van hun huidige contract. Dit leidt ertoe dat de ingebruikname van nieuwe meters achterblijft. Leegstands niveaus blijven echter stabiel. Kantoorgebouwen worden bijvoorbeeld ook ingezet voor de opvang van vluchtelingen of voortransformatieprojecten.

Retail

Veel winkelketens en winkels ervaren hoge kosten. Dit bestaat onder andere uit toegenomen inkoop- en personeelskosten wat zorgt voor een grote druk op de winkelmarkt. Ook is het consumentvertrouwen gedaald en bereikte het in 2022 een dieptepunt. De gestegen kosten, de behoefte aan kleinere panden en een geslonken aanbod zorgen ervoor dat de waardering van de vastgoed in de retail onder druk staan.

Grondexploitaties

De gemeente Leusden heeft in 2023 nog vijf grondexploitaties en drie faciliterende exploitaties. Behoudens de exploitaties van het project Mastenbroek II zijn deze exploitaties in een afrondende fase, het overgrote deel van de kosten en opbrengsten zijn al gerealiseerd. Deze exploitaties zijn dan ook relatief ongevoelig voor de huidige economische situatie.



Voor wat betreft Mastenbroek II geldt dat de verkoopprijs van de gronden voor woningbouw middels de samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd met de gemeentelijke samenwerkingspartner De Alliantie Ontwikkeling B.V. In de herziening 2023 werd voor de verkoop van de gronden het volgende opgenomen:

Voor de afname van projectmatige kavels is met de Alliantie zowel een minimumbedrag als een grondquote overeengekomen. De methodiek met de hoogste uitkomst bepaalt de grondprijs. In de grondexploitatie is tot dusver zekerheidshalve uitgegaan van het minimumbedrag, maar op basis van de aanhoudende prijsstijging van nieuwbouwwoningen de afgelopen jaren, wordt vanuit de quotemethodiek wel een surplus verwacht. Op basis van de voorlopige verkoopprijzen voor de woningen in de eerste fase wordt momenteel een surplus voorzien van ongeveer € 1,2 miljoen. Dit is bij de actualisatie voor 2/3 ingecalculeerd. Ook voor de woningen in fase 2 en 3 wordt een surplus op de grondwaarde verwacht, maar dit zal logischerwijs afnemen als de prijzen van nieuwbouwwoningen gaan dalen. Voor fase 2 en 3 wordt daarom nog steeds uitgegaan van het overeengekomen minimum.

Zoals bekend is de eerste tranche van de woningen inderdaad in 2023 op de markt gebracht. Conform het beeld wat bij de algemene ontwikkelingen op de woningmarkt was de verkoop wisselend. Dit heeft aanleiding gegeven een van de woningcategorieën aan te passen naar de nieuwe marktomstandigheden. Meer specifiek zijn de twee-onder-een-kap woningen in het duurder segment omgezet naar levensloop bestendige twee-onder-een-kap woningen. Door de gemaakte afspraken en het behoudend opnemen van de verwachte resultaten in de exploitatie wordt hier geen grote aanpassing in het resultaat voorzien.