

# Notitie trends en ontwikkelingen

## Aanleiding

U heeft bij de behandeling van de voorgaande tussentijdse rapportage van het MPO aangegeven dat u ook tussentijds op de hoogte gehouden wenst te worden van actuele trends en ontwikkelingen die effect kunnen hebben op de resultaten van de ontwikkelingsprojecten. Dit was u al gewend van ons bij het reguliere MPO. Via deze notitie willen we aan deze wens tegemoet komen. Deze notitie kent dezelfde standdatum als het MPO<sup>t</sup> te weten 30 juni 2015.

Voor dit MPO<sup>t</sup> zullen we achtereenvolgens ingaan op:

- Ontwikkelingen van de woningmarkt
- Ontwikkelingen rondom invoering vennootschapsbelasting
- Ontwikkelingen rondom het nieuwe Besluit Begroting Verantwoording

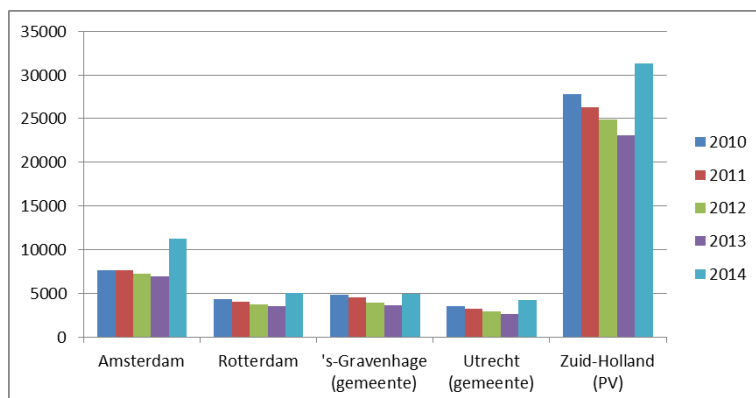
## Ontwikkelingen van de woningmarkt

Samengevat nemen we de volgende ontwikkelingen waar:

- Algemeen: het aantal verkochte woningen neemt toe in vergelijking tot voorgaande jaren en prijzen blijven stijgen
- Bestaande bouw: De prijsindex bestaande woningen neemt licht toe
- Nieuwbouw: meer woningen gebouwd en hoger voorverkooppercentage
- Positieve signalen in: verbeterde economische situatie, lage hypotheekrente en hoog consumentenvertrouwen

### Het aantal verkochte woningen neemt toe

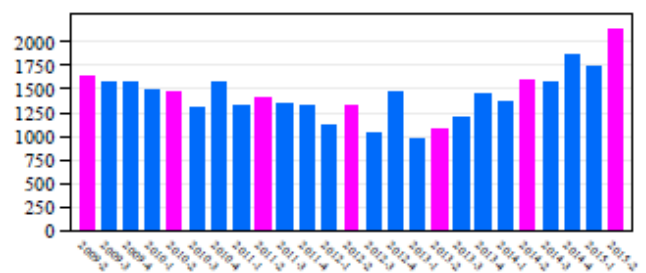
We zien zowel een landelijke als een regionale trend dat het aantal verkochte woningen toeneemt:



Figuur 1: Bron: CBS/Kadaster

	2014-2	2015-1	2015-2*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	402	435	562	29,2	39,8
hoekwoning	213	176	239	35,8	12,2
2-onder-1-kap	90	85	99	16,7	10,2
vrijstaand	42	42	52	23,4	23,4
appartement	856	993	1171	17,9	36,8
<b>totaal</b>	<b>1603</b>	<b>1731</b>	<b>2123</b>	<b>22,6</b>	<b>32,4</b>

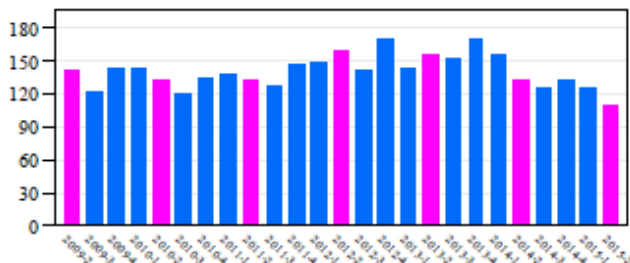
\* =voorlopig



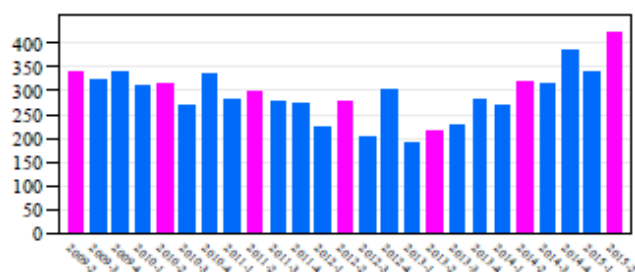
Figuur 2: Aantal transacties NVM-regio Rotterdam 2e kwartaal

De Rabobank verwacht dat deze trend zich op basis van de huidige prognoses doorzet voor de rest van 2015 en 2016<sup>1</sup>. Wanneer ingezoomd wordt op de verschillende woningtypen zien we dat de tussenwoningen en appartementen bovengemiddeld verkopen ten opzichte van het voorgaande jaar. Wanneer de kwartalen vergeleken worden, dan zien we dat de tussenwoningen, hoekwoningen en vrijstaande woningen bovengemiddeld verkopen.

Het toenemend aantal verkopen is in lijn met de cijfers voor de verkooptijd die afneemt en de marktstemmingsindicator die toeneemt.



Figuur 3: Verkooptijd NVM-regio Rotterdam 2e kwartaal Bron: NVM



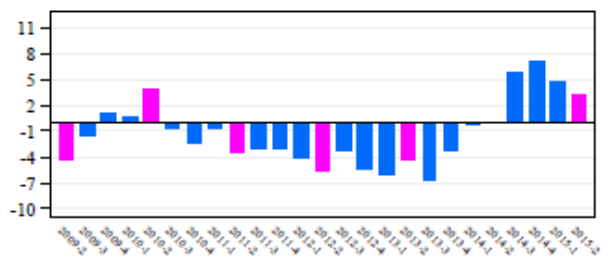
Figuur 4: Marktstemmingsindicator NVM-regio Rotterdam 2e kwartaal Bron: NVM

### De prijzen blijven stijgen

Buiten het aantal verkopen dat toeneemt, zien we dat de verkoopprijzen blijven stijgen. De verschillen per regio zijn echter groot. Wanneer gekeken wordt naar de regio Rotterdam en de provincie Zuid-Holland dan is dit het beeld:

	2014-2	2015-1	2015-2*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	189	191	193	1,1	1,9
hoekwoning	205	215	219	2,1	7,2
2-onder-1-kap	320	313	329	5,2	2,9
vrijstaand	-	-	416	-	-
appartement	136	139	141	0,4	3,0
totaal	176	175	179	0,9	3,2

\* =voorlopig

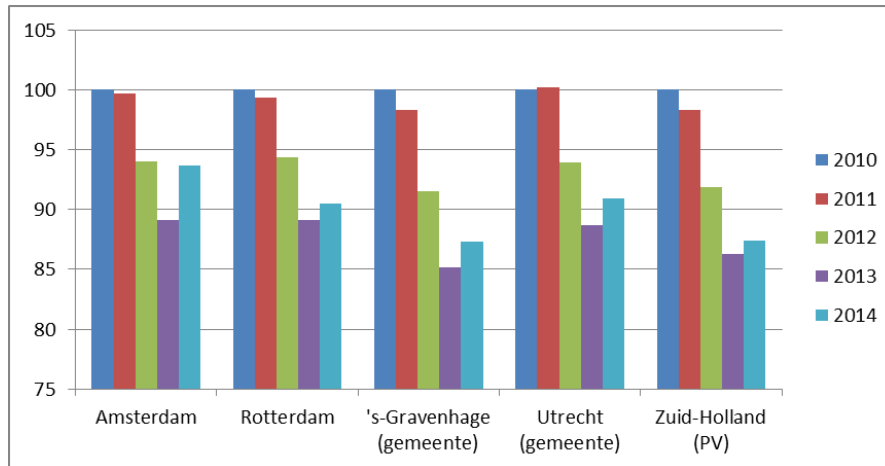


Figuur 5: Transactieprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder NVM-regio Rotterdam 2e kwartaal Bron: NVM

Binnen de verschillende woningtypen zien we dat het appartement en de hoekwoning een hogere stijging laten zien dan het gemiddelde t.o.v. een jaar eerder. Wordt er teruggekeken op het voorgaande kwartaal dan zien we dat het appartement en de vrijstaande woning achterblijven op de andere woningtypen.

<sup>1</sup> Rabobank Kwartaalbericht Woningmarkt d.d. 15 mei 2015, p. 1

Er is echter nog een lange weg te gaan om het historische prijsniveau te halen van 2010:



Figuur 6: Prijsindex bestaande koopwoningen Bron: CBS/Kadaster

Figuur 6 laat zien dat de prijzen in de regio's Amsterdam en Utrecht sterker stijgen dan de overige regio's. Positief is echter wel dat het herstel in alle regio's waarneembaar is.

#### Vooruitblik

Het koopwoningenaanbod wordt langzaam krappere wat een opwaartse druk geeft op de huizenprijzen bij gelijkblijvende andere condities. Daarnaast doen zich de volgende ontwikkelingen voor:

- Blijvend lage hypotheekrente
- Consumentenvertrouwen neemt toe
- De Nederlandse economie is sterker dan verwacht
- De nieuwbouwwoningen kenden in het laatste kwartaal 2014 het beste kwartaal sinds 2008
- Het aantal bouwvergunningen zit in de lift

Deze factoren leiden naar verwachting tot stijgende verkopen en verkoopprijzen. De voortdurende aanscherping van de kredietnormen zet mogelijk een rem op de groei.<sup>2</sup>

#### Ontwikkeling rondom invoering vennootschapsbelasting

Per 1 januari 2016 wordt de belastingplicht ingevoerd voor ondernemingen van overheden voor de vennootschapsbelasting. De vereniging van grondbedrijven (VVG) heeft op 3 juli een notitie opgeleverd waarin zij de contouren schetst van de vennootschapsbelasting in relatie tot het gemeentelijke grondbedrijf. De notitie is bedoeld om inzicht te verkrijgen in de visie op de fiscale interpretatie van de belastingplicht voor het gemeentelijke grondbedrijf. Het is dus niet een handreiking maar een consultatiedocument.

#### Vorbereidingen vanuit de BAR-organisatie

Binnen de BAR-organisatie is een eerste proefcasus uitgewerkt in samenwerking met Deloitte om de consequenties in beeld te brengen en om bekend te raken met de draaiknoppen. De conclusie is dat voor elke grondexploitatie de invoering nadelige financiële gevolgen kan hebben. Dus ook wanneer een grondexploitatie is vastgesteld met een tekort. De mate waarin is echter afhankelijk van diverse parameters (draaiknoppen) waar de belastingdienst nog geen uitsluitsel over heeft gegeven hoe hiermee om te gaan. Dit is mede de reden geweest dat het ambtelijk overleg tussen de VNG/VVG en de belastingdienst tijdelijk is gestaakt (5 juni 2015).

<sup>2</sup> Rabobank Kwartaalbericht Woningmarkt d.d. 15 mei 2015

De verschillende grondexploitaties zullen in het laatste kwartaal van dit jaar via verschillende scenario's doorgerekend worden om de financiële bandbreedte in beeld te brengen.

In december zullen we u hierover apart informeren.

## Ontwikkelingen rondom het nieuwe Besluit Begroting Verantwoording (BBV)

Vanuit de commissie BBV is een nieuw rapport grondexploitaties verschenen. Het rapport beschrijft het voornemen tot herziening van de verslaggevingsregels grondexploitatie in het BBV met ingang van 1 januari 2016.

Dit voornemen is gestoeld op een aantal ontwikkelingen op het gebied van grondexploitaties:

- Forse afboekingen op grondposities in de afgelopen jaren door gemeenten
- Aanbevelingen uit het rapport Vernieuwing BBV over transparantie en vergelijkbaarheid
- Aankomende Omgevingswet

Het is mede van belang in het kader van de aankomende vennootschapsbelastingplicht voor gemeenten en kan helpen in de fiscale discussie over de afbakening van de ondernemersactiviteit en toe te rekenen kosten en opbrengsten.

Hieronder zal per categorie kort ingegaan worden op de voornemens.

### Bouwgronde In Exploitatie (BIE)

- De richttermijn voor een grondexploitatie is maximaal 10 jaar
- Voor de mogelijkheden van kostentoekening aan grondexploitaties wordt aangesloten bij de kostenverhaalsmogelijkheden zoals benoemd in de Wro/Bro
- De rententoekening wordt gebaseerd op de werkelijke rente die betaald wordt
- De disconteringsvoet wordt gelijkgesteld aan de gehanteerde rentevoet
- Opname van de uitgangspunten/parameters en overige toelichtingen als verplicht onderdeel van de jaarrekening

### Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG)

- Deze categorie komt te vervallen
- Zolang gronden nog niet te kwalificeren zijn als 'BIE' staan deze op de balans onder de materiële vaste activa (MVA) als strategische gronden
- Toerekenen van rente en andere kosten is niet langer toegestaan voor gronden die (nog) niet in exploitatie zijn genomen.
- Strategische gronden worden gewaardeerd op basis van verkrijgingsprijs of duurzaam lagere marktwaarde (onder de huidige bestemming). Dit is conform de bestaande waarderingsgrondslagen voor gronden en terreinen onder de MVA.
- De boekwaarde per m<sup>2</sup> hoeft niet meer te worden toegelicht.
- De huidige NIEGG's worden zonder afwaardering omgezet tegen boekwaarde per 1 januari 2016.

### Algemene wijzigingen

De commissie BBV heeft als algemeen doel gesteld dat de informatie rondom grondexploitatie zoveel mogelijk gebundeld moet worden in de begroting en jaarrekening. In de huidige werkwijze is de informatie gefragmenteerd ondergebracht waardoor de gehele lijn, voornamelijk op gebied van risico's een zoekplaatje is. De paragraaf grondbeleid zal hierdoor anders opgezet moeten worden, daarnaast dient in de paragraaf weerstandvermogen ook ingegaan te worden op de

risico's van de grondexploitaties en hoe deze zijn afgedekt. De teksten die nu zijn opgesteld voor de begroting houden rekening met deze wensen vanuit de commissie BBV.

Zodra meer bekend is over de verdere invulling van deze voornemens zullen we u hierover informeren.