

Notitie: Rekenparameters grondexploitaties 2019

Van: Team Ruimte en Ontwikkeling/Janet Borda

1 februari 2019

Algemeen

Net als voorgaand jaar is het proces om te komen tot geactualiseerde grondexploitaties per 1 januari 2019 weer eind oktober opgestart.

Het is van belang dat voor de actualisatie van de grondexploitaties wordt gerekend met reële parameters ten aanzien van rente en indexering van de lasten en de baten. Het inschatten van parameters is niet eenvoudig omdat deze van vele factoren afhankelijk zijn (aard van het project, de fase waarin het project zich bevindt, locatie, de markt, etc.).

Samenvatting en conclusie

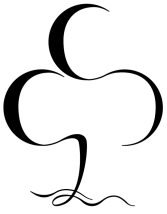
Op basis van het BBV dient de rentetoerekening gebaseerd te zijn op het gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille van de gemeente, naar verhouding VV/TV. Er mag niet meer met een (risico)opslag worden gerekend. Daarnaast geldt een richttermijn voor de duur van de grex van maximaal 10 jaar. Voor langer durende grexen dienen aanvullende beheersmaatregelen te worden getroffen.

De rente op de gemeentelijke leningenportefeuille ligt vast en is in principe leidend. Aan de hand hiervan wordt het gewogen gemiddelde rentepercentage, naar verhouding van het vreemd vermogen t.o.v. het totaal vermogen, berekend en deze uitkomst dient als basis voor de grondexploitaties. Financiën heeft dit rentepercentage voor het jaar 2019 naar verhouding VV/TV berekend op 1,49. Er mag in de grexen gerekend worden met een stabiel rentepercentage voor de gehele looptijd wanneer het verwachte berekende rentepercentage voor de komende vier begrotingsjaren minder dan 0,5% afwijkt. Op dit moment is dat het geval waardoor we kunnen rekenen met dit stabiele percentage. Dit wordt jaarlijks weer opnieuw beoordeeld.

Dit percentage wordt tevens gebruikt voor de berekening van de netto contante waarde. Alleen wanneer er sprake is van een verliesgevende exploitatie zal de discontowaarde worden berekend met een percentage van 2.

Ten aanzien van de indexeringsparameters is uitgebreid onderzoek gedaan naar de ontwikkelingen van het afgelopen jaar en de prognoses voor 2019. Hierbij wordt expliciet ingegaan op de verschillen tussen de landelijke en lokale ontwikkelingen en prognoses. Ons advies is om de volgende rekenparameters voor de actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2019 te hanteren.

Parameter	Was 2018	Wordt 2019	
Index kosten:	2,0%	2,0%	
Index baten:	2,0%	2,0%	Niet algemeen toegepast
Rentekosten:	1,71%	1,49%	
Rentebaten:	1,71%	1,49%	



De geadviseerde rekenparameters worden als realistisch en voldoende voorzichtig beschouwd.

De rentepercentages en de indexering van de kosten worden toegepast op alle projecten.

Voor de opbrengstramingen wordt de index niet algemeen toegepast. De opbrengstramingen worden afzonderlijk beoordeeld. Dit heeft geleid tot aanpassingen op het algemene advies van 2% inflatie op de baten:

- Geen indexering berekenen over gronden waarover reeds afspraken zijn gemaakt met ontwikkelaars of wordt onderhandeld. Tenzij een index in het contract is afgesproken, dan geldt deze index
- Geen indexering berekenen over de kavels die inmiddels in uitgifte zijn of die begin 2019 in uitgifte komen
- Geen indexering berekenen over de opbrengstraming project bedrijventerrein Vriezerbrug
- Het eerste jaar geen index over de opbrengstramingen project Businesspark Ter Borch, daarna 2%

Inleiding

Bij de actualisatie van de grondexploitaties worden naast de ramingen en uitgifteplanningen ook de rekenparameters opnieuw beoordeeld. De rekenparameters bestaan o.a. uit rente en indexering over de kosten en opbrengsten.

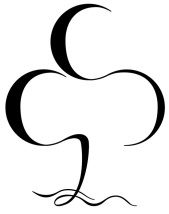
In deze notitie wordt ingegaan op welke uitgangspunten voor de rekenparameters wij adviseren om de grondexploitaties per 1 januari 2019 te actualiseren. Dit advies is tot stand gekomen in afstemming met de planeconomen die betrokken zijn bij de lopende projecten, de projectcontroller, onze accountant en team financiën.

Een exploitatieopzet wordt in de tijd uitgezet om een goed beeld te kunnen geven van de financiële resultaten. De kosten kunnen o.a. stijgen met de inflatie of meer specifieke indices. Deze kosten kunnen mogelijk goed gemaakt worden door op de te verkopen kavels een prijsverhoging toe te passen. Niet voor alle onderdelen is een prijsverhoging zo vanzelfsprekend.

De kosten worden voorgefinancierd door de gemeente. Deze brengt daarover rente in rekening. Bij een kortere looptijd van de voorfinanciering, bijvoorbeeld door een vlotte verkoop, zullen de rentekosten lager worden. Immers de boekwaarde wordt dan lager. Een winstneming zorgt voor het tegenovergestelde. In de huidige markt leidt een snelle verkoop echter niet per definitie tot een beter resultaat. Dit ten gevolge van de lage rente vergeleken met de indexering van kosten en opbrengsten.

Het samenspel van indexering van de kosten, indexering van de opbrengsten en de rentekosten in samenhang met de spreiding, de fasering van kosten en opbrengsten in de tijd, is medebepalend voor het exploitatieresultaat.

Sommige exploitatieopzetten lopen nog een aanzienlijk aantal jaren en dat maakt het lastig voorspellingen te doen voor de toekomst. Van welke uitgangspunten moeten wij uitgaan? Om hiervan een beeld te kunnen krijgen, kijken wij o.a. naar:



- De invloed van deze parameters op een exploitatie
- Het monetair Europees beleid
- Nationaal beleid
- De wijze van financiering van grondexploitaties
- Actualiteit en de markt
- Wet- en regelgeving

Verderop In deze notitie wordt de actuele stand van zaken in de gebiedsontwikkeling weergegeven. Ook wordt inzicht gegeven in de ontwikkeling van de belangrijkste macro-economische kosten- en opbrengstengetallen met betrekking tot gebiedsontwikkeling in Nederland.

Omdat de regionale context sterk de lokale woningmarkt en de lokale bouw- en inframarkt bepaalt, worden regionale gegevens afgeleid uit de landelijke, voor zover niet direct beschikbaar zijn.

De druk op de woningmarkt neemt toe. Woningen staan minder lang te koop en de keuze wordt kleiner. De woningmarkt 2019 kan niet los worden gezien van de ontwikkelingen in 2018. De hypotheekrente is nog steeds laag en de economische vooruitzichten voor 2019 zijn gunstig. De werkgelegenheid neemt nog steeds toe, maar het consumentenvertrouwen neemt in beperkte mate af door onder andere de spanningen tussen de Verenigde Staten en China en de aanstaande Brexit. De verwachting is dat de hypotheekrente in 2019 niet of in zeer beperkte mate gaat stijgen en nog historisch laag blijft. Overwegend positieve factoren voor de huizenprijzen. Wel is de verwachting dat de markt zich over de komende twee jaren gaat normaliseren.

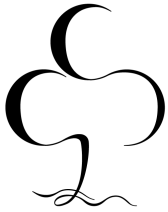
Financiering grondexploitaties

Binnen de gemeente hebben we geen direct aan de grondexploitaties gerelateerde financieringen (Projectfinanciering). De grondexploitaties worden gefinancierd door de algemene dienst van de gemeente.

Wanneer er geen sprake is van projectfinanciering, dienen we voor de rentetoerekening aan de grondexploitaties uit te gaan van het gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande leningenportefeuille van de gemeente, naar verhouding van het vreemd vermogen/totaal vermogen. De uitkomst hiervan is berekend op 1,49%

Het rekenen met een lager rentepercentage leidt niet automatisch tot hogere verwachte resultaten van grondexploitaties. Eén en ander is afhankelijk van de actuele boekwaarde en de resterende cashflow van een project. Tevens is de resterende indexering van kosten en opbrengsten van invloed.

De renterisico's zijn niet afgedekt binnen de grondexploitaties maar binnen de algemene dienst.



Indexering van de kosten

Kostensoorten binnen de actuele grondexploitaties

Ten aanzien van de diverse kostensoorten binnen een grondexploitatie kunnen er onderling verschillen zijn qua prijsontwikkeling. Daarom is het van belang deze kostensoorten afzonderlijk te bekijken. De belangrijkste kosten binnen een grondexploitatie zijn veelal:

- Planontwikkelingskosten
- Verwervingskosten
- Kosten bouw- en woonrijp maken

De verdere kosten zijn verhoudingsgewijs van ondergeschikt belang en volgen de index op basis van bovenstaande kostensoorten.

Planontwikkelingskosten:

Dit zijn overwegend de kosten van intern en extern personeel die nodig zijn om een project van initiatieffase tot en met de realisatie tot stand te brengen. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan projectleiding, stedenbouw, ruimtelijke ordening, planeconomie, grondaan- en verkoop, voorbereiding en toezicht.

Voor de loonontwikkeling is de inflatie veelal een goede graadmeter. Of de ambtenarenkosten deze trend volgen is afhankelijk van de cao-onderhandelingen. In haar concept cao-nota 2019 stelt de VNG voor 'een passende loonsverhoging' na te streven. De salarissen van rijksambtenaren stijgen in 2019 en 2020 met 2% jaarlijks.

Verwervingskosten:

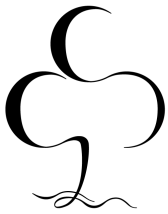
De waarde van ontwikkelgronden, basis voor de verwervingskosten, worden in theorie bepaald door de waarde van de toekomstige bestemming of te wel het resultaat van een exploitatieopzet. Alle andere parameters zijn hierop dus van invloed. Sentiment en marktsituatie speelt hierbij echter ook een grote rol. In het geval van de gemeente Tynaarlo zijn bij de lopende grondexploitaties alle benodigde gronden verworven en is het op dit moment niet zinvol naar dit onderdeel specifiek onderzoek te doen.

Kosten bouw- en woonrijp maken:

Voor de lopende grondexploitaties binnen de gemeente Tynaarlo is dit qua grootte de zwaarstwegende kostensoort. De meest gehanteerde index die hiervoor wordt gehanteerd is de GWW-index welke wordt gepubliceerd door het CBS. Een andere interessante index waarbij ook een voorspelling wordt gedaan voor de korte termijn is die van www.bouwkostenindex.nl

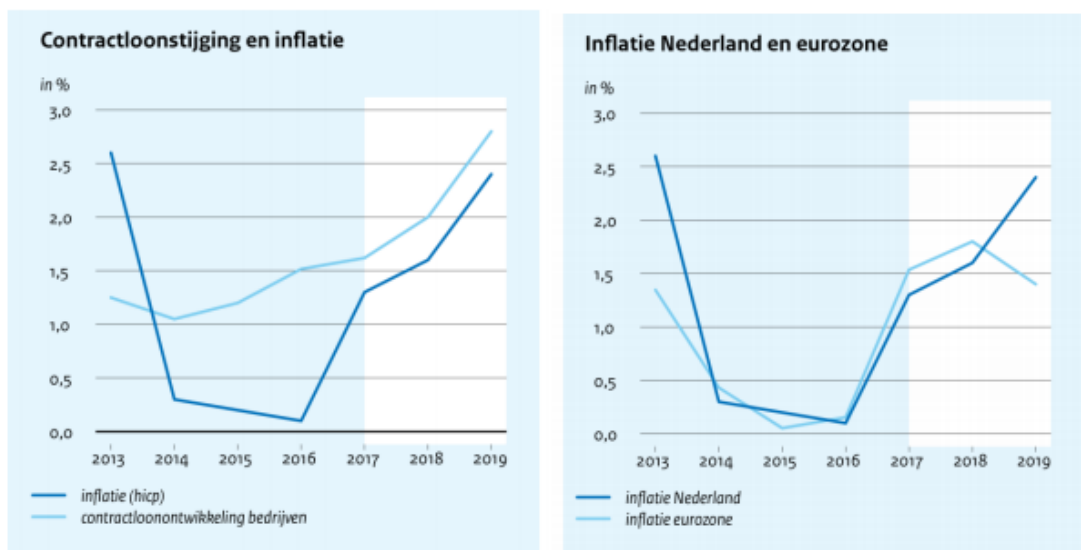
Indexering plankosten: inflatie in Nederland

De inflatie en rente in Nederland wordt beïnvloed door de rente van de Europese Centrale Bank (ECB). De doelstelling van het ECB is de inflatie in de Eurozone op maximaal 2% per jaar te houden.



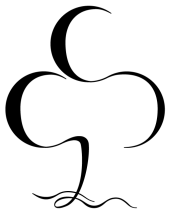
Het CBS geeft aan dat de inflatie gemeten aan de hand van de HICP-index voor Nederland (vaste berekeningsmethodiek prijsindex voor alle lidstaten van de EU) over 2018 gemiddeld 1,6% bedraagt. In december 2018 bedroeg de index 1,9%. In de decemberraming van het CPB is de verwachting is dat de groei van de economie zal afzwakken. Wel zal de inflatie in 2019 zal doorstijgen tot 2,4%. Deze stijging is hoger dan de verwachte inflatie binnen de eurozone (1,4%) en voor een belangrijk deel het gevolg van het verhoogde lage btw-tarief. Naast indirecte belastingverhogingen dragen ook toenemende arbeidskosten en hogere huurprijzen bij aan de stijging van de inflatie in 2019. De recente daling van de olieprijs heeft echter een remmend effect.

Doordat de stijging van het lage btw-tarief een éénmalig fenomeen is zal dit na 2019 geen effect meer hebben op de index. Het is dan ook onze verwachting dat de inflatie na 2019 weer meer de tred van de EU zal volgen. De inflatie is een goede indicator wordt de ontwikkeling van de contractlonen zoals ook blijkt uit onderstaande tabel.

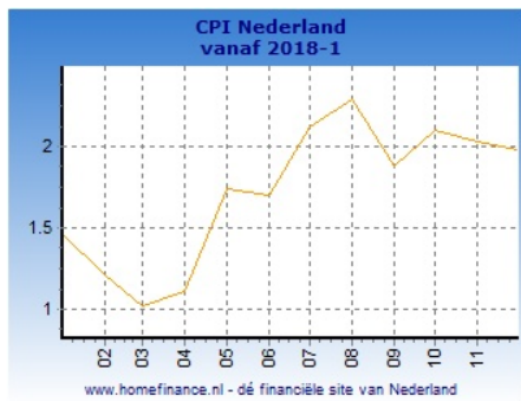


Bron: CBS en CPB ([link](#)).

Wanneer wordt gekeken naar de Consumentenprijsindex (CPI), een goede indicator voor de inflatie, valt op dat deze sinds het eind van de jaren tachtig schommelt tussen de 0% en 4%. Veelal is de index rond de 2% gelegen. Hieruit blijkt dat de doelstelling van de ECB redelijk succesvol wordt nagestreefd en op langere termijn een goede aanname voor de gemiddelde inflatie is. In de tweede helft van 2018 lag de CPI ook rond de 2%. Ons advies is dan ook om voor de index van de plankosten van 2% uit te gaan.



Inflatie - CPI in het laatste jaar:



Inflatie - CPI lange termijn grafiek:

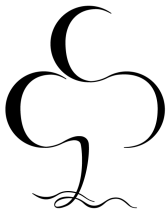


Indexering bouw- en woonrijp maken

De meest gehanteerde index ten aanzien van het bouw- en woonrijp maken is de GWW-index. De index wordt per kwartaal gepubliceerd door het CBS en geeft de ontwikkeling weer van de kosten van arbeid, materiaal en materieel binnen de grond- weg- en waterbouwkunde. Er wordt geen rekening gehouden met de marktwerking. De hoogte van de index is afhankelijk van een veelheid aan factoren en wisselt sterk van jaar tot jaar en zelfs van kwartaal tot kwartaal. Zo was de index in het laatste kwartaal van 2018 6,2% terwijl de index in het tweede kwartaal slechts 1,7% was. De index over het laatste jaar was gemiddeld 3,7%. Dit is echter wel als tijdelijke piek te bestempelen. Over de laatste 5 jaar was de index gemiddeld 0,9% en over de laatste 10 jaar 1,22%. De gemiddelde index sinds deze wordt gepubliceerd is 2,6% over de laatste 18 jaar.

De GWW-index geeft zoals gezegd geen inzage in de marktwerking en doet geen voorspelling naar de toekomst. De website www.bouwkostenkompas.nl doet dit wel. Naast de indexering van de bouwkosten publiceert deze ook een aanbestedingsindex. De bouwkostenindex en de aanbestedingsindex zijn zich gaan kruisen ergens in 2016. Dit betekent dat aanbestedingen hoger uitvallen dan de feitelijke bouwkosten.

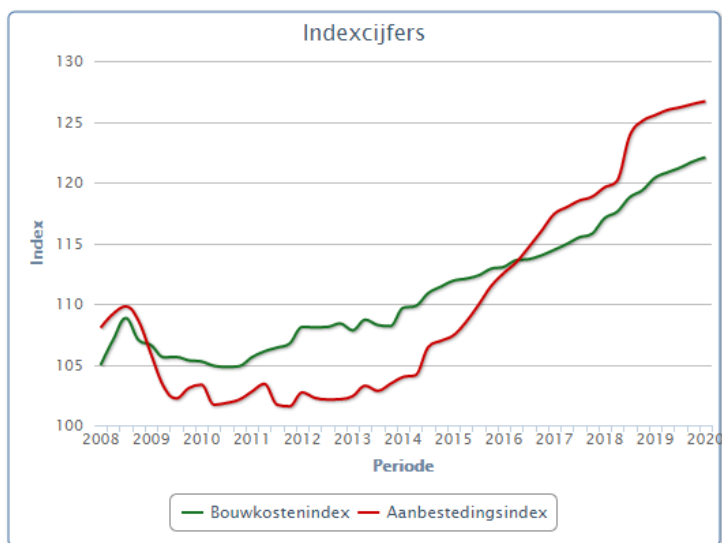
Bij hun laatste publicatie in het derde kwartaal van 2018 was de inschatting voor de bouwkostenindex 2018 2,5% en de aanbestedingsindex 5,8%. De schatting voor het eerste half jaar 2019 was 1,2% en 2,4%. Inmiddels zijn deze getallen bijgesteld naar een bouwkostenindex 2018 van 2,9% en de aanbestedingsindex 2018 van 5,0%. De schatting voor 2019 is nu 1,4% en 0,9%. Met name de sterke afname van de aanbestedingsindex 2019 in de laatste inschatting is opvallend. Volgens deze laatste inschatting zouden de lijnen zich weer kruisen in 2019. Zoals gezegd fluctueert de GWW-index sterk, maar ook de aanbestedingsmarkt is kennelijk lastig in te schatten. Daarom is het onverstandig van een lagere index uit te gaan dan de (gemiddelde) bouwkostenindex GWW totdat een lagere aanbestedingsindex een (aanhoudend) feit zou zijn.



In onderstaande grafiek is te zien dat de bouwkosten index GWW zich over langere termijn redelijk stabiel ontwikkeld. Sinds 2010 is er sprake van een gemiddelde index van ca. 2%.

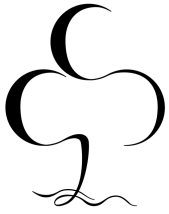
Dat er in de GWW-sector minder sprake is van explosieve stijgingen vergeleken met de woningbouwsector wordt bevestigd in een recent artikel van de Cobouw (23-01-2019, 'Handen tekort? Ergste honger naar personeel van hoofdaannemers is gestild'). In dit artikel wordt gesteld dat het personeelstekort in de bouw afneemt en er minder projecten uitgesteld hoeven te worden. Bij de GWW-sector is er het minst sprake van personeelstekort en slechts 3% moet projecten uitstellen. 10% van de aannemers kan meer werk gebruiken. In de woningbouw neemt het personeelstekort ook af, maar blijft dit nog wel het hoogst met 35% van de bedrijven die projecten moet uitstellen (vs. 48% in augustus vorig jaar).

GWW



Advies kostenindex

Door de sterke fluctuaties van de GWW-index en de sterk wisselende prognoses op korte termijn is het lastig een goede voorspelling te doen voor 2019. Bij de meeste grondexploitaties hebben we ook te maken met een langere projectduur en is de index voor meerdere jaren meer van belang. Wij adviseren om de indexering voor het bouw- en woonrijp maken op 2% te handhaven. Dit sluit aan bij de verwachte inflatie en hiermee de index voor de plankosten. Daarom kan voor alle kosten een gelijke index van 2% worden aangehouden. Wanneer er bij een project sprake is van een grote uitgave op relatief korte termijn (2019/2020) en een afwijkende index wordt verwacht kan hiermee rekening gehouden worden in de specifieke raming.



Indexering baten

Rekenmethodiek

In de gemeentelijke nota grondbeleid is vastgelegd dat de kavelprijzen van woningen in de basis worden bepaald op basis van de residuele rekenmethodiek. Bij deze methode wordt een inschatting gemaakt van de verkoopwaarde van een woning en de stichtingskosten (exclusief grond) hierop in mindering gebracht. Wat resteert is de residuele grondwaarde. Een stijging van de kosten leidt tot een lagere grondwaarde en een stijging van de woningwaarde tot een hogere grondwaarde.

Voor het bepalen van de indexering van de baten is het daarom van belang een goed inschatting te maken van de ontwikkeling van de bouwkosten, de bijkomende kosten en de ontwikkeling van woningwaarden. Verder is uiteraard de verhouding tussen kosten en opbrengsten van belang. Met name dit laatste is erg locatie- en type specifiek.

Indexering bouwkosten

De bouwkosten staan op het moment behoorlijk onder druk. Zowel door de media als door alle gerenommeerde bedrijven en instanties die ten aanzien van dit onderwerp data publiceren wordt een eensluidend beeld geschetst: de bouwkosten zijn landelijk/gemiddeld in 2018 behoorlijk gestegen en zullen doorstijgen in 2019.

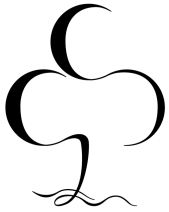
De website www.bouwkostenindex.nl wordt gezien als een betrouwbare bron en publiceert buiten bouwkostenindices en aanbestedingsindices over de afgelopen periodes ook een vooruitblik voor het komend jaar. De bouwkostenindex in 2018 voor woningbouw was ca. 6,0% en de aanbestedingsindex ca. 8,1%. Voor 2019 is de verwachting dat de kosten doorstijgen zij het in mindere mate. Voor woningbouw is de gemiddelde verwachte index ca. 2,9% en de aanbestedingsindex 2,3%. Wij adviseren minimaal van de hoogste van beide indices uit te gaan en veiligheidshalve een opslag van ca. 0,5% te hanteren: advies bouwkostenindex 3,5%.

De bouwkosten liggen voor de lopende projecten bij de gemeente Tynaarlo rond de 50-60% ten opzichte van de woningwaarde.

Indexering bijkomende kosten

De bijkomende kosten bestaan onder andere uit adviseurs- en architectenkosten, bouwleges, ontwikkelkosten, winst & risico, financieringskosten en verkoopkosten. Een deel van de kosten zijn gerelateerd aan de bouwkosten(stijging), maar het grootste deel volgt de stijging van personeelskosten in algemene zin. Voor bovengenoemde indices zijn 3,5% en 2,0% voorgesteld, waarbij die van 2% zwaarder weegt. Daarom stellen wij voor een index van 2,5% te hanteren voor de bijkomende kosten.

De bijkomende kosten liggen voor de lopende projecten bij de gemeente Tynaarlo rond de 10% ten opzichte van de woningwaarde.



Stijging woningwaardes

De stijging van de prijzen van koopwoningen heeft ook in 2018 flink doorgezet. Landelijk gaat het om een stijging van 8-10%. Een van de redenen hiervoor is de hoge vraag versus het beperkte aanbod. Dit wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt doordat er te weinig capaciteit is om in de vraag naar nieuwbouwwoningen te voldoen. Ook speelt de aanhoudend lage hypotheekrente een rol.

Wel is de daadwerkelijke stijging sterk afhankelijk van de locatie en type woning. Het klopt dat in de regio Groningen de markt flink onder druk staat. Groningen heeft zelfs de hoogste marktliquiditeit van het land met 0,13 (verhouding te koop staand en verkocht). Dit vergeleken met 0,4 landelijk en 0,3 in de randstad (Calcasa, WOX 2018 K3). De stijging van de huizenprijzen blijft echter wel achter bij het landelijk gemiddelde.

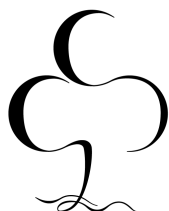
Daar waar volgens Calcasa in Rotterdam de prijzen met 15,9% zijn gestegen, in Flevoland met 13,7% en Amsterdam met 13,2% is de stijging in de provincie Groningen 5,4% en in Drenthe 7,5%. Een aantal gemeenten rondom Groningen staan zelfs in de top-10 van laagste prijsontwikkelingen: Zuidhorn, Leek en Haren met 3,9% tot 5,0%.

In bovenstaand stuk wordt de gemeente Tynaarlo niet expliciet genoemd, maar gezien combinatie van de ligging naast Haren en de vergelijkbare verkoopprijzen/woonsegmenten ligt een soortgelijke prijsstijging in de lijn der verwachting. Dit wordt bevestigd door Lamberink Garantiemakelaars die Tynaarlo op een prijsstijging van 5% over 2018 heeft gezet. Hierbij wordt ook genoemd dat juist bij het segment vrijstaand het aanbod groot is in vergelijking tot het aantal verkopen. De druk op dit segment zal dus het laagst zijn en gezien het belangrijke aandeel hiervan binnen de gemeente en de lopende projecten ook een verklaring voor het relatief lage percentage van prijsstijging.

Het gegeven dat het hoger segment minder hard in prijs stijgt wordt ook weer door Calcasa bevestigd: woningen onder de €150.000 stijgen het hardst in prijs en (half)vrijstaande woningen na 2000 het minst hard. Ook het Kadaster geeft iets soortgelijks aan: daar waar volgens het Kadaster de landelijke prijsstijging op ca. 9,4% zit, is de stijging van vrijstaande woningen landelijk slechts 7,2% en voor tweekappers 8%. Deze beide segmenten zijn de belangrijkste segmenten voor de lopende projecten van de gemeente Tynaarlo. Ook bevestigt het Kadaster dat de prijsstijgingen in de provincies Groningen en Drenthe met 7,4% respectievelijk 7,1% aanzienlijk lager zijn dan landelijk.

Samenvattend kan dus gezegd worden dat de stijging van de woningprijzen binnen de gemeente Tynaarlo over 2018 met ca. 5% ongeveer half zo hoog is dan het landelijk gemiddelde van ca. 9,4%. Dit wordt veroorzaakt door de regio en de segmenten die worden verkocht. De grootste krapte en prijsstijging zit in de lagere segmenten. Dat er in de crisis is vastgehouden aan het prijsniveau speelt ook een rol: er was geen sprake van een 'in te halen achterstand' toen de economie weer aantrok.

Voor 2019 en 2020 is de verwachting dat de prijsstijging doorzet, maar in mindere mate. De ABN-woningmarktmonitor voorspeld een prijsstijging van 6% in 2019 en 4% in 2020. Omdat de gemeente Tynaarlo hier wat bij achter blijft verwachten wij een prijsstijging van ca. 3% voor tweekappers. Voor vrijstaande woningen adviseren wij 2,75%.



Advies indexering baten grondexploitatie

Op basis van de eerder voorgestelde indexeringen van de bouwkosten, bijkomende kosten en verkoopprijzen is voor de belangrijkste woningbouwsegmenten binnen de lopende projecten van de gemeente Tynaarlo de grondprijs-indexering doorgerekend:

INDEX GRONDPRIJS RESIDUEEL

Omschrijving	VS	2 ¹ kap
Directe bouwkosten	50%	60%
Bijkomende kosten	10%	10%
Grondquote	40%	30%
Index bouwkosten	3,50%	3,50%
Index bijkomende kosten	2,50%	2,50%
Index VON-prijs	2,75%	3,00%
Index grondprijs	1,88%	2,17%

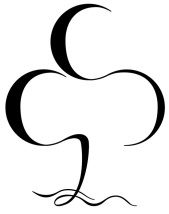
Op basis van bovenstaande adviseren wij een opbrengstenstijging van 2% als basis te nemen voor 2019. Dit is gelijk aan het advies voor 2018. Voor de toekomstige stijging adviseren wij eveneens 2% omdat het de verwachting is dat op langere termijn zowel kosten als opbrengsten zullen aansluiten bij het gemiddeld inflatieniveau.

Advies parameters grexen 2019

Rekening houdend met bovenstaande adviseren wij de volgende rekenparameters voor projecten als uitgangspunt te nemen;

Parameter	Was 2018	Wordt 2019	Opmerking
Index kosten:	2,0%	2,0%	
Index baten:	2,0%	2,0%	Niet algemeen toegepast
Rentekosten:	1,71%	1,49%	
Rentebaten:	1,71%	1,49%	

Indien nodig wordt voor projecten en specifieke situaties een uitzondering gemaakt. Dit heeft geleid tot aanpassingen op het algemene advies van 2% inflatie op de baten:



- Geen indexering berekenen over gronden waarover reeds afspraken zijn gemaakt met ontwikkelaars of wordt onderhandeld. Tenzij een index in het contract is afgesproken, dan geldt deze index
- Geen indexering berekenen over de kavels die inmiddels in uitgifte zijn of die begin 2019 in uitgifte komen
- Geen indexering berekenen over de opbrengstraming project bedrijventerrein Vriezerbrug
- Het eerste jaar geen index over de opbrengstramingen project Businesspark Ter Borch, daarna 2%