



Slagkracht en grondbeleid in roerige tijden

Hielke Bos, Deloitte Real Estate, VVG congress 8 juni 2023

Belangrijke opmerking

Deze presentatie wordt u uitsluitend verstrekt voor informatie,- en discussiedoeleinden onder de voorwaarde dat er geen enkele zekerheid aan ontleend kan worden. Wij accepteren geen enkele verplichting, verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid jegens u aangaande het onderwerp of de inhoud van deze presentatie.

Deze presentatie is uitsluitend voor discussiedoeleinden en is niet compleet zonder verwijzing naar, en dient uitsluitend te worden gezien in samenhang met, de mondelinge toelichting door Deloitte. Wij behouden ons het recht voor om onze analyse in deze presentatie te wijzigen.

Wij accepteren geen aansprakelijkheid naar enige andere partij waaraan inzage of toegang tot deze presentatie is verleend.

Problemen

Lange en korte lijn

Problemen

Lange lijn

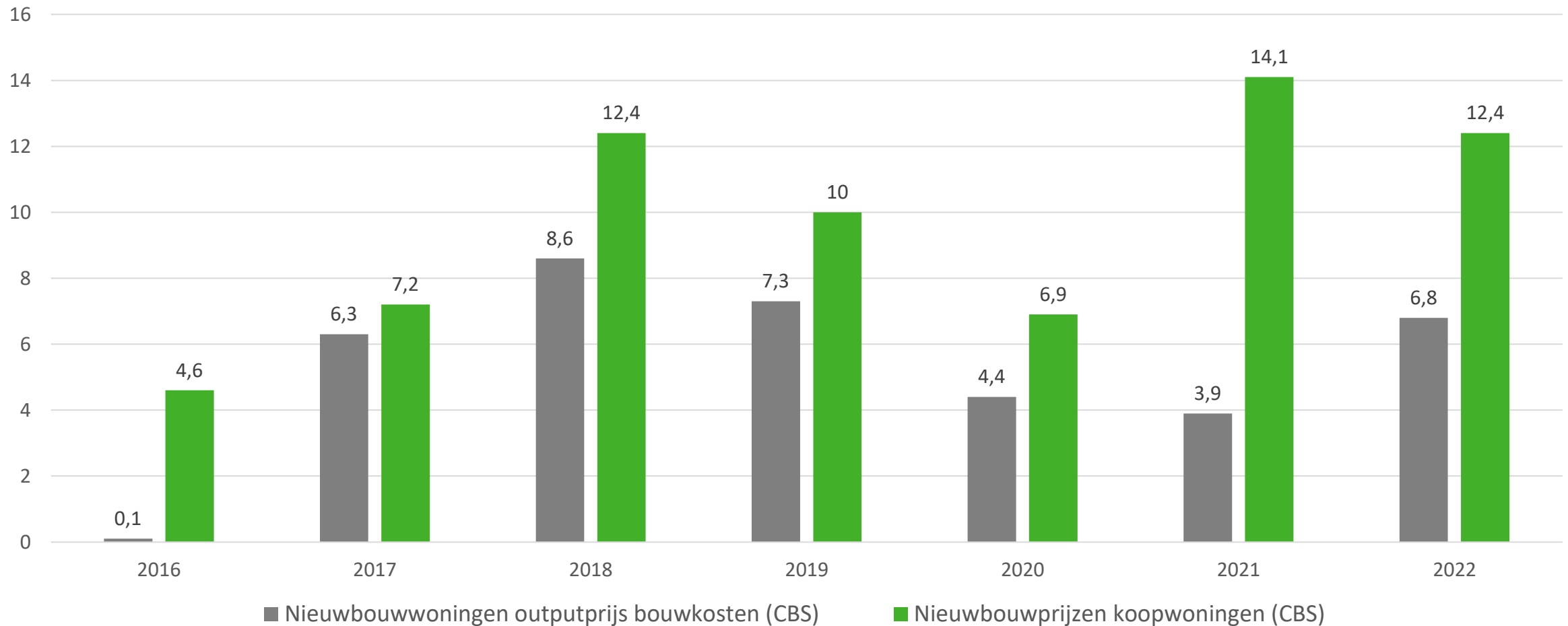
- Bouwkosten (maar stegen minder hard dan VON)
- Stikstof (maar lang niet overal)
- Verwervingskosten binnenstedelijk
- Stapeling eisen (alles maximaal duurzaam en betaalbaar)
- Organisatorische slagkracht gemeenten (en ontwikkelaars?)
- Financiële slagkracht / koudwatervrees

NB:

- Genoeg locaties, maar te weinig locaties die daadwerkelijk van de grond komen
- Krappe arbeidsmarkt, maar bouwbedrijven zeggen te kunnen opschalen (bij voldoende zekerheid over pijplijn)
- Grondbeleid instrumenten? Werken volgens velen prima, mits adequaat ingezet

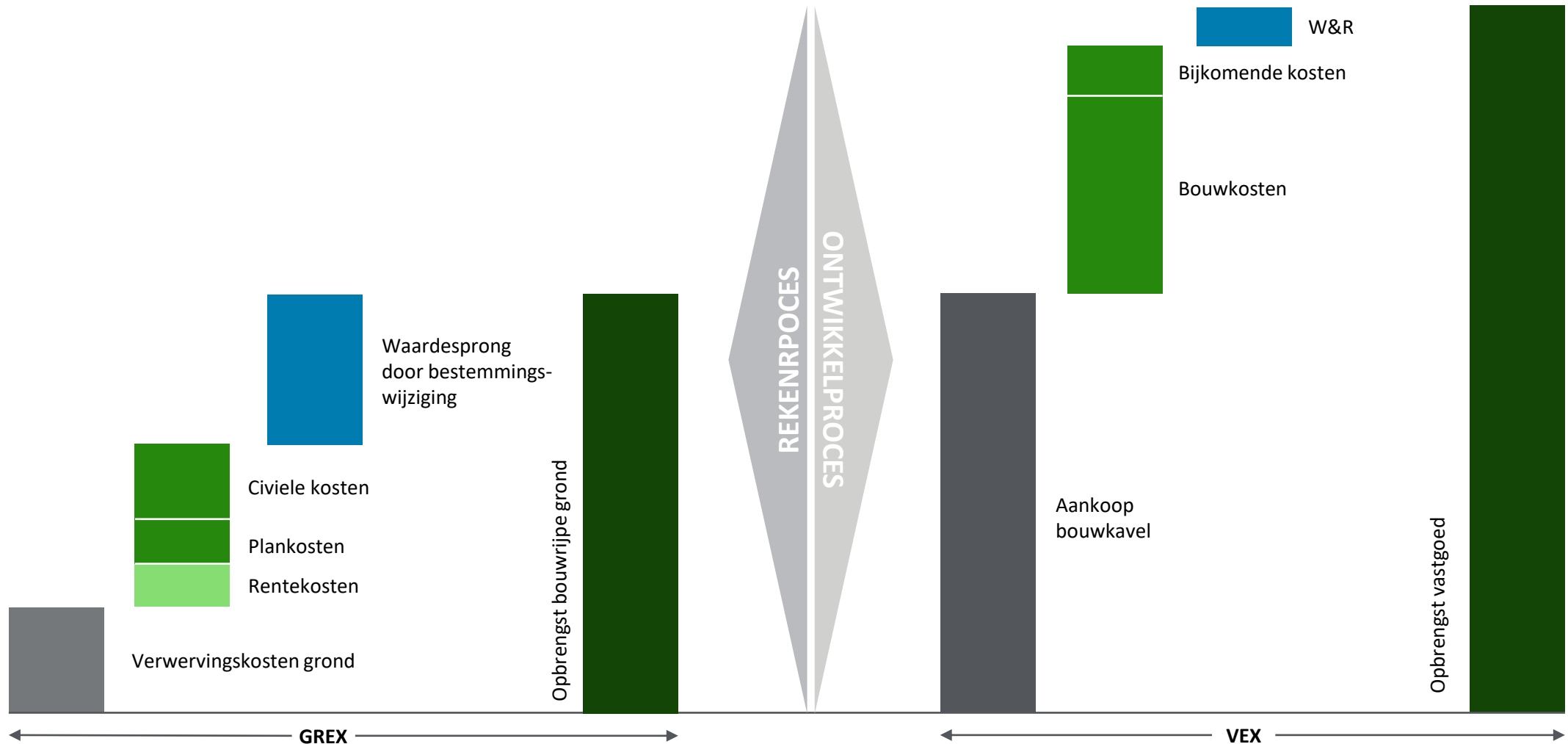
Bouwkosten en woningprijzen

Terugblik op de 'vette jaren': VON-prijzen stegen elk jaar harder dan de bouwkosten (procentuele stijging jaar op jaar)



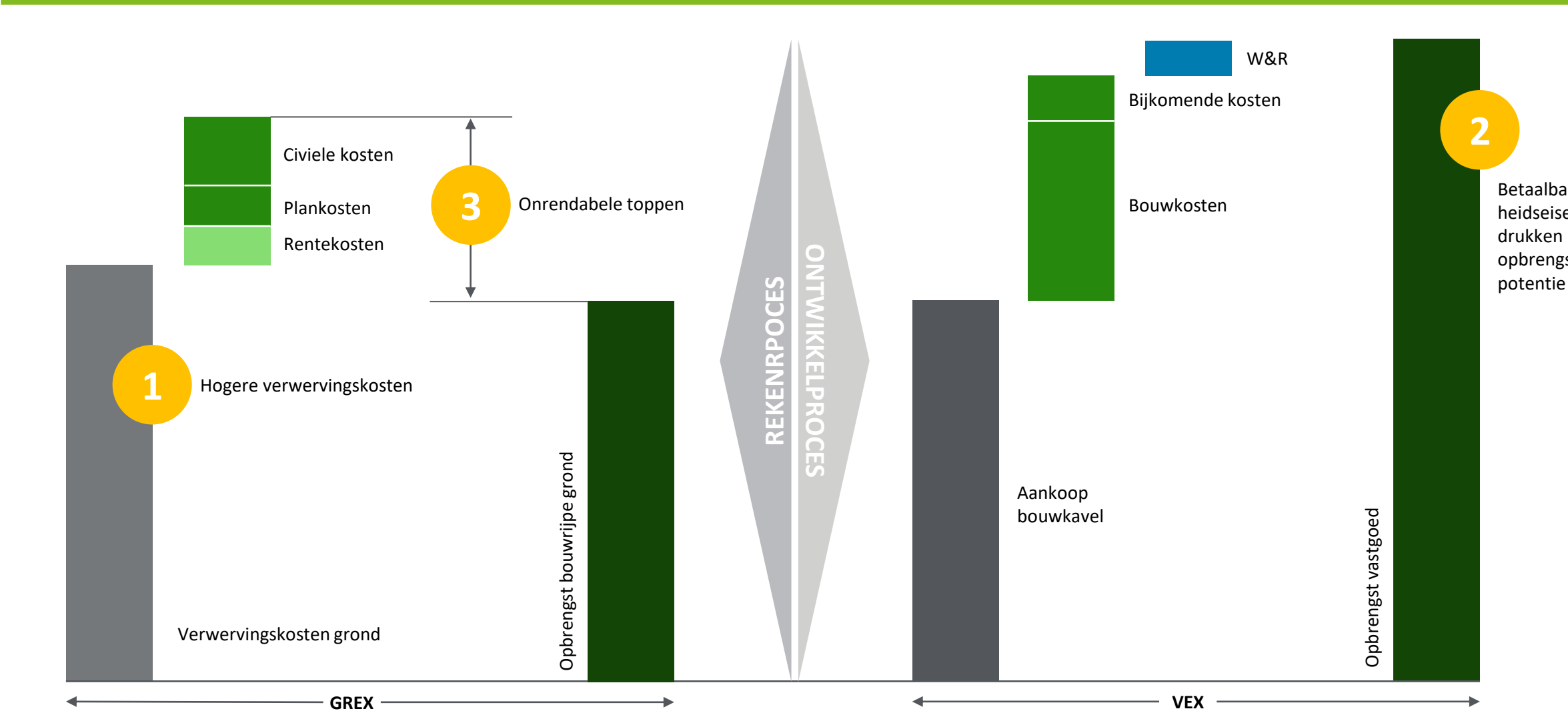
Verwervingskosten binnenstedelijk

Traditionele business case uitleglocatie



Verwervingskosten binnenstedelijk

Wat er aan de hand is bij veel binnenstedelijke locaties

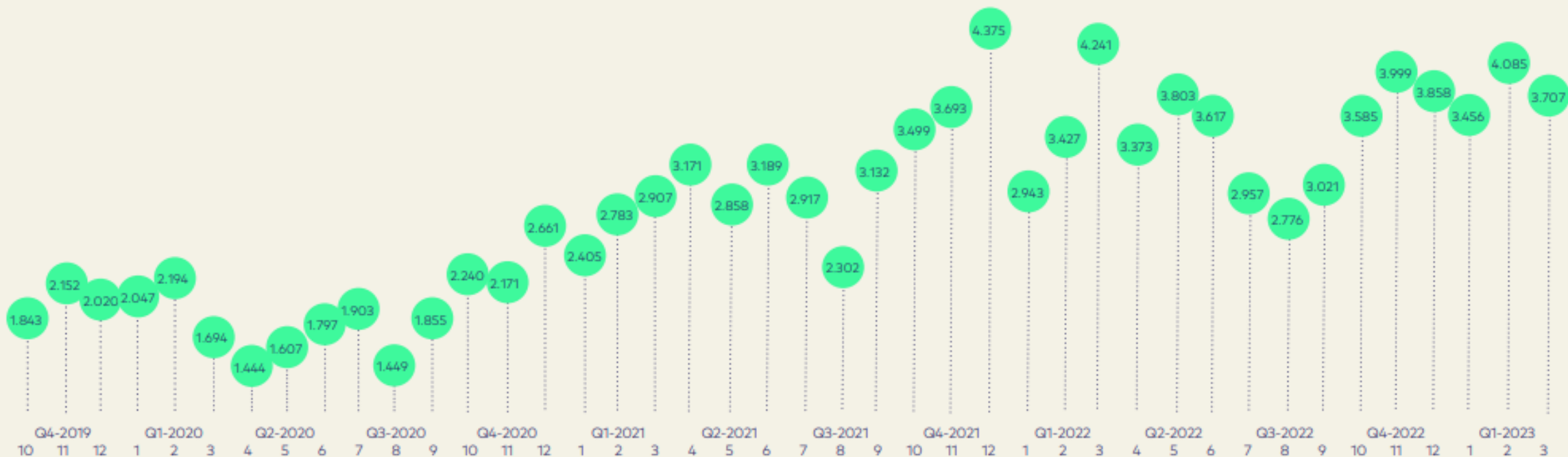


Organisatorische slagkracht

Vacaturemonitor A&O fonds gemeenten

FIGUUR 2

AANTAL NIEUW GEPLAATSTE VACATURES PER MAAND



Bron: Vacaturemonitor A&O fonds gemeenten (aeno.nl)

Financiële slagkracht

Solvabiliteit als indicator van financiële positie

Solvabiliteit geeft de verhouding eigen vermogen t.o.v. totaal vermogen aan, en geeft daarmee een indicatie van de financiële positie van gemeenten. Uiteraard zijn er ook andere, aanvullende maatstaven of ratio's, om de financiële positie van een gemeente uit te drukken, zoals het begrotingstekort of de schuldquote.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna 'VNG') hanteert als signaalwaarde voor de solvabiliteitsratio van gemeente 20%, wat wordt aangemerkt als 'meest risicovol'.* In 2020 hadden 61 Nederlandse gemeenten een solvabiliteit lager dan 20%.

Solvabiliteit ultimo 2020 **

Gemiddelde solvabiliteit alle Nederlandse gemeenten	35%
Standaarddeviatie	17%
# gemeenten <10% solvabiliteit	16
# gemeenten <20% solvabiliteit	61
# gemeenten <30% solvabiliteit [Enschede 26%]	149

Gemeenten met minder dan 10% solvabiliteit:

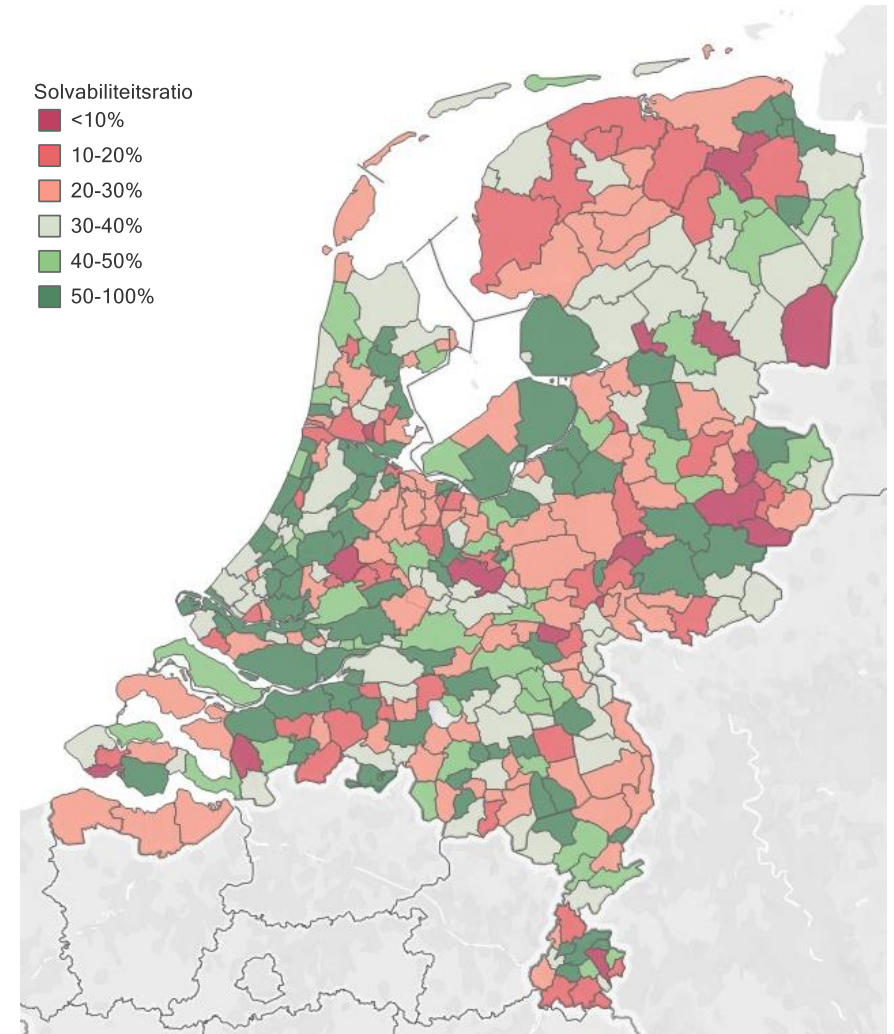
o.a. Groningen, Emmen, Almelo, Vlissingen, Heerlen, Hoogeveen

Gemeenten met minder dan 20% solvabiliteit:

o.a. Nijmegen, Zaanstad, Arnhem, Breda, Diemen, Vlaardingen

* Vereniging van Nederlandse Gemeenten (2017) *Handleiding houdbaarheidstest gemeentefinanciën*

** Interne database Deloitte



Bron: Deloitte

Problemen

Korte lijn

- Rente > kopers haken af
- Rente > beleggers betalen minder of haken af (in een context van vele projecten met ~40% beleggershuur!)
- Uitbreiding WWS > beleggers betalen minder of haken af
- Bouwkosten blijven maar stijgen (piek bereikt?)

Verwachte problemen

- KRW (2027)
- Verslechteringsverbod natuur EU (?)
- Net land take beleid EU (?)
- Aanhoudende instroom en bevolkingsgroei

Rente/rendement beleggers

De bruto aanvangsrendementen (BAR) zijn het in het laatste kwartaal van 2022 (zoals verwacht) opgelopen

BAR

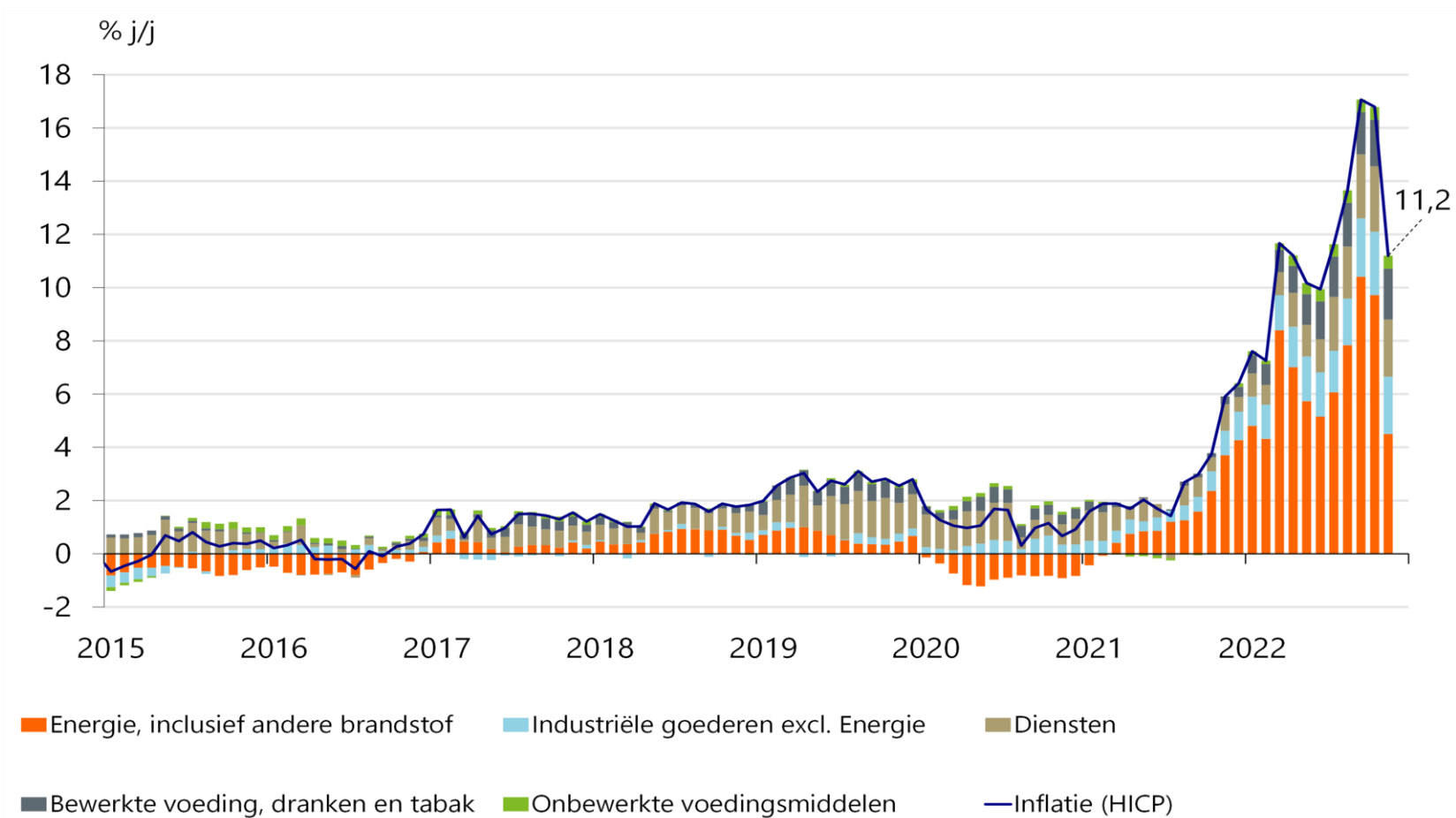
	Residential	Offices	Retail	Logistics	Industrial
Prime net initial yield Q4	3,70%	3,80%	3,60%	4,25%	5,25%
Prime net initial yield Q3	2,95%	3,00%	3,10%	3,80%	4,75%
q-o-q change (bps)	75	80	50	45	50
Prime market rent/sqm Q4*	14,7	500	2400	100	100
Prime market rent/sqm Q3*	14,9	495	2500	95	95
q-o-q change (%)	-1,34%	1,01%	-4,00%	5,26%	5,26%
Vacancy rate Q4		6,30%	7,70%	1,10%	1,70%
Vacancy rate Q3		5,80%	8,10%	0,90%	1,90%
q-o-q change (bps)		50	-40	20	20
House price/sqm Q4	3780	x	x	x	x
House price/sqm Q3	3886	x	x	x	x
q-o-q change (%)	-2,73%	x	x	x	x

*Residential is average market rent / sqm

Source: JLL, Cushman & Wakefield, NVM

Kostenontwikkeling

Terugblik / vooruitblik algemene inflatie



Bron: Rabobank

Verwachting inflatie in 2022 en 2023

- IMF: 11,8% (2022), 4,2% (2023)
- OESO: 12,2% (2022), 8,5%* (2023)
- CPB: 10% (2022), 3,5% (2023)
- Rabobank: 11,6% (2022), 4,2% (2023)
- ING: 10,1% (2022), 4,4% (2023)

Bron: Business Insider, december 2022

Gevolgen

Iconische nieuwe woontorens ‘vallen om’ (of worden gered met een gemeentelijke bijdrage)

Bron: glashaven.nl



Met veel enthousiasme en vertrouwen zijn wij in 2022 gestart met de verkoop van woningen voor Glashaven in Rotterdam. Helaas zijn de economische omstandigheden de afgelopen periode drastisch gewijzigd. Dit heeft ertoe geleid dat, na een voortvarende start, de verkoop van de woningen in Glashaven de afgelopen maanden is stil gevallen. Helaas zijn wij hierdoor genoodzaakt de woningen in Glashaven uit de verkoop te halen. Alle kopers zijn hierover via een persoonlijke brief geïnformeerd.

Bron: indebuurt.nl/enschede



Bron: [Eindhovens Dagblad \(ed.nl\)](https://eindhovensdagblad.nl)

Bouw Victoriatoren Eindhoven kan doorgaan door bijdrage van 2,5 miljoen euro van gemeente; Victoriapark wordt nu ook snel aangelegd

EINDHOVEN - De bouw van de Victoriatoren in Eindhoven kan doorgaan. De gemeente legt 2,5 miljoen euro bij om het project financieel haalbaar te maken. Dat geld krijgt ontwikkelaar Foolen & Reijs pas als de bouw vóór september 2024 begint.

Bron: themodernist.nl



Woontorens naast Den Haag Centraal gered: gemeente gooit er drie miljoen euro tegenaan

Lot van Bree

31 maart, 06:00 • 4 minuten leestijd



Bron: omroepwest.nl

Oplossingen

Korte en lange termijn

Oplossingen

Korte termijn

1. Voorrang geven aan kansrijke locaties (in capaciteit in besluitvorming)
2. Plannen bijstellen (lastig indien al bestemd of vergund)
3. WBI eisen flexibiliseren
4. Financiële bijdrage gemeente (pijnlijk, maar wat is erger)
5. Start bouwimpuls subsidie BZK ('minimaal € 250 mln')
6. Geduld: geïnvesteerd vermogen moet worden terugverdiend, is geduldig én vindingrijk

Oplossingen

Lange termijn

1. Betere, robuustere business cases door (denkrichtingen):
 - a. Minder betaalbaarheidseisen?
 - b. Meer uitleglocaties?
 - c. Minder duurzaamheidseisen?
 - d. Goedkoper, industriëler bouwen?
 - e. Grondpolitieke keuzes t.a.v. inbrengwaarden?
2. Nog heel veel WBI tranches (e.d.)
3. Investeren in capaciteit en opleiding, strakke procesplanning, beter omgevingsmanagement (minder bezwaren)
4. BZK: minder bezwaarrondes en 'parallel schakelen planproces'
5. Actiever grondbeleid gemeenten (?): gaat op korte termijn geen verschil maken, op lange termijn mogelijk wel

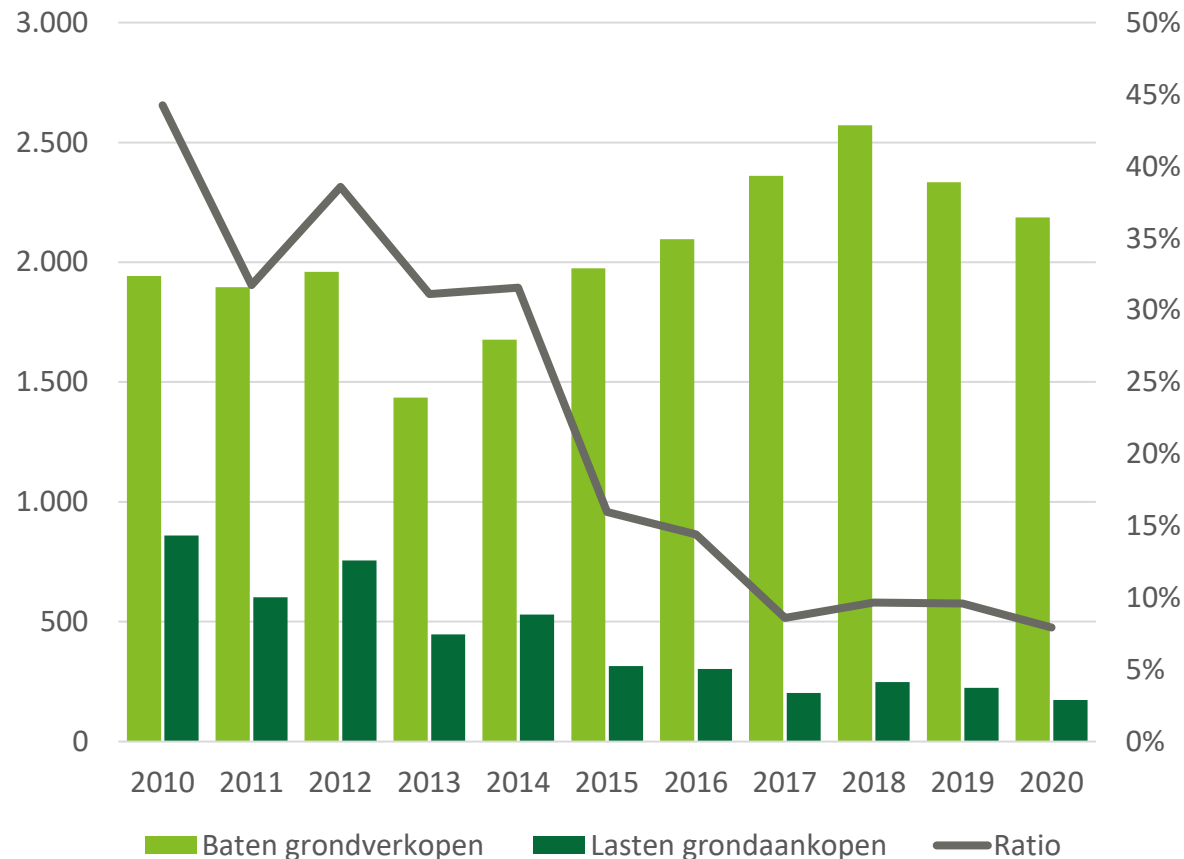
Actiever grondbeleid

Situatie, argumenten, overwegingen en acties

Actiever grondbeleid | Situatie

Verschillende beelden

Beeld IV3 cijfers (t/m 2020, in € mln)



Beeld uit benchmark STEC (2023)

Grondaankopen

- In de afgelopen twee jaar heeft bijna 70% van de gemeenten grond aangekocht voor woningbouw.
- Voor komend jaar verwacht 78% dit te doen.
- Van de 30% die geen grond heeft aangekocht verwacht 58% dit de komende twee jaar wel te doen.

Grondbeleid (nota's)

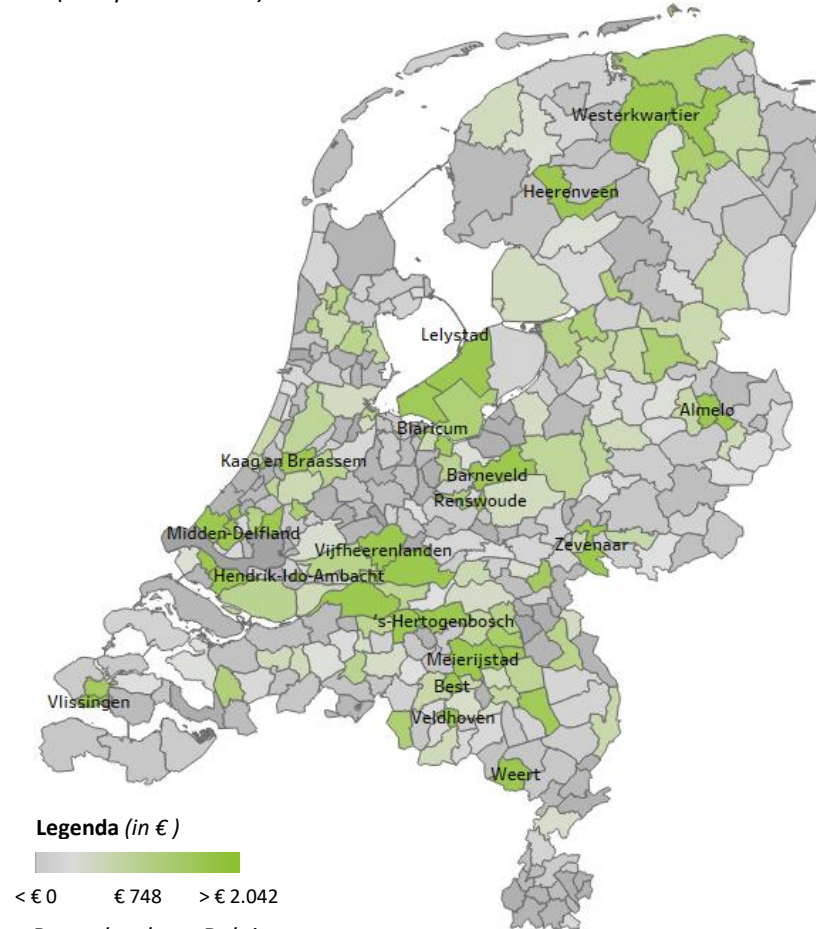
- 32% actief
- 32% faciliterend
- 36% situationeel

Actiever grondbeleid | Argumenten

Welke gemeenten hadden in 2010 veel grond op de balans staan en hebben in 2005-2014 veel grond aangekocht?

BIE & NIEGG relatief (2010)

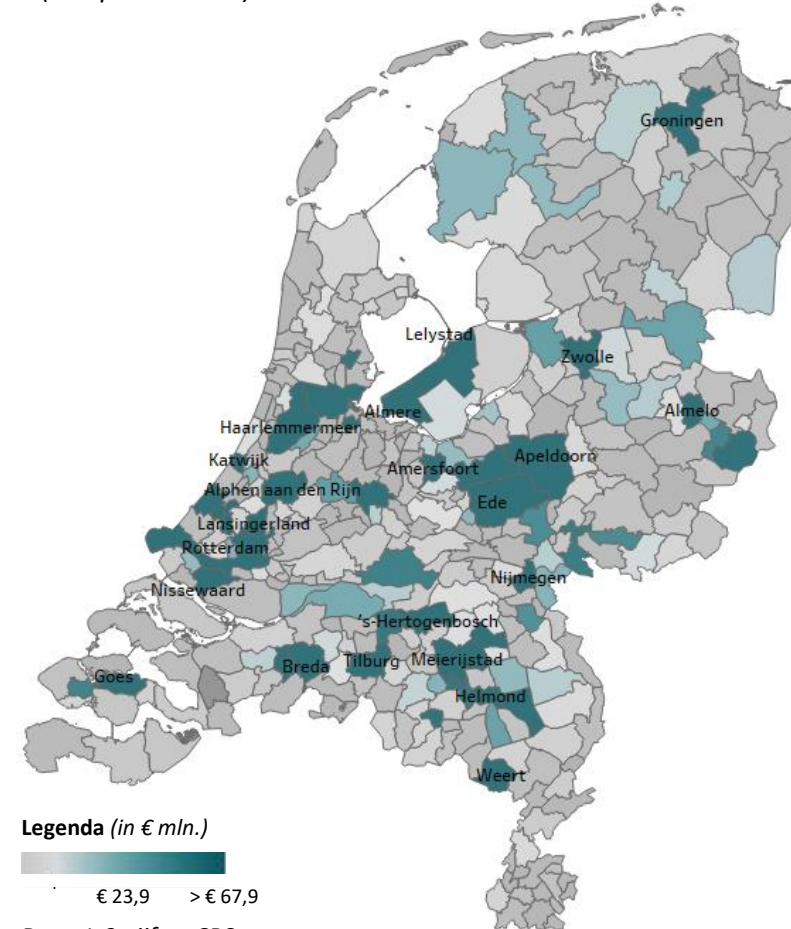
(in € per inwoner)



Bron: database Deloitte

Lasten grond relatief (2005-2014)

(in € per inwoner)



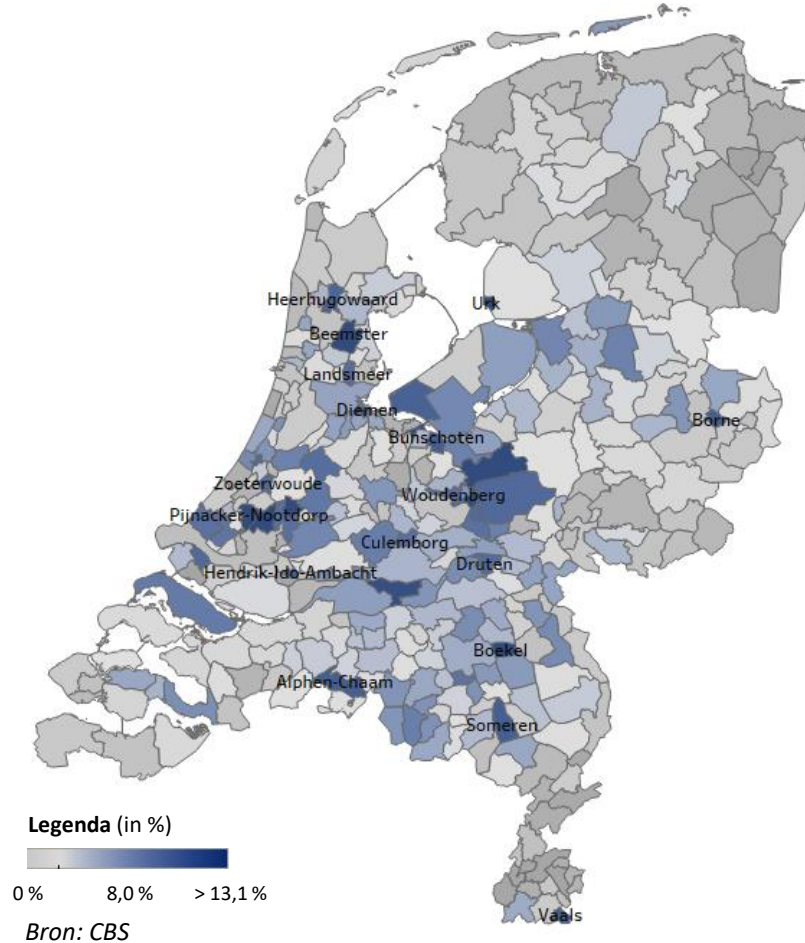
Bron: Iv3-cijfers CBS

Actiever grondbeleid | Argumenten

In welke gemeenten zijn in de periode 2010-2019 (vervolgens) veel woningen gebouwd?

Woningbouwproductie relatief (2010-2019)

(als percentage van het aantal inwoners in 2010)



Conclusie

Er is een zwak, maar significant statistisch verband

- 15% van de variantie verklaard
- Overige verklarende variabelen niet onderzocht
- NB: balans- en aankoopcijfers incl. bedrijventerrein

Deloitte.



Actief grondbeleid
en woningbouwproductie

Deloitte Real Estate

29 juni 2021

Belangrijke opmerking
Dit rapport is vervaardigd binnen de beperkingen zoals beschreven in de offerte met datum 11 februari 2021 en kenmerk 311517640 en de aanbestedingsbrief op de hierna volgende pagina. Wij accepteren geen aansprakelijkheid ten opzichte van derden die dit rapport inzien. De getekende versie van het rapport is definitief en bepalend.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Actiever grondbeleid | Argumenten

Aan 6 marktpartijen, 4 gemeenten, VNG en IPO zijn in interviews de volgende 12 stellingen voorgelegd betreffende 8 argumenten voor en 4 argumenten tegen actief grondbeleid

Argumenten voor actief grondbeleid

Zuur met zoet De mogelijkheid tot het verevenen van verlieslatende en winstgevende locaties is een belangrijke reden om meer en vaker gebruik te maken van de mogelijkheden van actief grondbeleid.	Zuur Het ontwikkelen van verlieslatende locaties zoals bijvoorbeeld stationsgebieden, centrumgebieden en oude stadswijken is een reden om meer en vaker gebruik te maken van de mogelijkheden van actief grondbeleid.	Signaal richting de markt Een gemeente die actief grondbeleid voert toont in de regel een meer proactieve en meer professionele houding naar de markt wat helpt om ontwikkelingen van de grond te krijgen.	Creativiteit stimuleren De mogelijkheid tot het stellen van eisen en het stimuleren van creativiteit via tenders is een belangrijke reden om meer en vaker gebruik te maken van de mogelijkheden van actief grondbeleid.
Regie en tempo Door middel van actief grondbeleid kan beter regie worden gevoerd. Hierdoor wordt voortgang en tempo geboekt in gebiedsontwikkeling, in het bijzonder bij grotere en complexere locaties.	Continuïteit in bouwproductie In periode van laagconjunctuur worden moeilijke locaties met beperkte marges en/of moeilijkere afzetbaarheid vaak uitgesteld. Door middel van actief grondbeleid kan continuïteit in de bouw(grond)productie beter worden gewaarborgd.	Monopolie op instrumenten Gemeenten en overheden hebben een monopolie op vaak cruciale instrumenten in gebiedsontwikkeling zoals WvG en onteigening. De inzet van deze instrumenten is cruciaal om de woningbouwproductie te verhogen en te versnellen.	Rente-percentage Overheden betalen minder rente op investeringen in grond / gebiedsontwikkelingen dan marktpartijen waardoor met actief grondbeleid rentekosten worden bespaard en ontwikkelingen haalbaarder worden.

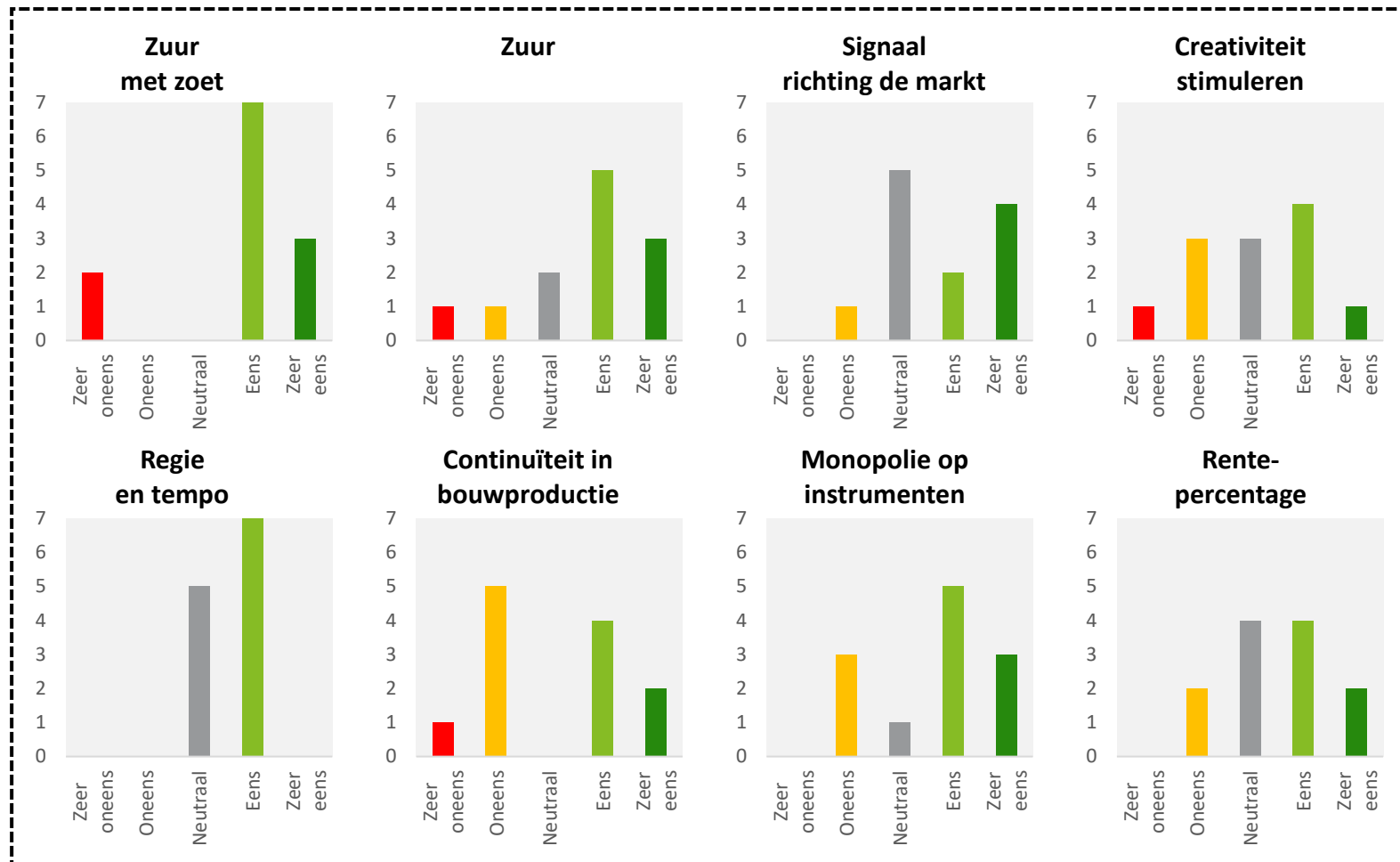
Argumenten tegen actief grondbeleid

Deskundigheid Gemeenten blijken niet goed in staat om (continuïteit in) kennis en kunde te organiseren om op verantwoorde wijze actief grondbeleid te voeren. Gebiedsontwikkeling in de zin van locatie- en bouwgrondontwikkeling kan daarom beter aan de markt worden overgelaten.	Dubbele petten Indien gemeenten zowel de rol van marktmeester als die van marktspeler (grondeigenaar via actief grondbeleid) op zich nemen leidt dit te vaak tot onverenigbare belangen en vermenging van het publiek- en privaatrechtelijk handelen van de gemeente.
Financiële risico's Actief grondbeleid leidt tot onnodige en onaanvaardbare financiële risico's voor gemeenten. Gemeenten kunnen de grondproductie daarom beter overlaten aan de markt die risico's beter kan inschatten en managen.	Buitenland Actief grondbeleid door (lokale) overheden komt in het buitenland minder voor dan in Nederland en blijkt daar niet noodzakelijk voor het realiseren van bouwproductie. Actief grondbeleid is daarom niet noodzakelijk voor het realiseren van bouwproductie.

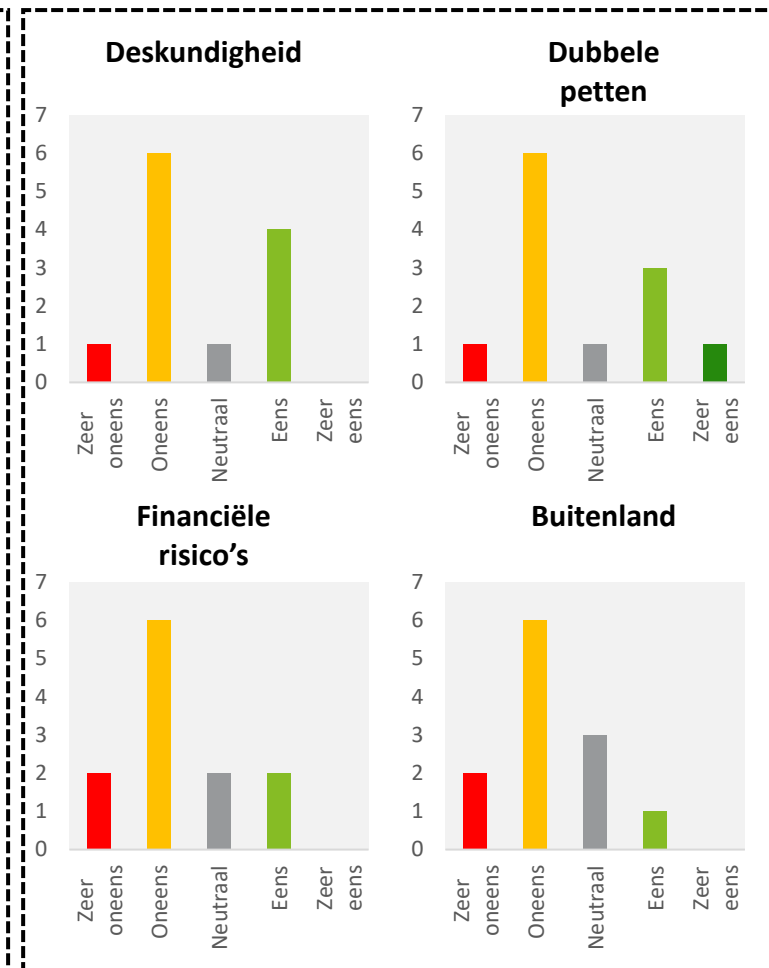
Actiever grondbeleid | Argumenten

De argumenten voor actief grondbeleid worden voor het merendeel onderschreven, de argumenten tegen actief grondbeleid worden meer gezien als zaken om goed in te regelen dan als redenen om het niet te doen

Argumenten voor actief grondbeleid



Argumenten tegen actief grondbeleid



Actiever grondbeleid

Overwegingen en mogelijke acties

Overwegingen

- Het is geen 1990, veel posities zijn al ingenomen, opgave is anders (meer binnenstedelijk, minder weiland)
- Financiële positie gemeente kan sterk verschillen (maar is lang niet altijd doorslaggevend)
- Met situationeel grondbeleid ben je in de regel te laat (en valt weinig mee te verdienen)
- BBV aspecten van warme gronden (waardering tegen verwachtingswaarde vergt raadsbesluit visie/masterplan)

Mogelijke acties

- Lange lijn uittekenen met wethouder en RO/strategie, welke locaties zien we een actievere rol voor onszelf
>> Vergt interne coördinatie en proactief denken/handelen, inclusief bereidheid tot Wvg
- Waar nodig: aanpassing nota grond voorbereiden, college overtuigen, raad overtuigen
- Strategisch verwervingsbudget door raad laten vaststellen, criteria bepalen voor verantwoording (achteraf)
- Steuntje in de rug door BZK kan helpen: symbolisch belangrijk richting college/raad, én t.a.v. de financiële risico's



Hielke Bos

Deloitte Financial Advisory | Real Estate

HielkeBos@deloitte.nl

06 8201 2455

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the “Deloitte organization”). DTTL (also referred to as “Deloitte Global”) and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more.

Deloitte provides industry-leading audit and assurance, tax and legal, consulting, financial advisory, and risk advisory services to nearly 90% of the Fortune Global 500® and thousands of private companies. Our professionals deliver measurable and lasting results that help reinforce public trust in capital markets, enable clients to transform and thrive, and lead the way toward a stronger economy, a more equitable society and a sustainable world. Building on its 175-plus year history, Deloitte spans more than 150 countries and territories. Learn how Deloitte’s more than 415,000 people worldwide make an impact that matters at www.deloitte.com.

This communication contains general information only, and none of DTTL, its global network of member firms or their related entities is, by means of this communication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser. No entity in the Deloitte organization shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this communication.