

Position paper Parameters grondexploitatie gemeente Tilburg 2021

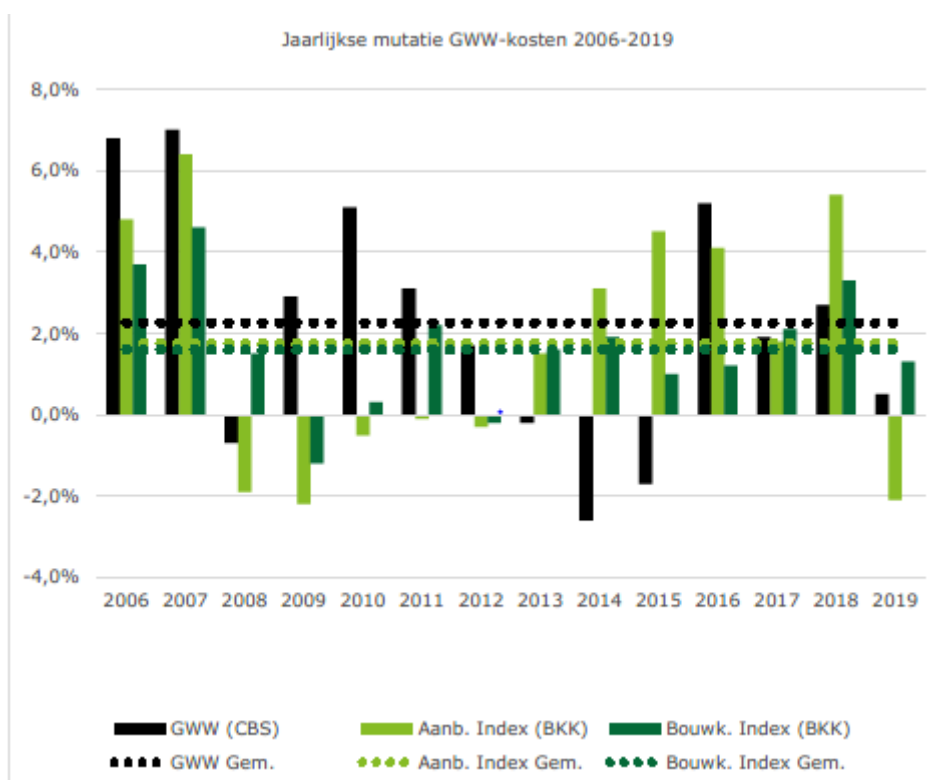
Kostenstijging

Uitgangspunt

De kostenstijging betreft hoofdzakelijk de verwachte stijging van nog te maken civieltechnische kosten in de grondexploitatie, ten opzichte van de prijspeildatum van de grondexploitatie (1 januari 2021).

Voor wat betreft de kostenstijging wordt de (historische) kostenindex voor grond-, weg- en waterbouw (GWW-index) als referentie gebruikt.

Op basis van de cijfers van het CBS en Bouwkostenkompas over de prijsontwikkeling van de afgelopen jaren (periode 2006-2019) is de gemiddelde stijging van de GWW-bouwkosten 1,7% tot 2,3% per jaar (zie figuur 1 en tabel 1).

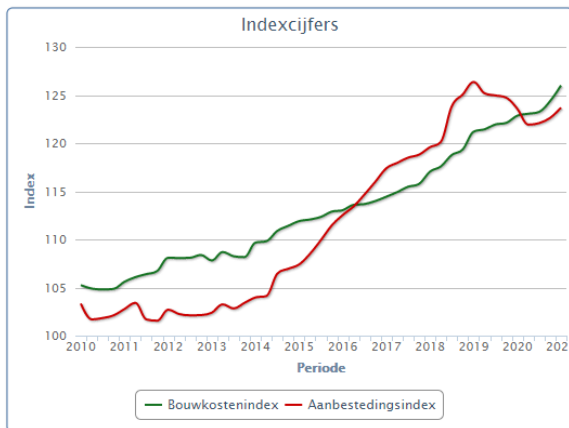


Figuur 1: GWW-index 2006-2019 – Bouwkostenkompas: basisjaar 2005, CBS: basisjaar 2000 (bron: Bouwkostenkompas en CBS, 2020)

	Gemiddeld	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
GWW (CBS)	2,26%	6,8%	7,0%	-0,7%	2,9%	5,1%	3,1%	1,7%	-0,2%	-2,6%	-1,7%	5,2%	1,9%	2,7%	0,5%
Aanb. Index (BKK)	1,75%	4,8%	6,4%	-1,9%	-2,2%	-0,5%	-0,1%	-0,3%	1,5%	3,1%	4,5%	4,1%	1,8%	5,4%	-2,1%
Bouw. Index (BKK)	1,66%	3,7%	4,6%	1,5%	-1,2%	0,3%	2,2%	-0,2%	1,6%	1,9%	1,0%	1,2%	2,1%	3,3%	1,3%

Tabel 1: GWW-index 2006-2019 – Bouwkostenkompas: basisjaar 2005, CBS: basisjaar 2000 (Bron: Bouwkostenkompas en CBS, 2020)

De GWW-sector werd in 2020 hard geraakt, enerzijds door de aanhoudende PFAS- en stikstofproblematiek, anderzijds door de coronacrisis. Desondanks zette ook in 2020 de stijging van de GWW-bouwkostenindex door. Zie figuur 2.



Figuur 2: Ontwikkeling Index GWW-kosten (Bron: Bouwkostenindex.nl)

De bouwkostenindex geeft inzicht in de door aannemers gerealiseerde bouwkosten. De aanbestedingsindex geeft inzicht in de ontwikkeling van de prijzen die opdrachtgevers aan aannemers betalen. Na een dalende trend vanaf 2019 is de aanbestedingsindex sinds medio 2020 weer licht stijgend.

CONCLUSIE PARAMETER KOSTENSTIJGING

Door de coronacrisis is het lastig een inschatting te maken van (de effecten van) eventueel overheidsingrijpen op de ontwikkeling van GWW-kosten op de korte termijn. Op basis van het historisch langjarig gemiddelde laat de gemeente Tilburg het jaarlijkse kostenstijgingspercentage van 2% ongewijzigd.

Opbrengstenstijging Wonen

Uitgangspunt

Het betreft de indexering van nog te realiseren opbrengsten uit gronduitgifte. De opbrengstenstijging (van de uit te geven bouw kavels) kan niet worden gelijkgesteld aan de kostenstijging in de GWW- of reguliere bouwsector, noch rechtstreeks aan de ontwikkeling van de vastgoedprijzen.

De (residuele) grondwaarde is een afgeleide van de vastgoedwaarde minus de totale bouw- en bijkomende kosten (het residu).

In het onderstaande zullen deze twee aspecten nader worden toegelicht.

Ondanks de coronacrisis neemt de druk op de woningmarkt nog steeds toe. Het aanbod is beperkt en de nieuwbouwproductie kan niet voldoen aan de vraag. Doordat de rente nog steeds laag is en de overheid subsidie verstrekt om de economische effecten van de coronacrisis te beperken, is nog geen afname in woningaankopen te zien op de woningmarkt.

Momenteel bedraagt het landelijk tekort aan woningen 331.000. Dit is 4,2% van de totale woningvoorraad. Om aan de groeiende vraag te kunnen voldoen, bestaat de ambitie om tot 2030 845.000 woningen te realiseren. Als gevolg van de stikstofproblematiek, PFAS en gebrek aan bouwlocaties, worden in 2021 naar verwachting slechts 50.000 woningen gerealiseerd. Hierdoor zal het aanbod achterblijven op de vraag, waarmee de woningprijzen op korte termijn niet gaan dalen.

De (directe) bouwkosten van woningen zijn, evenals voorgaande jaren, weer gestegen. Door het laat-cyclische karakter van de woningbouwmarkt, de aanhoudende vraag naar nieuwbouwwoningen en de steeds strengere duurzaamheidseisen, zoals de BENG-eisen vanaf januari 2021, is de verwachting dat de stijging, ondanks de coronacrisis, nog licht zal aanhouden in 2021.

Beleidsmaatregelen op Rijksniveau (zoals hypotheeknormen, stimuleringsregelingen consument, belastingen etc) kunnen ook invloed hebben op de vastgoed- en grondwaardeontwikkeling. Bij het inschatten van de jaarlijkse grondopbrengstenstijging zal met deze onzekerheden rekening moeten worden gehouden, mede gelet op het voorzichtigheidsbeginsel bij de waardering van de grondexploitaties in het kader van de jaarrekening, zoals voorgeschreven in het BBV (Besluit, Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten).

Ook zal rekening moeten worden gehouden met de notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)' van de Commissie BBV. In deze notitie is onder meer het volgende aangegeven (p. 34):

Om de risico's die samenhangen met zeer langlopende projecten te beperken is het uitgangspunt dat de looptijd van een grondexploitatie in beginsel maximaal 10 jaar bedraagt.

Deze 10 jaar dient te worden gehanteerd als richttermijn, die voortschrijdend moet worden gezien en waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een gemotiveerde afwijking houdt in dat een langere looptijd is toegestaan, mits deze langere looptijd en de motivatie expliciet zijn geautoriseerd door de raad en verantwoord in de begroting en de jaarstukken. De motivatie moet tevens zijn voorzien van risicobeperkende beheersmaatregelen die de gemeente heeft genomen om de onzekerheden en risico's die gepaard gaan met de langere looptijd, te mitigeren.

De gemeente bepaalt op basis van de specifieke omstandigheden welke beheersmaatregelen passend zijn. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het niet rekenen met een indexering op de opbrengsten die verder liggen dan 10 jaar, voor de berekening van het eindsaldo (en het bepalen van een mogelijke verliesvoorziening).

Woningprijsontwikkeling

De prijsontwikkeling van nieuwbouwwoningen is hoofdzakelijk afhankelijk van het inkomen van huishoudens, financieringsmogelijkheden voor consumenten, demografische ontwikkeling en de prijsontwikkeling van de bestaande woningvoorraad.

- **Inkomen huishoudens:** het bruto-inkomen van huishoudens in Nederland is sinds de kredietcrisis jaarlijks gestegen. De beweging is enigszins vergelijkbaar met de ontwikkeling van de inflatie. Voor het jaar 2019 verwachtte het CPB een stijging van 2,8%¹, dit werd uiteindelijk 2,5%². Voor het jaar 2020 verwachtte het CPB een stijging van 2,8%³, dit werd uiteindelijk 2,5%. De coronarecessie drukt de loonstijging en voor het jaar 2021 verwacht het CPB een stijging van 1,4%⁴. DNB verwacht voor 2021 en 2022 een stijging van resp. 1,3% en 0,7%⁵. De inflatie in Nederland was in januari 2018 1,5% (ten opzichte van een jaar eerder), in januari 2019 2,0%, in januari 2020 1,7% en in december 2020 0,9%⁶. Het CPB verwacht voor 2021 een gemiddelde koopkrachtstijging van 1,0%. In 2020 was de gemiddelde koopkrachtstijging 2,2%⁷. Op basis hiervan kan worden gesteld dat huishoudens een toenemend budget hebben om woonlasten (waaronder de hypotheeklasten) te financieren.

- **Hypotheekrente:** een belangrijke graadmeter voor de hypotheekrente in Nederland is de kapitaalmarktrente. De kapitaalmarktrente is de rente voor langlopende kredieten. Dit wordt ook wel de lange rente genoemd. Sinds de crisis is de lange rente gedaald en in de afgelopen jaren zelfs negatief (mede als gevolg van de lage inflatie en monetair beleid van de Europese Centrale Bank). Het CPB⁸ verwacht, evenals DNB⁹, een gelijkblijvende lange rente van -0,4%. Het negatieve rentepercentage, dat bedoeld is om de inflatie te stuwen, heeft tot gevolg dat burgers een hogere hypotheek kunnen dragen en dit kan zodoende bijdragen aan een verdere stijging van de huizenprijzen.

Deze lage rente zal naar verwachting door banken geleidelijk worden verdisconteerd in de hypotheekrente. Dit heeft een directe invloed op een stijgende maximale verkrijgbare hypotheek.

- **Aanscherping hypotheeknorm "loan-to-value":** in 2012 heeft de overheid besloten om per 1 januari de maximale hypotheek ten opzichte van de marktwaarde van de woning (105%) stapsgewijs te verlagen

¹ Decemberraming 2018 - Economische vooruitzichten 2019, CPB Policy Brief December 2018

² Juniraming 2019 - Economische vooruitzichten 2019 en 2020, CPB Policy Brief Juniraming 2019

³ Decemberraming 2019, vooruitzicht 2020, CPB, 18 december 2019

⁴ Novemberraming: Economische vooruitzichten 2021, CPB, november 2020

⁵ Economische ontwikkelingen en vooruitzichten, december 2020 / nr. 20 De Nederlandsche Bank

⁶ CBS Statline, d.d. 13 januari 2021:

<https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83135NED/table?fromstatweb>

⁷ Novemberraming: Economische vooruitzichten 2021, CPB, november 2020

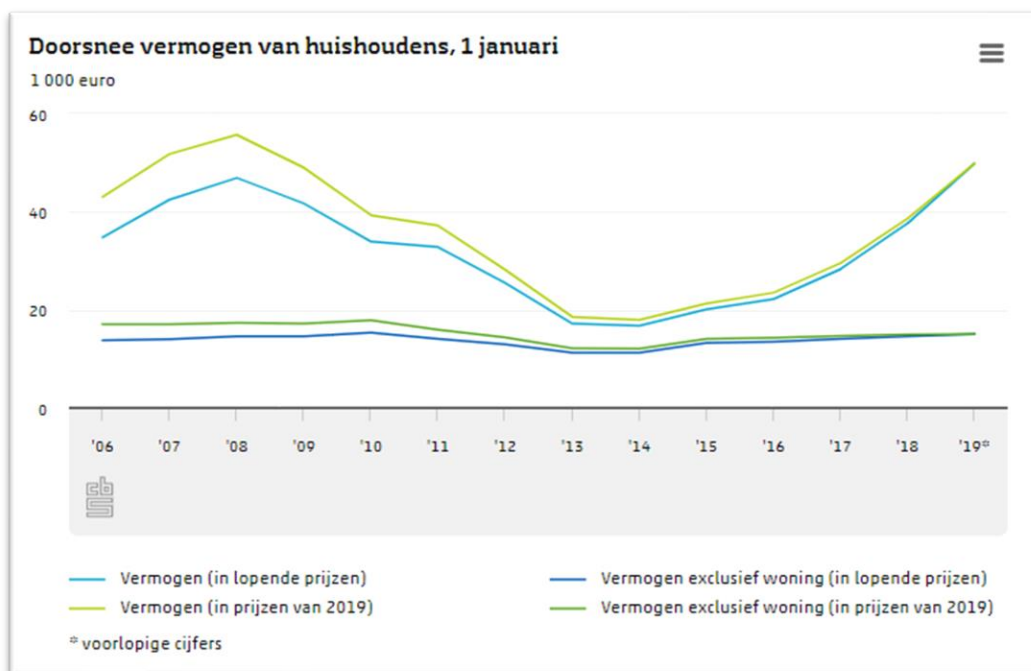
⁸ Novemberraming: Economische vooruitzichten 2021, CPB, november 2020

⁹ Economische ontwikkelingen en vooruitzichten, december 2020 / nr. 20 De Nederlandsche Bank

naar maximaal 100% (inclusief overdrachtsbelasting) in 2018. Ook voor 2021 geldt een maximale loan-to-value van 100%. Hierdoor moeten huishoudens de bijkomende kosten deels uit eigen vermogen financieren.

Uit CBS-gegevens (figuur 3) blijkt dat het eigen vermogen van huishoudens sinds de kredietcrisis gemiddeld ruim 40% minder is geworden (bij jongvolwassenen tussen 25-45 jaar bijna 95%)¹⁰. Bij een laag eigen vermogen zullen huishoudens langer moeten sparen om tot aankoop van een woning over te kunnen gaan. Dit treft met name starters op de koopwoningmarkt. Een dergelijk uitstel kan een drukkend effect hebben op de woningprijsontwikkeling voor de middellange termijn.

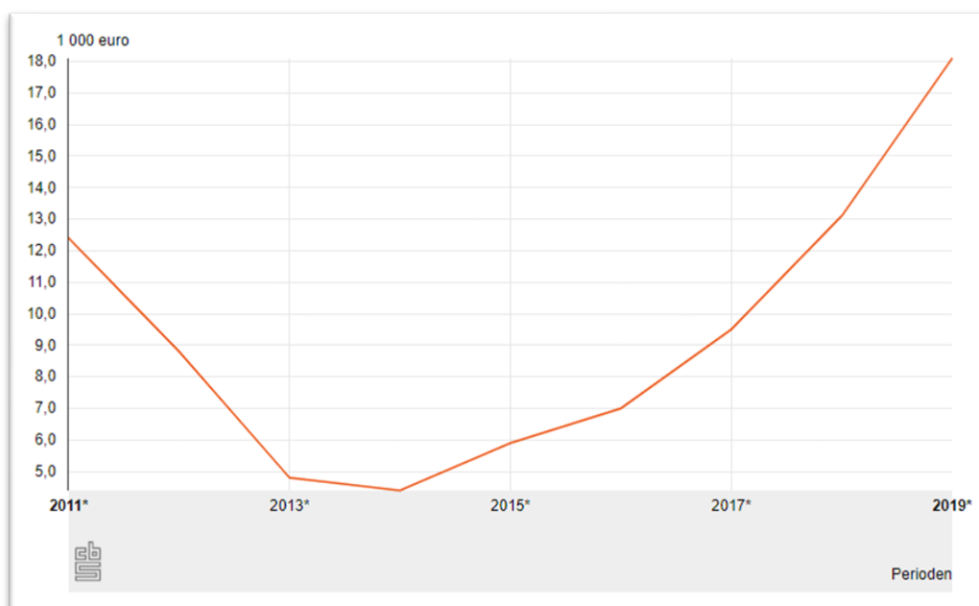
De afgelopen jaren laten een toename in het eigen vermogen zien. In 2018 heeft een stijging van de woningwaarden geleid tot een stijging van het eigen vermogen van huishoudens met ruim 30 procent. De stijging van het eigen vermogen exclusief eigen woning bedroeg in 2018 3%. De meest recente cijfers over het jaar 2019 laten een vergelijkbaar beeld zien, waarbij het mediane eigen vermogen exclusief de eigen woning landelijk is gestegen tot 15.100 euro. Inclusief de koopwoning komt het mediane eigen vermogen in Nederland uit op ruim 49.800 euro in 2019.



Figuur 3: Doorsnee (mediane) vermogen van huishoudens in Nederland, inclusief en exclusief eigen woning, 1 januari, in 1.000 euro's (Bron: CBS)

Naar verwachting zal voor veel doorstromers uitstel van woningaankoop als gevolg van de aangescherpte hypotheeknorm in Tilburg beperkt zijn. Zeker nu in Tilburg de woningprijzen gemiddeld weer boven de top van 2008 liggen en het aantal woningen dat onder water staat naar verwachting beperkt is. In Tilburg heeft vanaf 2015 een relatief sterke stijging plaatsgevonden van het mediaan vermogen tot gemiddeld 18.100 euro in 2019 (inclusief eigen woning, de cijfers exclusief eigen woning zijn op gemeente-niveau niet verkrijgbaar bij CBS). Deze groei is opnieuw voornamelijk toe te schrijven aan de stijging van de woningwaarde, zie ook figuur 4.

¹⁰ CBS: vermogen van huishoudens in 2019 hoger door eigen woning



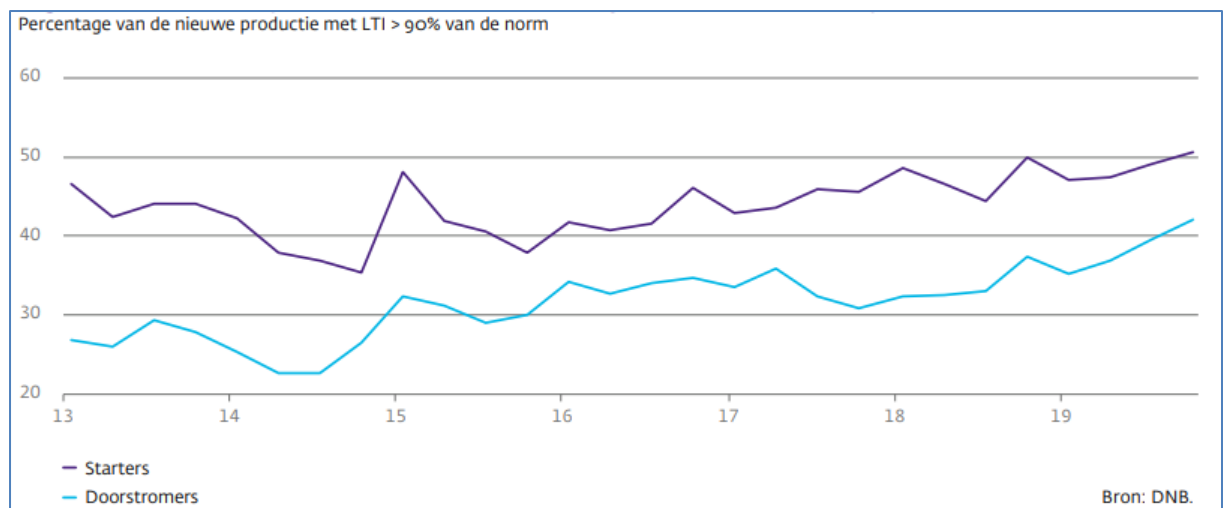
Figuur 4: Doorsnee (mediaan) vermogen huishouden – gemeente Tilburg (Bron: CBS)

In hoeverre de hypotheeknormen in de toekomst verder worden aangescherpt (loan-to-value < 100%) is niet duidelijk. Een dergelijk scenario is niet ondenkbaar aangezien de loan-to-value op Europees niveau aanzienlijk lager ligt. Het Financieel Stabiliteitscomité (samengesteld uit vertegenwoordigers van het Ministerie van Financiën, DNB en AFM) heeft in 2015 het Rijk geadviseerd om de geleidelijke afbouw van de loan-to-value (LTV) limiet voor hypotheekleningen met 1%-punt per jaar na 2018 voort te zetten, totdat een niveau van 90% is bereikt. De reden om het maximale leenbedrag ten opzichte van de waarde van het huis geleidelijk verder te verlagen is dat de LTV's en de gemiddelde hypotheekschuld in Nederland nog steeds uitzonderlijk hoog liggen in vergelijking met andere Europese landen. Dit vormt een risico voor de financiële stabiliteit in Nederland (hoewel het beeld in Europese context anders is als de nationale hypotheekschuld wordt gesaldeerd met het nationale pensioenvermogen). Hoge LTV's maken de balansen van banken en huishoudens kwetsbaar en gaan gepaard met grotere schommelingen in huizenprijzen en de reële economie. Het grote aantal huishoudens waarvan de hypotheek onder water stond in de crisisjaren illustreert dit.

Een verdere verlaging van de LTV-limiet heeft naar verwachting effect op de woningprijsontwikkeling. Uit onderzoek van DNB is gebleken dat structureel lagere LTV-ratio's gepaard gaan met minder volatiele woningprijzen.

- **Hypotheeknorm ("loan-to-income"):** Naast de "loan-to-value" wordt de maximale hypotheek ook bepaald op basis van het inkomen, het zogenoemde "loan-to-income". "Het leengedrag van huishoudens blijft risicovol, helemaal in het licht van oplopende werkloosheid en dalende inkomens. Zowel starters als doorstromers lenen gemiddeld steeds meer ten opzichte van hun inkomen"¹¹, dat schrijft DNB in 'Overzicht Financiële Stabiliteit – Najaar 2020'. Zie figuur 5.

¹¹ Publicatie "Overzicht Financiële Stabiliteit – Najaar 2020", DNB



Figuur 5 Huizenkopers lenen steeds vaker bijna maximaal ten opzichte van hun inkomen, Bron: DNB

De huidige situatie maakt duidelijk dat dit risico's met zich meebrengt. Huishoudens met hoge schuldlasten en weinig liquide middelen kunnen snel in de problemen komen als de coronacrisis leidt tot inkomensverlies, werkloosheid of huizenprijsdalingen. Een recente stresstest van het CPB en de AFM laat zien dat ruim 100.000 huishoudens na inkomensverlies binnen een half jaar in financiële problemen komen, waarvan 73.000 al na drie maanden. Vooral zelfstandigen zijn kwetsbaar. Om betalingsproblemen te voorkomen, kregen tot nu toe 22.000 huizenbezitters met een hypotheek uitstel van betaling van hun bank. Positief is dat huizenbezitters sinds de vorige crisis minder kwetsbaar zijn geworden voor onderwaterproblematiek. Verschillende maatregelen die vanaf 2013 zijn genomen, zoals het aanscherpen van de loan-to-value (LTV) limiet en de beperking van de hypotheekrenteaf trek, hebben hieraan bijgedragen. Mede door flink gestegen huizenprijzen is het aantal onderwaterhypotheek, waarbij de hypotheekschuld hoger is dan de waarde van het onderpand, sterk afgenomen.

- **Huishoudensgroei Tilburg:** de huishoudensgroei is bepalend voor de woningbehoefte (uitbreiding) binnen de gemeente. Op basis van actuele ramingen van de Provincie Noord-Brabant uit 2020 en de raming van PBL/CBS uit 2019 is er een relatief omvangrijke huishoudensgroei in de gemeente Tilburg in de periode tot 2040 (Provincie Noord-Brabant: gemiddeld jaarlijks 1.092 huishoudens, PBL/CBS: gemiddeld jaarlijks 710 huishoudens).

De provincie Noord-Brabant rapporteert voor Tilburg (op basis van gegevens van de gemeente) per 1 januari 2020 voor de periode 2020-2029 een harde plancapaciteit van 3.825 woningen en een zachte plancapaciteit van 8.000 woningen¹². Hiermee is, afhankelijk van de gehanteerde prognose, de woningbehoefte voor de komende ca 10 jaar reeds ingevuld met plannen.

Groei eenpersoonshuishoudens: Op basis van demografische ontwikkelingen is ook een trend zichtbaar waarbij het aantal éénpersoonshuishoudens op de (middel)lange termijn sterk zal groeien. De Huishoudensprognose 2020 van de provincie Noord-Brabant stelt dat in 2020 46% van de huishoudens in Tilburg in de categorie eenpersoonshuishoudens valt, in 2040 is dit conform de prognose 50%. Dit versterkt de vraag naar woningen voor éénpersoonshuishoudens. Aangezien het inkomen van dergelijke huishoudens is gebaseerd op één inkomen, zal de woningmarkt qua prijs zich meer gaan richten op het lagere segment. Hierdoor kan (sec op basis van demografie) sprake zijn van een neerwaartse druk op de gemiddelde woningprijs in Nederland en in Tilburg.

- **Prijsontwikkeling huidige voorraad:** de woningprijzen in de regio Tilburg zijn in de periode 2008-2013 gedaald met gemiddeld 3,5% per jaar¹³. Na vijf jaren van prijsdalingen zijn de woningprijzen in de regio sinds 2014 weer gestegen. In 2019 zijn de woningprijzen verder gestegen met 7,1% ten opzichte van

¹² 2020 dec Monitor bevolking en wonen - dec. 2020, provincie Noord-Brabant

¹³ Overzicht transactiepreizen woningen bestaande bouw 1985-2019 regio 70 Tilburg Oirschot, NVM

2018 en in 2020 zijn de prijzen gestegen met maar liefst 12,9%¹⁴. Daarmee is het herstel in de regionale woningmarkt zichtbaar en zijn de woningprijzen (gemiddeld) hoger dan op het niveau van 2008.

Op landelijk niveau is de prijsontwikkeling ook positief (echter met sterke regionale verschillen). DNB verwacht voor 2021 en 2022 een prijsstijging van bestaande (koop)woningen van resp. 2% en 1%¹⁵.

Rabobank verwacht landelijk een stijging van de woningprijzen in 2021 van 5,5% en in 2022 van 2,5%¹⁶

Conclusies Woningprijsontwikkeling

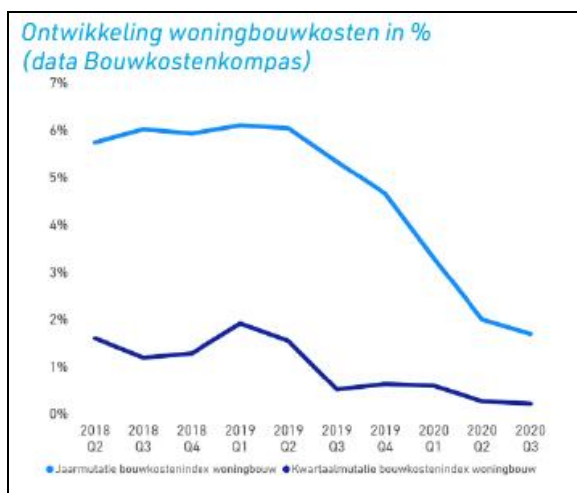
Resumerend, op basis van de ramingen van het CPB en DNB zal de inkomensgroei van huishoudens in Nederland voor de korte termijn in de bandbreedte 1% - 2% liggen. Het NIBUD heeft de financieringslastpercentages hierop aangepast. Voor vrijwel alle huishoudens die in 2021 een inkomensstijging hebben, stijgt het bedrag voor de maximale hypotheek. In combinatie met het feit dat het tweede inkomen in 2021 voor 90% meegeteld kan worden bij het vaststellen van financieringslastpercentage, zullen huishoudens gemiddeld (beperkt) meer hypotheek kunnen krijgen dan in 2020.

- Hierbij is wel de verwachting van het CPB en DNB dat de lange rente op een bepaald moment gaat stijgen. Dat zal zich mogelijk vertalen in een hogere hypotheekrente de komende jaren en vertraging van de groei van de huizenprijzen. Daarentegen is op basis van de huishoudensprognose wel sprake van een latente woningbehoefte in Tilburg.
- In de periode 2014-2020 zijn de woningprijzen in Tilburg gestegen en sinds 2017 ligt het prijsniveau hoger dan in piekjaar 2008. Rabobank verwacht in 2021 een prijsstijging van 5,5% en in 2022 van 2,5%. Een positieve woningprijsontwikkeling in Tilburg is de komende jaren niet onaannemelijk, mede gelet op de inkomens, de lage hypotheekrente en de huidige prijsontwikkeling in de bestaande woningvoorraad.

Bouwkosten

Om inzicht te krijgen in de grondprijsontwikkeling zijn, naast de woningprijs, de bouwkosten ook een bepalende factor.

De woningbouwkosten zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Onder andere overheidsmaatregelen als gasloos bouwen hebben een opstuwend effect op de woningbouwkosten gehad. De afgelopen kwartalen laten echter een stabilisatie van de bouwkosten zien. De directe woningbouwkosten stijgen nog slechts gering en de resultaten van aanbestedingen vallen lager uit. Zie figuur 6.



Figuur 6: Ontwikkeling bouwkosten in % (Bron: Metafoor, Kwartaalbericht Grondexploitaties 2020Q3)

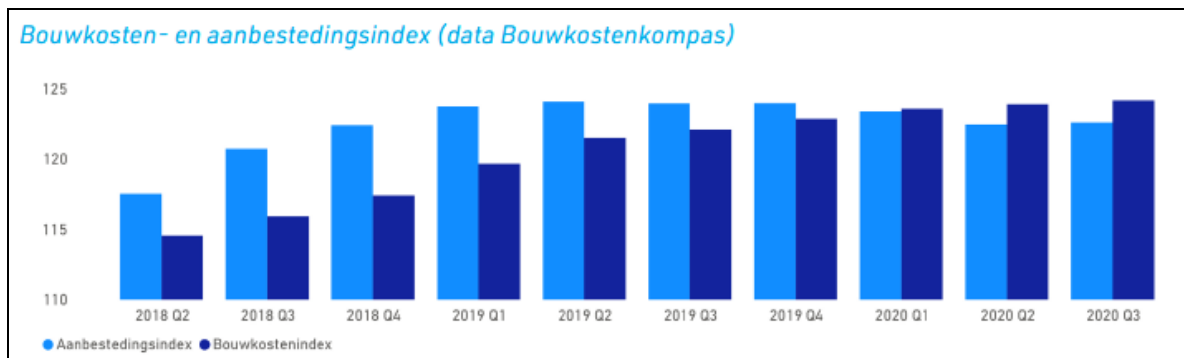
¹⁴ Transactiecijfers NVM-regio Tilburg e.o., 3^e kwartaal 2020, NVM d.d. 9-01-2021

¹⁵ Economische ontwikkelingen en vooruitzichten, december 2020 / nr. 20, De Nederlandsche Bank, december 2020

¹⁶ Kwartaalbericht woningmarkt, Rabobank d.d. 10 december 2020

Door het laatcyclische karakter van de woningmarkt, de aanhoudende vraag naar nieuwbouwwoningen en de steeds strengere duurzaamheidseisen, zoals de BENG eisen vanaf januari 2021, is de verwachting dat de stijging van de bouwkosten, ondanks de coronacrisis, nog licht zal aanhouden in 2021. Op de langere termijn is er meer onzekerheid, maar zullen naar verwachting de bouwkosten minder hard stijgen dan de inflatie.

De bouwkostenindex laat enkel de directe loon- en materiaalkosten zien. De aanbestedingsindex van Bouwkostenkompas maakt daarnaast inzichtelijk hoe de markt zich beweegt door te kijken naar de prijs die aannemers vragen voor het bouwen van woningen. Ten opzichte van het 2^e kwartaal in 2020 liet de aanbestedingsindex in het 3^e kwartaal een beperkte stijging zien, namelijk 0,11%. De jaarmutatatie laat echter een daling van 1,1% zien (Bouwkostenkompas 2020). Sinds eind 2019 kent de aanbestedingsindex geen sterke stijgingen meer. Aanbestedingsprijzen vallen sinds begin 2020 lager uit dan de directe bouwkosten. De grafiek in figuur 7 laat een interessante trend zien. Hoewel de directe loon- en arbeidskosten nog steeds stijgen, worden bouwopdrachten door toenemende concurrentie voor een lagere prijs in de markt gezet.



Figuur 7: Bouwkosten- en aanbestedingsindex (Bron: Metafoor, Kwartaalbericht Grondexploitaties 2020Q3)

Conclusie

Gelet op de verwachte stijging van zowel de woningprijzen als de bouwkosten, lijkt er ruimte te zijn voor een positieve grondwaardeontwikkeling. De woningprijzen stijgen de afgelopen jaren immers harder dan de bouwkosten. Een (verdere) aanscherping van de hypotheeknormen en de mogelijke stijging van de lange rente zijn echter factoren die kunnen leiden tot een neerwaartse druk op de woningprijsontwikkeling. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat de huidige mate van opwaartse prijsontwikkeling (7,1% en 12,9% in Tilburg over respectievelijk 2019 en 2020) langjarig zal aanhouden.

De nieuwbouwproductie blijft echter achter, door onder andere de problematiek met stikstof en PFAS, wat mogelijk een verhogend effect heeft op de woningprijzen.

CONCLUSIE PARAMETER OPBRENGSTENSTIJGING WONEN

Rekening houdend met het bovenstaande, hanteert de gemeente Tilburg in 2021 een opbrengstenstijging voor Wonen van 2,0% en in de jaren 2022-2030 van 1,5%.

In specifieke projecten (bijv. gestapelde woningbouw) kan met 1%-punt positief/negatief worden afgeweken van de gehanteerde parameter voor Opbrengstenstijging Wonen.

Gemeente Tilburg indexeert, in overeenstemming met BBV-regels, na 2030 geen opbrengsten.

Indien met toekomstige afnemers van bouwrijpe grond reeds contractuele afspraken zijn gemaakt over indices zal in die gevallen daarop aangesloten moeten worden in de grondexploitaties.

Opbrengstenstijging Bedrijven

Uitgangspunt

De vraag naar bedrijventerreinen is sterk gerelateerd aan de economische groei. Voor bedrijventerreinen kan wel sprake zijn van specifieke factoren als ligging, segment, etc.

- De provincie Noord-Brabant stelt iedere vier jaar prognoses op van de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen, zeehaventerreinen en kantorenlocaties. In 2018 heeft Stec Groep in opdracht van de Provincie onderzoek uitgevoerd naar de markt voor bedrijventerreinen en kantoren in Noord-Brabant ("Prognose bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant", d.d. 30 november 2018). Uit dit

onderzoek blijkt dat in de regio waarin Tilburg zich bevindt (regio Midden-Brabant), sprake is van een uitbreidingsvraag van per saldo 175 – 270 ha. tot 2030. De vraag richt zich vooral op (zeer) grootschalige logistiek.

Regio	Uitbreidingsvraag 2018 – 2030	Plannen, met onherroepelijk bestemmingsplan	Plannen vastgesteld in bestemmingsplan (maar nog niet onherroepelijk)	Extra te ontwikkelen conform regionale afspraken	Te ontwikkelen bij concrete marktvraag (vraaggericht)	Overige plannen / strategische reserves
Midden-Brabant	175–270 ha	91 ha	8 ha	105 ha	154 ha	60 ha

Figuur 8: Vraag- aanbodconfrontatie Midden-Brabant tot 2030 (Bron: Stec Groep, 2018)

- Sinds het begin van de coronacrisis laat de e-commercesector een stijgende vraag zien. Het logistieke bedrijfsvastgoed is een groeiende markt. De vraag naar dit type vastgoed was de laatste jaren stijgende en zal waarschijnlijk verder blijven toenemen. De pandemie zorgt voor een versnelling van een al reeds groeiende trend¹⁷
- Door makelaar Dynamis wordt Tilburg genoemd als één van de vier logistieke hotspots van Nederland¹⁸. In de regio Tilburg-Waalwijk is het aantal opgenomen meters logistieke ruimte in 2019 meer dan verdubbeld.
- Gelet op de verhouding tussen vraag en aanbod voor de regio Tilburg, is het relateren van de grondwaardeontwikkeling voor de middellange termijn aan de gemiddelde inflatieontwikkeling verdedigbaar. De inflatieontwikkeling in 2022-2025 is volgens het CPB beperkt tot 1,5% per jaar, duidelijk onder de inflatie- doelstelling van de ECB van maximaal 2,0%)¹⁹.

Op basis van marktgegevens over de regio Tilburg constateren wij dat medio 2019 de huurprijzen voor bedrijfsruimten met 3,8% zijn gestegen ten opzichte van medio 2018 naar € 55 euro m2 per jaar (Cushman & Wakefield, Netherlands Industrial Market Snapshot, 2019 Q2) en dat de gemiddelde bruto aanvangsrendementen voor de courante locaties aanzienlijk zijn gedaald (zie figuur 9) in de afgelopen tien jaar.

Prime Industrial Yields – June 2019					
LOGISTICS LOCATION (FIGURES ARE GROSS, %)	CURRENT Q	LAST Q	LAST Y	10 YEAR HIGH	10 YEAR LOW
Amsterdam	5.00	5.00	5.40	8.10	5.00
Schiphol	5.00	5.00	5.25	7.90	5.00
Rotterdam	4.80	4.80	5.25	8.00	4.80
Eindhoven	4.00	4.60	5.00	8.25	4.00
Venlo	4.50	4.50	4.70	8.00	4.50
Tilburg	4.50	4.50	4.80	8.00	4.50
Nijmegen	4.90	5.25	5.45	8.25	4.90

Figuur 9: Bruto Aanvangsrendementen Logistieke locaties in Nederland (Bron: Cushman & Wakefield, Netherlands Industrial Market Snapshot, 2019 Q2)

In 2019 is het bruto aanvangsrendement lichtelijk gedaald ten opzichte van 2018. Volgens Cushman & Wakefield was het bruto aanvangsrendement voor de logistieke markt in Tilburg in 2019 4,5%. Op landelijk niveau is dit rendement in de eerste negen maanden van 2020 verder gedaald naar 4,0% – 4,25%²⁰. Beide ontwikkelingen – hogere huren en lagere rendementen – zijn een indicatie dat het gemiddelde niveau van de vastgoedwaarden is gestegen.

¹⁷ Stadkwadraat, “Prognose parameters gebiedsontwikkeling 2020, update medio 2020”

¹⁸ Dynamis 2019, “Spreekende cijfers Logistiek 2019”

¹⁹ Actualisatie Verkenning Middellange termijn 2022-2025, CPB september 2020

²⁰ Cushman & Wakefield, MarketBeat Netherlands Industrial, 2020 Q3

CONCLUSIE PARAMETER OPBRENGSTENSTIJGING BEDRIJVEN

Rekening houdend met het bovenstaande, hanteert de gemeente Tilburg in 2021 een opbrengstenstijging voor Bedrijven van 2,0% en in de jaren 2022-2030 van 1,5%.

In specifieke projecten (bijv. logistieke bedrijventerreinen) kan met 1%-punt positief/negatief worden afgeweken van de gehanteerde parameter voor Opbrengstenstijging Bedrijven.

Gemeente Tilburg indexeert, in overeenstemming met BBV-regels, na 2030 geen opbrengsten.