

Position paper Parameters grondexploitatie gemeente Tilburg 2023

Opgesteld door: W. Karapanagiotis

Gecontroleerd door: J. de Pijper/ G.J. van de Water

Versiedatum: 05-01-2023

Inleiding

De gemeente Tilburg stelt jaarlijks de rekenparameters voor de grondexploitatie vast. Dit betreffen de (jaarlijkse) kosten- en opbrengstenstijgingspercentages waarmee de grondexploitatiebegrotingen worden doorgerekend. Deze parameters worden gebaseerd op de Outlook Grondexploitatie 2023 van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling. Deze outlook is als bijlage toegevoegd aan de position paper.

Tot en met 2021 deed het Vastgoedbedrijf van de gemeente Tilburg zelf onderzoek naar deze parameters. Hiervoor werden veel verschillende bronnen geraadpleegd en werden aan de hand van deze bronnen de verschillende parameters bepaald. Aangezien de Outlook Grondexploitatie van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling gebaseerd is op een uitgebreider onderzoek, is ervoor gekozen dit onderzoek te gebruiken en niet zelf het volledige onderzoek meer te doen. Na een inventarisatieronde is gebleken dat de gemeenten Breda, Eindhoven en Loosdrecht ook de Outlook Grondexploitatie gebruiken als onderbouwing van de eigen parameters.

De Outlook Grondexploitatie biedt handvatten bij het inschatten van de kosten- en opbrengstenparameters van grondexploitatie. Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling heeft de meest recente jaarcijfers en prognoses van een aantal toonaangevende instanties gebundeld en hier haar visie op losgelaten. Daarbij wordt naast de beschikbare marktinformatie gebruik gemaakt van de ruime database aan informatie uit de eigen adviespraktijk.

Proces

De Outlook Grondexploitatie wordt jaarlijks eind november/ begin december gepubliceerd. De publicatie vindt dus plaats nadat de Programmabegroting van het betreffende jaar vastgesteld is.

Het eerst volgende moment om de parameters voor de kosten- en opbrengstenontwikkeling van het volgende jaar vast te kunnen laten stellen door de Raad is bij de jaarrekening. Dit moment zal gebruikt worden om de parameters vast te laten stellen. Hierdoor is het mogelijk om, na vaststelling, zo vroeg mogelijk in het jaar de nieuwe parameters te verwerken in de grondexploitatie.

Aangezien de outlook van Metafoor de parameters weergeeft voor heel Nederland, berekent de gemeente Tilburg het gewogen gemiddelde o.b.v. de grondexploitatieportefeuille. Afgesproken is om deze doorrekening te laten toetsen door Metafoor. Deze toets zal een verbijzondering zijn van de algemene outlook van Metafoor voor de gemeente Tilburg.

Samenvatting

Onderstaand is de samenvattende tabel weergegeven van de gehanteerde parameters door de gemeente Tilburg bij de position paper 2022 en 2023:

Position paper 2022	2023	2024	2025	2026 t/m 2031
Kostenontwikkeling	3%	3%	2%	2%
Opbrengstenontwikkeling grondwaarde	3%	3%	2%	2%

Position paper 2023	2023	2024	2025	2026 t/m 2032
Kostenontwikkeling	6%	4%	4%	2%
Opbrengstenontwikkeling grondwaarde	1%	0%	0%	2%

Kostenontwikkeling: werkwijze en resultaat

Metafoor geeft bandbreedtes voor de kostenontwikkeling van twee grote kostenposten uit een grondexploitatie: GWW kosten (bouw- en woonrijp maken) en Plankosten/VTU. Een derde post, verwervingskosten, wordt niet langer geschat door Metafoor. Derhalve wordt deze post niet meegenomen in de weging en volgt deze post het gewogen gemiddelde van de GWW-kosten en de Plankosten/VTU.

Kostenontwikkeling	2023		2024 - 2025		2026 - 2032	Weging
	Min	Max	Min	Max		
GWW Kosten	4%	8%	3%	5%	2%	69%
Plankosten & VTU	4%	8%	3%	5%	2%	31%
Gewogen kostenontwikkeling	4,0%	8,0%	3,0%	5,0%	2%	
Rekenkundig gemiddelde min/max	6,0%		4,0%		2%	
Voorstel parameters	6%		4%		2%	

Voorgesteld wordt om de volgende afgeronde en gewogen kostenparameters op te nemen in de grondexploitaties en te vermelden in de jaarrekening 2022:

2023: 6%

2024 t/m 2025: 4%

2026 t/m 2032: 2%

Opbrengstenontwikkeling: werkwijze en resultaat

Metafoor geeft aparte bandbreedtes voor de grondwaardeontwikkeling van de grootste categorieën uit een grondexploitatie: Woningbouw, Bedrijfslocaties, Kantoorlocaties en Retail. Daarnaast wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende locaties:

- “Topsegment”: De randstad en een aantal wijken van centrumsteden;
- “Middensegment”: Het overgrote deel van Nederland en wijken op een centrale locatie in een grote of middelgrote stad;
- “Basissegment”: Gebieden aan de rand van Nederland;

Logistiek heeft geen noemenswaardige verschillen tussen de drie segmenten. Derhalve wordt voor deze categorie geen onderscheid gemaakt in verschillende locaties door Metafoor.

Om het Tilburgse karakter terug te kunnen laten komen in de wegingen is ervoor gekozen om het gemiddelde te hanteren tussen het Topsegment en het Middensegment. Wanneer enkel het Middensegment gehanteerd zou worden, zou dit resulteren in te voorzichtige cijfers. Enkel het Topsegment hanteren past aan de andere kant niet bij de Tilburgse vastgoedmarkt, zoals we deze in de praktijk ervaren.

De uitgifte van woningbouw, industrieterreinen en kantoren vertegenwoordigt 94% van de uit te geven gronden van alle Bouwgronden In Exploitaties (BIE's). Derhalve zijn deze drie categorieën gebruikt en gewogen.

Opbrengstenontwikkeling	2023		2024 - 2025		2026 - 2032	Weging
	Min	Max	Min	Max		
Top woningmarktgebied	-1%	3%	-2%	2%	2%	
Midden woningmarktgebied	-2%	2%	-3%	1%	2%	
Gemiddeld woningmarktgebied	-1,5%	2,5%	-2,5%	1,5%	2,0%	25%
Logistiek	1%	5%	-2%	2%	2%	
Top bedrijven	0%	2%	-1%	1%	2%	
Midden bedrijven	-2%	1%	-2%	1%	2%	
Gemiddeld logistiek & bedrijven	-0,3%	2,7%	-1,7%	1,3%	2,0%	68%
Top kantoren	-1%	1%	0%	2%	2%	
Midden kantoren	-2%	0%	-1%	1%	2%	
Gemiddeld kantoren	-1,5%	0,5%	-0,5%	1,5%	2,0%	1%
Gewogen opbrengstenontwikkeling	-0,6%	2,4%	-1,8%	1,3%	1,9%	94%
Rekenkundig gemiddelde min/max	0,9%		-0,2%		1,9%	
Voorstel parameters	1%		0%		2%	

Voorgesteld wordt om de volgende afgeronde en gewogen opbrengstenparameters op te nemen in de grondexploitaties en te vermelden in de jaarrekening 2022:

- 2023: 1%
- 2024 t/m 2025: 0%
- 2026 t/m 2032: 2%

In specifieke projecten kan met 1%-punt positief/negatief worden afgeweken van de gehanteerde parameter voor opbrengstenstijging.

Gemeente Tilburg indexeert, in overeenstemming met BBV-regels, na 2032 geen opbrengsten binnen de grondexploitaties.

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.