



Kennissessie marktomstandigheden gebiedsontwikkeling

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.

Alle in deze presentatie opgenomen informatie dient strikt vertrouwelijk te worden behandeld. Deze informatie mag in geen geval openbaar worden gemaakt of ter beschikking worden gesteld aan derden, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Deloitte. Wij accepteren geen aansprakelijkheid naar enige andere partij waaraan inzage of toegang tot deze presentatie is verleend.

Agenda

1	Bouwgrondexploitatie en grondbeleid	4
2	Veranderende marktomstandigheden	7
3	Oplossingsrichtingen landelijk	12
4	Gevolgen en oplossingen voor projecten in Rijswijk	14

1. Bouwgrondexploitatie en grondbeleid

Welke smaken zijn er?

Bouwgrondexploitatie

Grondstof, productie en product



Varianten gemeentelijk grondbeleid

Basisbegrippen



Passief *“Toelatingsplanologie”*



Actief *“Ontwikkelingsplanologie”*



Faciliterend *“Uitnodigingsplanologie”*



Situationeel **DE NIEUWE STANDAARD**



Maatschappelijk **NIEUW**



Regisserend **NIEUW**

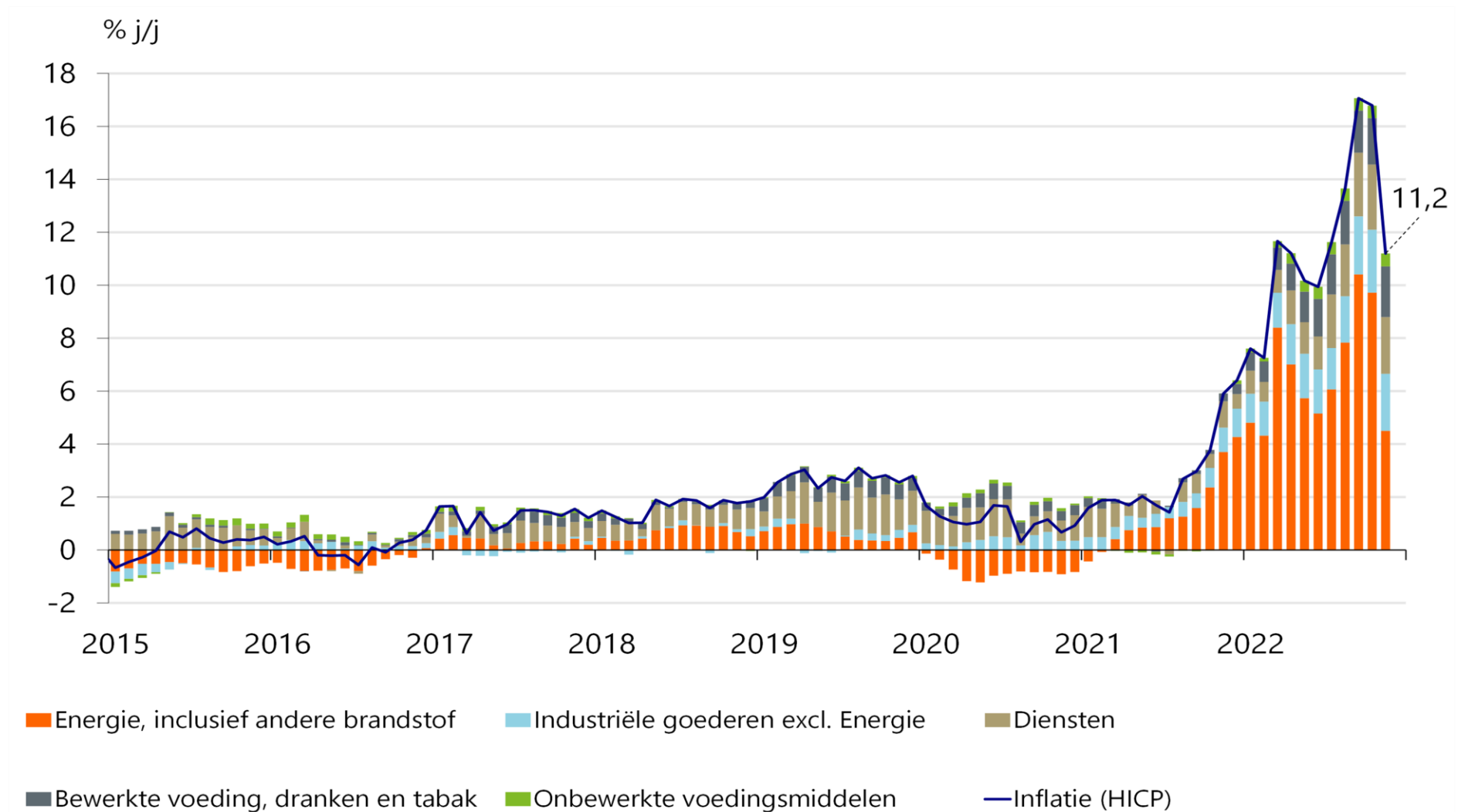


2. Veranderende marktomstandigheden

Inflatie, rente, rendement, waarde

Veranderende marktomstandigheden

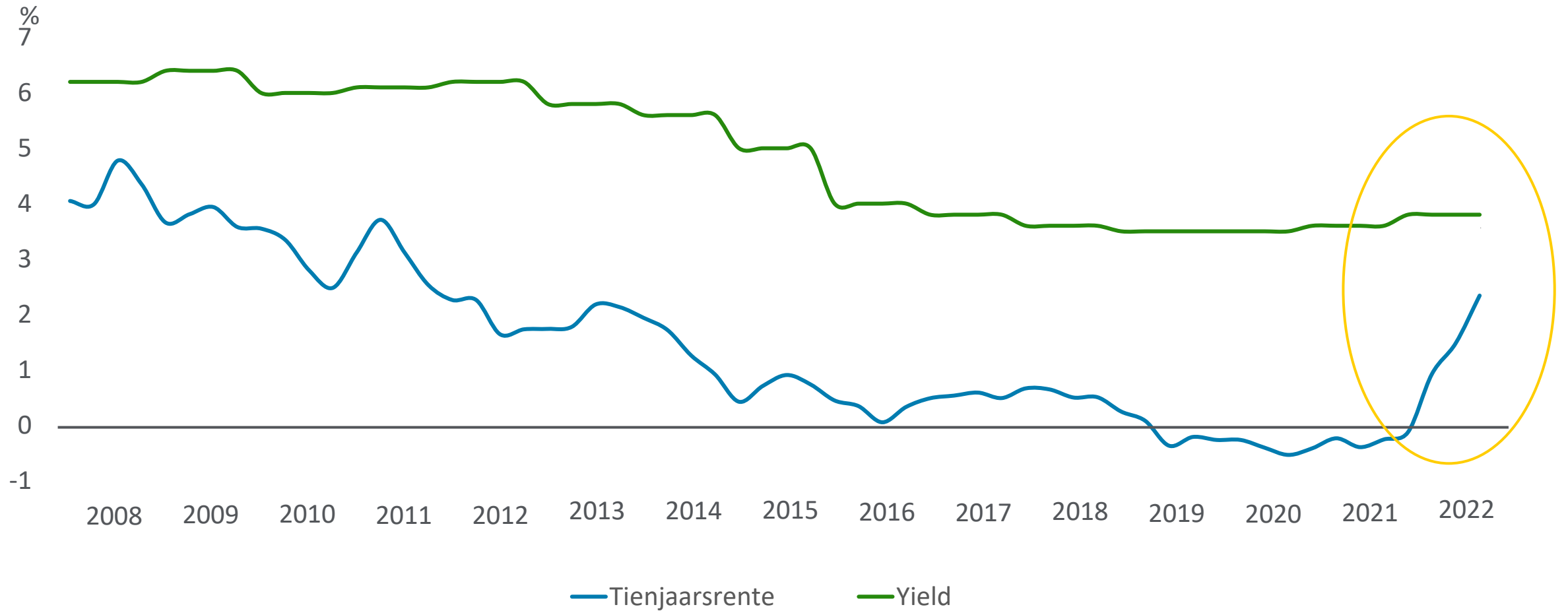
Inflatie



Source: Rabobank

Veranderende marktomstandigheden

Er is een relatie tussen de rente en de bruto aanvangsrendementen (BAR / Yield) die beleggers hanteren



Source: C&W, IEX, Deloitte Research (2022)

Veranderende marktomstandigheden

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

	Residential	Offices	Retail	Logistics	Industrial	
BAR	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

Veranderende marktomstandigheden

Relatie bruto aanvangsrendement (BAR) en vastgoedwaarde

Object

- Huur € 1 mln
- **BAR 5%**
- Max. investering: € 1 mln / 5% = € 20 mln
- AF: kosten koper 11%
(waarvan 10,4% overdrachtsbelasting)
- **Waarde: € 18 mln**

Zelfde object, veranderde markt

- Huur € 900k
- **BAR 6%**
- Max. investering: € 900k / 6% = € 15 mln
- AF: kosten koper 11%
(waarvan 10,4% overdrachtsbelasting)
- **Waarde € 13,5 mln**



3. Oplossingsrichtingen landelijk

Hoe halen we de 100.000 woningen per jaar van Hugo?

Oplossingsrichtingen landelijk

De woningbouwproductie op peil krijgen was al problematisch voor 'Oekraïne'

Productie

- 100.000 woningen per jaar is de ambitie van het kabinet
- 74.000 nieuwbouwwoningen in 2022 (+ 10.000 transformaties)
- 63.000 bouwvergunningen in 2022

Problemen

- Onrendabele toppen binnenstedelijke projecten
- Stapeling van eisen (betaalbaarheid en duurzaamheid)
- Te weinig capaciteit bij gemeenten
- Steeds minder bouwgrond bij gemeenten
- Stikstof / Natura 2000

Nieuwe problemen

- Stijgende kosten, stijgende rente, stagnerende vastgoedmarkten
- Impact Kaderrichtlijn Water
- 'Net Land take' beleid EU

Oplossingen afgelopen jaren

- Woondeals regionaal
- NOVI met zoekgebieden grootschalige woningbouwlocaties
- Betaalbaarheidsbeleid gemeenten
- Woningbouwimpulsen (met betaalbaarheidseis)
- Industrieel bouwen (fabrieken)
- Flexpools, expertteams, aanjaagteams
- Extern salderen (stikstof)

Nieuwe oplossingsrichtingen

- Bezwaar- en beroepsprocedures verkorten (recente ambitie)
- Flexwoningen (programma BZK, incl. garantstellingen)
- Programma aanpak piekbelasters LNV (in de maak)
- WBI verlengen/aanpassen? (speelt overal)

4. Gevolgen en oplossingen voor projecten in Rijswijk

Hoe houden we onze projecten overeind?

Gevolgen en oplossingen voor Rijswijk

Eigen bouwgrondexploitaties (bijv. Rijswijk Buiten)

Gevolgen eigen bouwgrond

- Bouwkosten stijgen (nog altijd)
- Woningprijzen stagneren, grondopbrengsten dalen
- Kosten civiele werken en planvorming stijgen (nog altijd)
- Langere grondonderhandelingen in een neergaande markt
- Risico van vertraging
- Vertraging leidt tot meer personele en rentekosten
- Per saldo oplopende verliezen

Oplossingen eigen bouwgrond

- In gesprek blijven met de markt
- Kosten 'uit de grex' halen en langjarig afschrijven
- Meer verdienpotentie in het plan
 - Meer meters (let op, vergt mogelijk nieuw bestemmingsplan)
 - Minder betaalbaar (past dat binnen beleid en afspraken regio?)
 - Parkeernorm aanpassen
- Opnieuw kijken naar subsidiemogelijkheden
- Dynamic pricing (samen met de markt)
- Verliezen accepteren / voorzien
- Hopen op betere tijden

Gevolgen en oplossingen voor Rijswijk

Projecten van derden (bijv. Boogaard)

Gevolgen projecten van derden

- Bouwkosten stijgen (nog altijd)
- Woning- en vastgoedprijzen stagneren
- Beleggers haken af en/of verlagen prijzen
- Langere verkooptijden in een moeilijker markt
- Stiko's kleuren rood: marges verdampen, oplopende verliezen
- Ontwikkelaars gaan niet verlieslatend bouwen, projecten vallen stil
- Heronderhandelingen over (o.a.) programma

Oplossingen projecten van derden

- In gesprek blijven met de markt, als het moeilijk wordt naast elkaar staan in plaats van tegenover elkaar
- Voorspelbaar gedrag en gelijke behandeling van partijen
- Meer verdienpotentie in het plan
 - Meer meters (let op, vergt mogelijk nieuw bestemmingsplan)
 - Minder betaalbaar (let op, past mogelijk niet binnen WBI)
 - Parkeernorm aanpassen
 - Verlagen financiële bijdrage aan gemeente
- Opnieuw samen kijken naar subsidiemogelijkheden
- Garanties op afzetbaarheid (let op staatssteun)
- Onrendabele top financiering (let op staatssteun)
- Project overnemen op vrijwillige basis
- Onteigening (kan worden overwogen als blijkt dat de ontwikkelaar structureel vertraagt, ondanks een economisch uitvoerbaar plan)

Dilemma's voor de Gemeente Rijswijk

Discussie

1. Inleveren op beleid (betaalbaarheid, duurzaamheid, parkeren) om te voorkomen dat projecten stilvallen?
2. Hoe erg vinden we het als bepaalde projecten tijdelijk stilvallen in relatie tot onze (woningbouw)opgaven?
3. Hoe leveren we creatief maatwerk én waarborgen we een gelijke behandeling van partijen?
4. Zijn we bereid om meer risico's naar ons toe te halen als gemeente om projecten vooruit te helpen?



Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, its member firms, or their related entities (collectively, the “Deloitte Network”) 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 Network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this communication.

© 2023. Neem voor informatie contact op met Deloitte Nederland.