

Parametervisie

2019



**Verkooprijzen
woningbouw**

5,5% - 11,4%
2018 t.o.v. 2017

6,0% - 8,0%
prognose 2019

7,0%
advies 2019

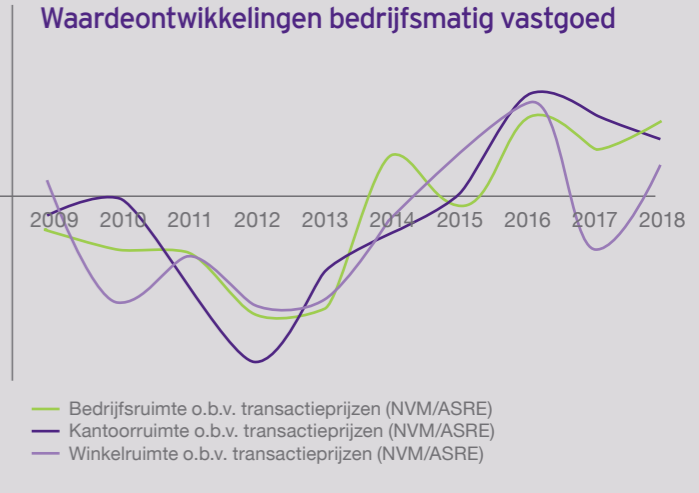
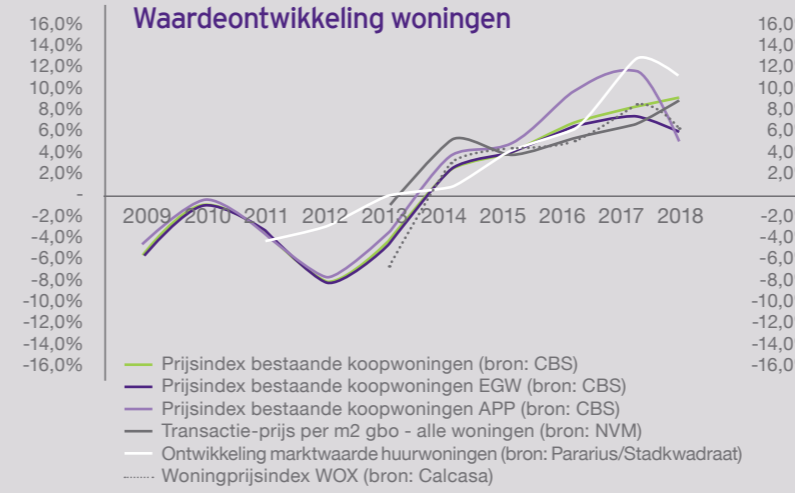


**Waarde
commercieel vastgoed**

2,4% - 6,2%
2018 t.o.v. 2017

2,4% - 6,2%
prognose 2019

2,4% - 6,2%
advies 2019



Bouwkosten

3,6% - 8,5%
2018 t.o.v. 2017

4,5% - 8,5%
prognose 2019

6,5%
advies 2019

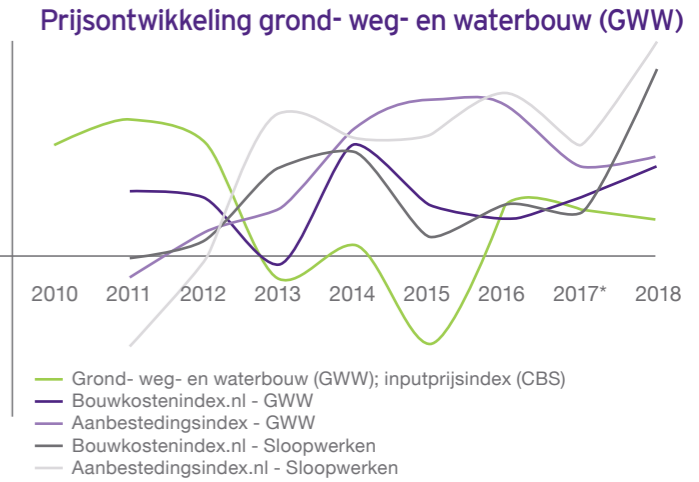
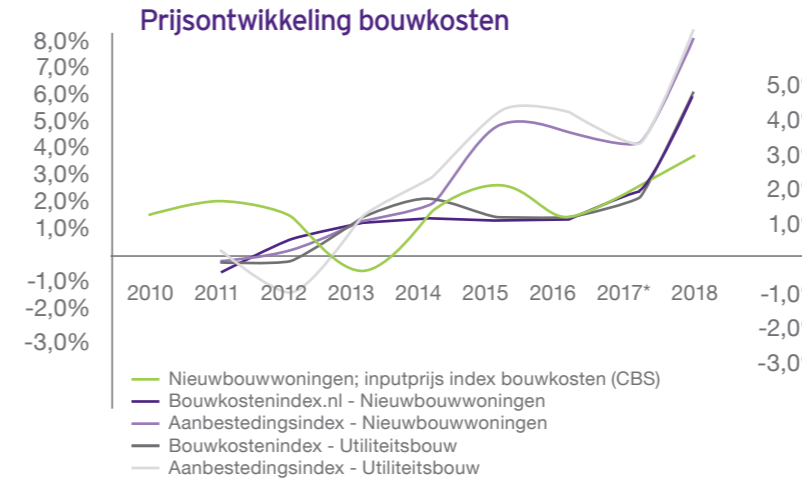


GWW

1,1% - 6,2%
2018 t.o.v. 2017

4,0% - 5,0%
prognose 2019

4,5%
advies 2019



**Grondprijzen
woningen**

6,0% - 11,0%
2018 t.o.v. 2017

7,0% - 9,0%
prognose 2019

8,0%
advies 2019

Index matrix grondwaarde (o.b.v. grondquote 33%):

Grondopbrengsten		Verandering VON-prijs									
		4,5%	5,0%	5,5%	6,0%	6,5%	7,0%	7,5%	8,0%	8,5%	9,0%
Verandering Bouwkosten	9,0%	-4,6%	-3,1%	-1,6%	-0,1%	1,4%	2,9%	4,5%	6,0%	7,5%	9,0%
	8,5%	-3,6%	-2,1%	-0,6%	0,9%	2,4%	4,0%	5,5%	7,0%	8,5%	10,0%
	8,0%	-2,6%	-1,1%	0,4%	1,9%	3,5%	5,0%	6,5%	8,0%	9,5%	11,0%
	7,5%	-1,6%	-0,1%	1,4%	3,0%	4,5%	6,0%	7,5%	9,0%	10,5%	12,0%
	7,0%	-0,6%	0,9%	2,5%	4,0%	5,5%	7,0%	8,5%	10,0%	11,5%	13,1%
	6,5%	0,4%	2,0%	3,5%	5,0%	6,5%	8,0%	9,5%	11,0%	12,6%	14,1%
	6,0%	1,5%	3,0%	4,5%	6,0%	7,5%	9,0%	10,5%	12,1%	13,6%	15,1%
	5,5%	2,5%	4,0%	5,5%	7,0%	8,5%	10,0%	11,6%	13,1%	14,6%	16,1%
	5,0%	3,5%	5,0%	6,5%	8,0%	9,5%	11,1%	12,6%	14,1%	15,6%	17,1%
	4,5%	4,5%	6,0%	7,5%	9,0%	10,6%	12,1%	13,6%	15,1%	16,6%	18,1%

Eigen vertaling Stadkwadraat



Rente

-0,37%
Euribor - 12 mnd

0,55%
staatslening - 10 jr.

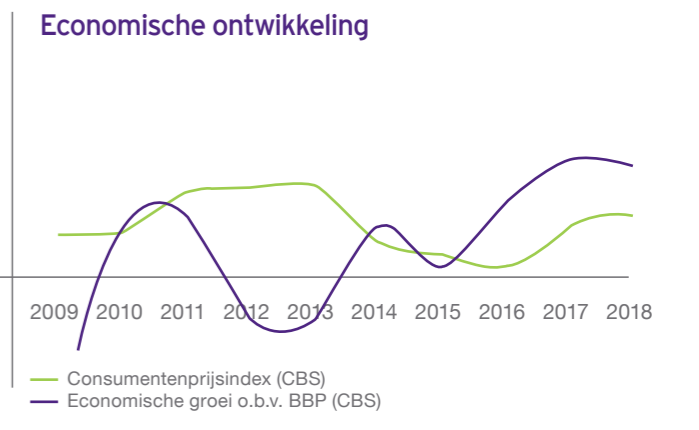
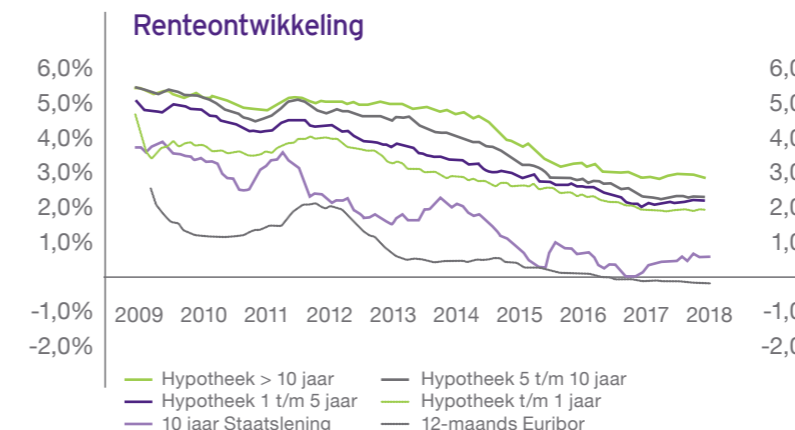
2,38% - 2,79%
hypotheek - 10 jr.



Inflatie (CPI)

2,35%
1-11-2018 t.o.v. 2017

2,50%
prognose 2019



Aan het begin van het jaar actualiseren veel gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties de grond- en vastgoed-exploitaties in het kader van de jaarlijkse planning- en controlcyclus. De prijsontwikkeling van het afgelopen jaar wordt verwerkt in de ramingen. Daarnaast is dit het moment om de prognose voor de prijsontwikkeling voor de komende jaren te herijken. De prijsindices zijn belangrijk bij meerjarige gebieds- en vastgoedontwikkelingen. Een goede onderbouwing en inschatting van de ontwikkeling van rente, stichtingskosten en opbrengstwaardering is van groot belang en wordt ook gevraagd vanuit toezichthouders. Stadskwadraat ondersteunt diverse overheden, marktpartijen en woningcorporaties bij het uitvoeren van deze actualisaties en de inschatting van de prijsontwikkeling in de komende jaren. Onze jaarlijkse Parametervisie draagt bij aan transparantie en onderbouwingen voor het gebruik en het bepalen van deze Parameters. De prijsontwikkeling wordt op basis van diverse bronnen toegelicht en onderbouwd. Daarnaast toetsen wij dit aan de prijs- en marktontwikkeling van de langlopende gebiedsontwikkelingen waarbij wij betrokken zijn. Een belangrijke nuancering is dat het hier geen exacte wetenschap betreft. Het is onze interpretatie van de prijsontwikkeling van de afgelopen jaren en een vertaling van de diverse publicaties over markt- en prijsontwikkelingen op de vastgoedmarkt. De visie is opgesteld op grond van onze kennis, expertise en de diverse gebieds- en vastgoedontwikkelingen waarbij wij betrokken zijn, plus de bronnen van diverse instituten.

Naast het statistische onderzoek zetten wij jaarlijks een enquête uit onder onze opdrachtgevers en relaties. Deze enquête-resultaten scherpen de bronnen aan en plaatsen deze in perspectief. De resultaten van deze enquête zijn daarbij geen onderdeel van het advies maar worden als bijlage aan deze Parametervisie toegevoegd.

Voor de Parametervisie 2019 heeft Stadskwadraat een nieuw format gekozen. Dit format bestaat uit vier documenten. Het eerste document van deze reeks is de Parametervisie 2019. In het komende jaar zullen wij op drie afzonderlijke momenten een kwartaalupdate verzenden, om zo gedurende het jaar de visie aan te scherpen. Aan het eind van 2019 zullen wij dit proces opnieuw inzetten voor het daaropvolgende jaar.

Ontwikkelingen vastgoedmarkt samengevat

De gehele woningmarkt heeft zich in 2018 boven verwachting ontwikkeld. Verschillende banken hebben de prijsstijgingsverwachtingen herhaaldelijk naar boven bijgesteld. Naast de economische groei van 2,8% in 2018¹ is de CPI sinds vier jaar ook boven de 2,0% geëindigd. Deze ontwikkeling heeft er daarnaast ook voor gezorgd dat de woningmarkt aan het veranderen is. De woningvoorraad in Nederland kent namelijk een snelle afname op de kopersmarkt. In Q3 van 2018 staan er 22% minder woningen te koop in dan in Q3 van het voorgaande jaar². Doordat het aanbod daalt en de vraag naar woningen aanzienlijk stijgt, stijgt hiermee de prijs van het aanbod. In totaal is deze prijs meer dan 7,0% gestegen. Door de daling van het aanbod en een blijvende vraag naar koopwoningen heeft dit een opstuwend effect op de prijsvorming.

Door de sterke toename van het aantal internationale beleggers en woningkopers ontstaat er een verandering in de woningmarkt. De buitenlandse woningmarkten kennen doorgaans hogere transactieprizen per vierkante meter voor woningen dan de Nederlandse woningmarkt gewend is. Deze kopers zijn daarmee bereidwilliger/gewend hogere prijzen te betalen. Daarbij nemen de internationale beleggers genoegen met lagere rendementen. Door de toetreding van deze kopers, worden Nederlandse kopers en beleggers gedeeltelijk verdrukt naar andere gebieden en ontstaat er een waterbedeffect.

Sinds het herstel van de woningmarkt kampen starters met problemen rondom het aanschaffen van hun eerste woning. Deze trend was voornamelijk zichtbaar in de hoog metropolitane gebieden, maar heeft zich in het afgelopen jaar ook in de minder dichtbevolkte steden gemanifesteerd. De starters kennen veel concurrentie. Enkele van deze concurrenten zijn:

- Nationale beleggers zien woningen tot € 175.000,- als een courante investering, die zij zonder externe financiering kunnen bekostigen.
- Internationale beleggers; Er is een opmars van buitenlandse beleggers die Nederlands vastgoed als een interessante belegging zien. Dit kan zowel vanuit financieel oogpunt, als vanuit het oogpunt om internationale werknemers te huisvesten.³

Om de situatie voor de starter te verbeteren, wordt de Nationale Hypotheek Garantie volgend jaar aangepast. De maximumgrens wordt in 2019 verruimd naar € 290.000,- en daarnaast wordt het premiebedrag verlaagd naar 0,9% van de woningwaarde.⁴

De huursector heeft een sterke correlatie met de koopsector. De huursector kent in nagenoeg heel Nederland een prijsstijging. Deze prijsstijging ontstaat voornamelijk door de drukte in de koopsector, de toetreding van nationale beleggers en internationale partijen en de gehele urbanisatie van Nederland. De trend van huurstijgingen is al langere tijd zichtbaar in zowel grote- als middelgrote steden in Nederland. In het afgelopen jaar zijn de huren in middelgrote steden daarentegen harder gestegen dan in de grote steden.⁵

De marktontwikkeling voor het commerciële vastgoed is wederom gestegen. De verschillende sectoren laten afzonderlijk positieve cijfers zien en dit vertaalt zich in de prijsindex. Door de toetreding van grote internationale beleggers ontstaat een investeringsdrukke.

Ontwikkelingen bouwsector

De economie heeft het herstel van de afgelopen jaren doorgezet waardoor er opnieuw sprake is van economische groei. De vraag naar nieuwe woningen en utiliteitsbouw is door het aantrekken van de economie sterk toegenomen⁶. Om aan deze vraag te kunnen voldoen, is veel inzet nodig van bouwbedrijven om nieuw vastgoed te realiseren. Naast de toegenomen vraag naar nieuw vastgoed, is ook de verbouwpoging in omvang toegenomen. Duurzaamheid staat steeds vaker hoog op de agenda waardoor het aanpassen

c.q. verbeteren van bestaand vastgoed noodzakelijk is⁷. Het kabinetsbeleid van Rutte III om Nederland 'van het gas af te halen', draagt hier sterk aan bij. Door de toenemende eisen op het gebied van energie, spelen gebouwinstallaties een steeds grotere rol bij de realisatie van vastgoed. Nieuwe installaties (denk aan warmtepompen, afgifte- en ventilatiesystemen, e.d.) winnen aan populariteit en zijn steeds vaker de standaard. Dit heeft als gevolg dat de installatiequote (deze quote geeft het aandeel van de installatietechniek in de totale bouwsom aan) steeds verder toeneemt; voor woningen bedraagt dit 39,0% (prijspeil 1-1-2018) ten opzichte van 29,2% in 1-1-2016. Voor utiliteitsbouw is deze stijging nog hoger. Belangrijk is om te melden dat er geen direct verband is tussen deze verduurzamingsambities en de bouwkostenindex zoals toegelicht in deze Parametervisie. In hoofdstuk 3.1 wordt dit verder toegelicht. Wel draagt dit bij aan de toegenomen orderportefeuille van bouwbedrijven.

De tijden voor de bouw zijn, na de malaise tijdens de financiële crisis, gunstiger geworden. Het aantal faillissementen in de bouwsector is afgelopen jaar met 20% gedaald en was nog nooit zo laag. De orderportefeuille (nog uit te voeren opdrachten in looptijd) bedraagt nu (november 2018) meer dan 10 maanden, wat een recordhoogte is.⁸

De vraag naar capaciteit in de bouwsector is groot en bouwers geven aan moeite te hebben om voldoende werknemers te vinden. Dit wordt mede veroorzaakt door tijdens de crisis de bouwproductie was verzwakt waardoor noodgedwongen mensen zijn ontslagen. Daarnaast speelt vergrijzing een rol; komende jaren gaan veel met pensioen en het is onzeker of deze uittrede kan worden opgevangen door nieuw personeel. Schaalvergroting en efficiëntere bouwprocessen (denk aan digitalisering en prefabricatie van bouwmaterialen) zijn hiervoor noodzakelijk.

Naast de ontwikkelingen in de bouwsector (realisatie van vastgoed) is er ook sprake van groei in de GWW-sector. Ook GWW-bedrijven zien hun orderportefeuille oplopen; de orderportefeuille is, ten opzichte van vorig jaar, met drie maanden gestegen naar 7,3 maanden.⁹

1. PRIJSONTWIKKELING 2018 EN PROGNOSE 2019

Stadskwadraat brengt op grond van diverse bronnen de prijsontwikkeling in de grond- en vastgoedmarkt in beeld en combineert dit met eigen ervaringen vanuit de gebiedsontwikkelingen die wij financieel-economisch begeleiden. In een gebiedsexploitatie (grond en vastgoed samen) werken deze verschillende indices op elkaar in. Dit geldt zeker waar het gaat om de stijging van de grondwaarde die (indien residueel bepaald) een afgeleide is van de ontwikkeling van verkoop- en marktwaarden van vastgoed en de ontwikkeling in de bouwkosten.

De prijsontwikkeling in de vastgoedmarkt wordt toegelicht op grond van cijfers over 2018 en de ontwikkeling van deze cijfers ten opzichte van 2017. Deze ontwikkeling ligt ten grondslag van onze verwachting voor het komend jaar. Voor de daaropvolgende jaren geven wij voor verschillende

sectoren een verwachting weer. In 2018 is, net als in 2017, zichtbaar dat er grote regionale verschillen zijn. De verkoopprijzen zijn in de G5-steden aanzienlijk gestegen. Dit heeft een versterkend effect voor de omliggende gemeentes. Stadskwadraat erkent deze regionale verschillen en laat de Parametervisie daar dan ook op aansluiten. De adviezen worden binnen een bandbreedte gepresenteerd en geven een basis weer. Deze Parametervisie presenteert daarmee het landelijk gemiddelde. Dit correspondeert in onze optiek met een gemeente zoals bijvoorbeeld Woerden. Deze gemeente is centraal gelegen, heeft een relatief autonome woningmarkt en doorsnee bevolkingssamenstelling. Hierdoor is een gemeente als deze geschikt om als landelijk gemiddelde/referentie te nemen. Er bestaan grote verschillen tussen regio's. Dit dient bij de interpretatie van de cijfers altijd in acht te worden genomen.

1.1. Verkoopprijzen woningen

De tabel *Verkoopprijs ontwikkeling* geeft een overzicht van de prijsontwikkeling van koopwoningen in de afgelopen twee jaar op basis van het landelijke gemiddelde. De tabel geeft daarbij ook inzicht in de prijsontwikkeling per woningtype. De verkoopprijzen kennen een stijging tussen de 6,0% en 13,7%. Er bestaat een duidelijk verschil tussen de woningtypes. De prijzen voor appartementen zijn bovengemiddeld gestegen. Een van de verklaringen hiervoor is de verdeling van woningtypologieën in de stedelijke context. De grote steden kennen een oververtegenwoordiging van appartementen, wat zorgt voor een opstuwend effect. Daarnaast worden er kleinere woningen toegevoegd aan de Nederlandse woningvoorraad, die doorgaans een hogere V.O.N.-prijs per m² hebben.

Zowel voor appartementen als voor tweekappers en vrijstaande woningen geldt dat verschillen in de zogenoemde pakket-samenstelling van invloed kunnen zijn op prijsontwikkeling. Dit betreft de samenstelling van de verkochte woningen van dat jaar, die jaarlijks kan verschillen qua woninggrootte, ligging, kaveloppervlak, parkeerplaats etc. De transactieprijs van woningen kan worden beïnvloed door de samenstelling van het pakket verkochte woningen. Dit verstoort de zuivere prijsontwikkeling. De voorraad rijwoningen is over het algemeen meer homogeen van samenstelling en gaat over een groter aantal transacties. Juist bij duurdere woningen en appartementen kunnen deze verschillen in paketsamenstelling doorwerken en de zuivere prijsontwikkeling verstoren. In de aantrekkende markt, zoals op dit moment, neemt het aandeel van duurdere woningen in het totale aantal transacties toe waardoor hierin juist een onzekerheid bestaat in de jaar-op-jaar-vergelijking. Dit verschil zien wij ook terug bij de grote woningbouwontwikkelingen waarbij Stadskwadraat betrokken is. De prijsstijging voor nieuwbouwwoningen in deze grote woningbouwontwikkelingen is vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde (alle woningen). De woningen zijn duurder vanuit de prijsontwikkeling van de verkoopwaarde per woning, maar ook groter qua woon- en kaveloppervlak en kwalitatief hoogwaardiger uitgevoerd. Kortom, de paketsamenstelling van de verkochte woningen verandert mee. Dit effect is ook goed zichtbaar wanneer naar de ontwikkeling van de verkoopwaarde per m² gbo wordt gekeken. Deze ontwikkeling is veel gematigder dan die van de verkoopwaarde per woning, vooral bij appartementen.

¹ Rijksoverheid, *Miljoenennota 2019*

² Dynamis, *Sprekende cijfers woningmarkten*, Q3 2018

³ Cobouw, *Beleggers zien schaarste als kans*, 8 oktober 2018

⁴ FD, *Hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie iets goedkoper*, 30 oktober 2018

⁵ Pararius, *Pararius huurmonitor*, Q3 2018

⁶ EIB, *Monitor bouwketen*, juni 2018

⁷ EIB, *Klimaatbeleid en de gebouwde omgeving*, mei 2018

⁸ Uneto-VNI – Vooruitzichten installatiebranche 2019 en verder

⁹ EIB, *Orderportefeuilles gww-bedrijven gestegen*, 8 juni 2018

Verkooprijontwikkeling	Alle woningtypen		tussen hoek tweekap vrijst. app.				
	NL 2017	NL 2018*	NL 2018*	NL 2018*	NL 2018*	NL 2018*	NL 2018*
NVM (transactieprijs/m ² gbo)*	4,7%	8,6%	8,8%	8,9%	6,2%	7,7%	11,7%
Calcasa WOX**	7,8%	6,5%					
PBK CBS/Kadaster*	6,0%	9,2%	6,0%				5,5%
Woningmarktcijfers.nl*	5,9%	8,9%	7,8%	7,0%	6,0%	7,6%	13,7%

*op basis van Q3 2018 t.o.v. Q3 2017

**op basis van Q2 2018 t.o.v. Q2 2017

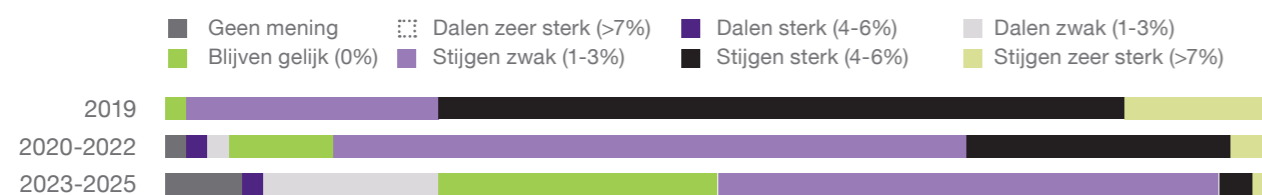
Verschillende banken en onderzoeksinstituten hebben hun forecast voor komend jaar reeds gepubliceerd. Meerdere bronnen geven aan dat een afvlakking gaat ontstaan op de prijsstijgingen binnen de woningmarkt. ABN AMRO constateerde in augustus dat de gemiddelde prijs voor een koopwoning afgelopen jaar 9,3% hoger was dan het voorgaande jaar¹⁰. Hierbij wordt aangegeven dat de prijsstijging in 2019 lager zal uitpakken. De Rabobank geeft eenzelfde trend weer: voor 2018 constateren zij een stijging van minimaal 8,7%. Voor 2019 verwachten zij een prijsstijging van 6,0%¹¹. Onderzoeksinstituut Oxford Economics geeft voor 2018 een stijging van 7,4%, voor 2019 6,9% en voor 2020 5,4%¹². Deze prognoses hebben betrekking op alle woningen en gaan met name over prijsstijgingen in de bestaande woningvoorraad. Stadkwadraat gaat voor de nieuwbouwsector echter van eenzelfde prijsstijging uit. Door de vernieuwde duurzaamheidseisen, ontwikkelingen op de internationale markt en de verdrukking van de starters, zien wij geen oorzaak om een afzakking op te nemen voor de nieuwbouwsector. De prijsstijging voor 2019 is dan ook 7,0%. De bandbreedte ziet er daarmee uit zoals de tabel hiernaast.

Verkooprij woningen

-	Basis	+
6,0%	7,0%	8,0%

In de enquête hebben wij de vraag opgenomen wat de respondenten als V.O.N.-prijsstijging verwachten. In onderstaande tabel is inzichtelijk gemaakt hoe deze verdeling tot stand is gekomen. De tabel laat de gestelde afzakking ook zien. In het komend jaar verwachten de respondenten een sterke prijsstijging van 4-6%, en deze zal naar verwachting van de respondenten de komende jaren afvlakken in groei naar 1-3%.

WAT IS UW VERWACHTING VAN DE ONTWIKKELING VAN V.O.N.-PRIJZEN (NIEUWBOUW KOOPWONINGEN) PER PERIODE?



1.2. Ontwikkeling marktwaarde huurwoningen

De huursector kent een grote overlap met de koopsector. Door de toetreding van internationale beleggers, lage rentestanden en de oververhitting van de woningmarkt in de stedelijke gebieden, kent de huursector een sterk stijgende prijsontwikkeling. Deze laatste trend, de oververhitting van de woningmarkt, zorgt binnen de huursector voor een stevige prijsstijging. Huurders zijn genoodzaakt steeds hogere huren te betalen om op de A-locaties te huren.

De stijging van de marktwaarde van de huurwoningen heeft Stadkwadraat bepaald op grond van de landelijk gemiddelde huurtoeslag en de ontwikkeling van bruto aanvagsrendementen. De marktwaarde van huurwoningen is gestegen in het afgelopen jaar, vergelijkbaar met koopwoningen. In 2018 zijn gemiddelde huurprijzen per m² met 5,3% gestegen. De marktwaarden van huurwoningen zijn gemiddeld met 11,4% gestegen. Deze laatste stijging komt door de verbetering van het aanvagsrendement. Voor 2019 gaan wij uit van een stijging die in lijn ligt met de stijging van koopwoningen.

1.3. Waardeontwikkeling bedrijven, kantoren en winkels

De Amsterdam School of Real Estate (ASRE) heeft in samenwerking met NVM de Prijsindex Commercieel Vastgoed ontwikkeld. De index geeft inzicht in de ontwikkeling van transactieprijsen (de prijs waarvoor een belegger/gebruiker bereid is aan te kopen). De stijgingen van transactieprijsen (medio 2017 t.o.v. medio 2018)¹³:

Bedrijfsruimten:	6,2%
Kantoren:	5,1%
Winkels:	2,4%

Deze percentages laten zien dat deze markten het afgelopen jaar een duidelijke stijging met zich mee hebben gebracht. De bedrijfsmarkt heeft het afgelopen jaar een stijging van 6,2% laten zien. Deze stijging heeft verschillende oorzaken. Een van deze oorzaken is de logistieke sector. Door de toename van parcel-diensten heeft deze sector de afgelopen jaren een groter marktaandeel ingenomen. De kantorenmarkt laat een hoge stijging zien. Dit komt voornamelijk door de verdwijning van het incourante vastgoed en de internationalisering van de grote steden in Nederland. Door de aanwas van buitenlandse bedrijven op de Nederlandse kantorenmarkt, ontstaat er een grotere vraag dan het aanbod vooralsnog aan kan. De prijsindex van de winkelmarkt loopt in lijn met de CPI.

Commercieel vastgoed

bedrijfsruimte	kantoren	winkels
6,2%	5,1%	2,4%

2. CONSUMENTENPRIJSINDEX (CPI)

De Consumentenprijsindex is over het algemeen een vrij stabiele index. Deze index laat zien wat het algemeen prijspeil van consumentengoederen voor Nederlandse huishoudens is. Een van de drijfveren achter de toenemende inflatie is een stijging van de huren die consumenten betalen. Verder werden ook kleding en aardgas duurder. Hierdoor stijgen de huisvestingslasten voor de Nederlandse consument.¹⁴ De consumentenprijsindex bedroeg 2,35% (t/m oktober 2018 t.o.v. december 2017). Het Centraal Planbureau gaat voor 2019 uit van een prijsstijging 2,5%. Deze verwachte stijging is mede het gevolg van het kabinetsbesluit om het lage btw-tarief van 6% omhoog te brengen naar 9%. Voor de opvolgende 2 jaar zal deze stijging licht afzakken.

Economische groei

De economische groei (BBP) is in 2018 met 2,8% sterk gestegen. Ook voor 2019 is de prognose gunstig: het CPB gaat uit van een economische groei van 2,6%¹⁵. Wel geeft het CBP hierbij aan dat haar verwachting is dat de economische groei in 2018 op haar piek was. Voor de komende jaren wordt uitgegaan van een economische groei, maar wel in afzakkende vorm. Dit zien we terug in de prognose voor 2019 waarbij een afzakking van 0,2% wordt gehanteerd ten opzichte van de groei van afgelopen jaar.

3. BOUWKOSTEN

3.1. Bouwkosten gebouwen

De krapte in de bouwsector leidt tot stijgende bouwkosten. Naast de stijgende materiaalkosten die worden meegenomen in de ramingen, is ook de winst- en risicocomponent fors gestegen. Dit verschil zien we terug in de inkoop- en aanbestedingsindex. De bouwkostenindex volgt de ontwikkeling van lonen, materialen, materieel en andere in te kopen onderdelen voor de vastgoedrealisatie. De aanbestedingsindex geeft de prijs weer waarvoor een aannemer de realisatie van het bouwwerk verkoopt aan een opdrachtgever. Waar tijdens de crisis de aanbestedingsindex juist sneller daalde dan de bouwkostenindex, stijgt deze de afgelopen jaren juist sneller.

Door de toenemende vraag naar bouwproductie ontstaat een schaarste op de markt die zichtbaar is in de sector. Deze schaarste is zowel in materiaal als in arbeid zichtbaar. De aanbestedingsindex (inclusief conjuncturele effecten) geeft zicht op de werkelijke resultaten van behaalde aanneemsommen. Hier is een stijging zichtbaar van 8,2% (prijspeil oktober 2018) ten opzichte van 31-12-2017¹⁶. Wanneer deze trend geëxtrapoleerd wordt voor het hele jaar, is de verwachte stijging 9,3%.

¹⁰ ABN amro, *Woningmarktmonitor van september 2018*, Q3 2018

¹¹ Rabobank, *Kwartaalbericht Woningmarkt*, 14 november 2018

¹² Syntrus Achmea, *Outlook Nederlandse woningmarkt*, Q3 2018

¹³ NVM, *Prijsindex Commercieel Vastgoed*, Medio 2018

¹⁴ CBS, *Consumentenprijzen in oktober 2,1 procent hoger*, 6 november 2018

¹⁵ Rijksoverheid, *Miljoenennota 2019*

¹⁶ CBS, *Bouwkostenindex nieuwbouwwoningen*

Invloed van eisen en innovaties op de bouwkostenindex: wat is bijvoorbeeld het effect van gasloos bouwen op de bouwkostenindex? Het antwoord op deze vraag hangt af van de index die wordt gehanteerd. In onderstaande figuur laten we dit zien. Hierin maken we onderscheid tussen de kosten-, aanbestedings- en de outputindex. Innovaties en eisen zoals de afschaffing van een gasaansluiting waardoor woningen moeten worden uitgerust met duurdere alternatieven zoals warmtepompen, komen enkel tot uiting in de outputindex. Feitelijk gaat het om andere producten (gasloze woningen) die verschillen ten opzichte van meer standaard woningen. Vaak wordt de outputindex niet benoemd wanneer wordt gesproken over stijging van de bouwkosten. In plaats daarvan wordt de aanbestedingsindex gehanteerd.

Component	2018			
	Input-/kostenindex	Aanbestedings-index	Output-index	
Materiaal en materieel Arbeid/lonen Overige inkoop	3-5%	3-5%	3-5%	Structureel
Markteffecten (vraag vs aanbod)	NVT	4%	4%	Conjunctureel
Wetswijzigingen/bouwwormen	NVT	NVT	Y%	Bouwworm
Subtotaal (indexcijfer)	3-5%	8%	8 + Y%	

Voor de bepaling van de prijsontwikkeling van de bouwkosten gaan wij uit van de aanbestedingsindex. Dit geeft immers het beeld van de werkelijk gerealiseerde bouwkosten in gebiedsontwikkeling. Voor 2019 verwachten wij geen sterke trendbreuk ten opzichte van 2018. De vraag naar en productie van nieuwbouw zal in 2019 blijven bestaan, waarbij voldoende werkvoorraad bestaat voor aannemers en toeleveranciers van de bouw om marges te handhaven of verder te vergroten. Wel denken wij dat het markteffect, net als afgelopen jaar, een stuwend effect heeft op de aanbestedingsindex, maar dat deze afvlakt. Ons advies voor 2019 is een basisbouw-kostenstijging van 6,5% te hanteren. Dit gaat uit van de onderkant van de bandbreedte van de aanbestedingsindex. Voor de bouwprojecten boven het gemiddelde (basis) adviseren wij een stijging van 8,0% en voor de projecten onder het gemiddelde 6,0%. De prijsontwikkeling in de utiliteits-

bouw ligt iets hoger dan de bouwkosten voor de woningbouw (aanbestedingsindex). Een mogelijk oprijvende factor bij de index is dat hierin ook ontwikkelingen zijn opgenomen waaraan extra hoge eisen worden gesteld, denk aan energie-neutrale schoolgebouwen of kantoren. Omdat het bij deze ontwikkelingen veelal om unieke objecten gaat met een minder gestandaardiseerd ontwerp, zijn er minder 'repeat players' actief wat mogelijk leidt tot een minder efficiënt ontwerp- en bouwproces.

Bouwkosten

-	Basis	+
6,0%	6,5%	8,0%

3.2. Grond, weg en waterbouw (GWW)

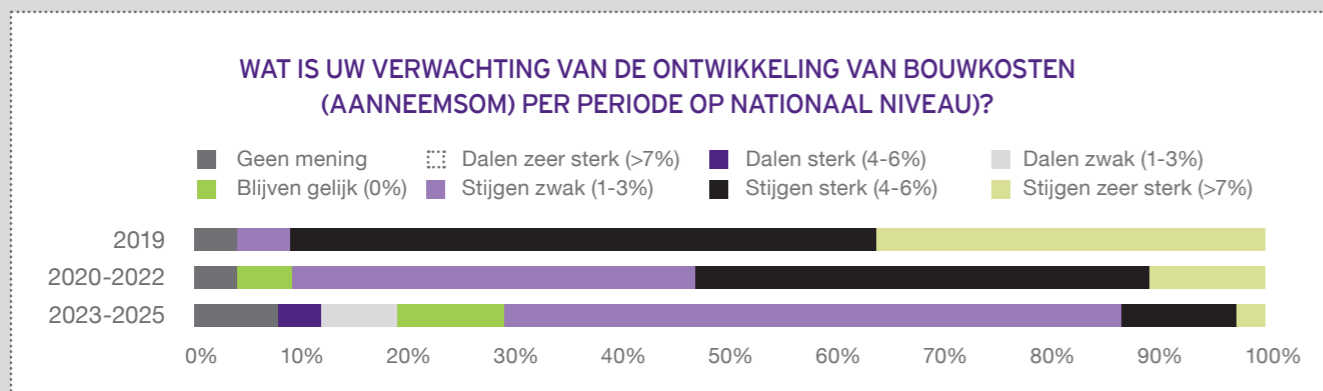
De inputprijsindex voor GWW-kosten is het afgelopen jaar met 4,5% gestegen ten opzichte van 31-12-2017. Dit is een stijging ten opzichte van het voorgaande jaar. Als gevolg van de toegenomen vraag op dit moment ligt de aanbestedingsindex op 5,7% en voor sloopwerken zelfs op 7,8% (bouwkostenindex.nl). De sterke stijging van de sloopkosten is opmerkelijk voor een jaar waarin de waarde van bestaande bouwmaterialen en grondstoffen, in het kader van de circulaire economie, werd benadrukt. Vooralsnog zien we dat het juist meer kost om werken te laten slopen. We zien nog geen reden voor een trendbreuk van de stijging. De orderportefeuille van GWW-bedrijven is opgelopen en door de energietransitie is ook de verwachting dat er voor de (ondergrondse) infrastructuur extra omzet in het verschiet ligt. Echter is de krapte niet zo sterk als bij bouwbedrijven. Ook schatten wij in dat het markteffect wel een aandeel heeft in de aanbestedingsindex, maar dat deze

afvlakt. In de basis gaan wij daarom uit van een stijging van de GWW-kosten van het gemiddelde van de bandbreedte. Ons advies gaat, net als voor de prijsontwikkeling van gebouwen, uit van een combinatie van de bouwkosten en de aanbestedingsindex voor GWW-werken. Voor 2018 gaan wij uit van een gemiddelde prijsstijging van circa 4,5% voor 2019. Voor de projecten boven het gemiddelde (basis) adviseren wij een prijsstijging van 6,0%. De projecten onder het gemiddelde een prijsstijging van 4,0%.

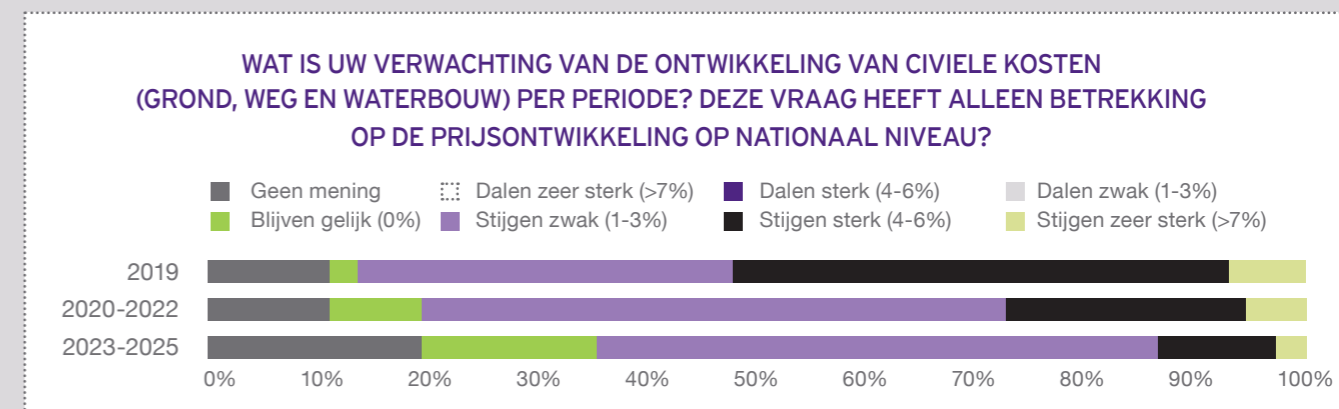
GWW-kosten

-	Basis	+
4,0%	4,5%	6,0%

Aan de respondenten is gevraagd wat hun verwachting is voor de ontwikkeling van de bouwkosten in de aankomende jaren. Hieruit komt naar voren dat men uitgaat van een sterke stijging die na volgend jaar afzwakt. Bijna 90% van de respondenten verwacht dat de bouwkosten sterk zullen stijgen in 2019. Hiervan verwacht bijna 37% zelfs dat deze prijsstijging zeer sterk zal zijn (stijging van meer dan 7%). Voor 2020-2022 verwacht men een afzwakking van deze stijging welke na 2023 nog verder afzakt tot een zwakke stijging van 1-3%.



Aan de respondenten is gevraagd wat hun verwachting is voor de ontwikkeling van de GWW-kosten. In de respons zien wij een prognose die, weliswaar in afgezwakte vorm, in lijn ligt met verwachting voor de bouwkostenstijging: sterk groeiende kosten die na 2019 afzakken naar een zwakke stijging. Voor 2019 verwacht nog 44% een sterke stijging. Na 2019 verwacht het merendeel een zwakke stijging van 1-3%.



4. VERTALING NAAR GRONDPRIJSONTWIKKELING

4.1. Grondprijsontwikkeling woningbouw

In de prognose voor de residuele grondprijsontwikkeling van woningen in 2019, houden wij rekening met de aanbestedingsindex ten aanzien van kostenontwikkeling van nieuw te realiseren woningen. Daarnaast houden wij rekening met de verschillende markten van nieuw- en bestaande bouw. De matrix die op de factsheet is weergegeven, geeft met de groene cellen het logische verband weer tussen verkoopprijsontwikkeling en bouwkostenontwikkeling. Op grond van het landelijk gemiddelde leidt dit tot een residuele grondprijsstijging tussen 7,0% en 9,0% voor 2019. De landelijk gemiddelde grondprijsstijging voor woningen schatten wij in op 8,0% voor 2019. Deze stijging ligt in lijn met het advies van vorig jaar. In de Randstad en de grote steden zal deze stijging aan de bovenkant van de bandbreedte liggen. In de meer perifere delen van Nederland en regio's met een zwakkere economische ontwikkeling zal de stijging lager zijn. Op alle plekken waar sprake is van een zekere vorm van marktwerking (voldoende vraag en aanbod om te spreken over het functioneren van de vastgoedmarkt), gaan wij echter uit van een stijging van grondwaarden. Erg belangrijk bij de indexatie van grondprijzen is dat de raming van een jaar eerder wel de actuele marktconforme grondwaarde van dat moment vertegenwoordigt. Anders gezegd, hier mag geen wishful thinking in zitten of mogen er geen risicobuffers aan toegerekend zijn.

4.1.1. Aanpassen grondquote

Door de ontwikkelingen in de woningmarkt heeft dit ons doen besluiten ons referentietype woning voor de grondquote bij te stellen. In voorgaande Parametervisies hanteerden wij een grondquote van 25%. Vanaf dit komend jaar wordt dit percentage opgehoogd naar 33%. Hierbij hanteren wij een 2/3 (Stichtingskosten) - 1/3 (Grondkosten) methode. Met de aantrekkelijke markt is dit een gangbaar percentage. In de onderstaande tabellen is het verschil in methodiek en uitkomsten inzichtelijk gemaakt. Door de verandering van de grondquote ontstaat er een afvlakking in de grondopbrengstenstijging.

Indexatie grondopbrengsten (bij een grondquote van 25%)

		Verandering VON-prijs				
		6,0%	6,5%	7,0%	7,5%	8,0%
Verandering Bouwkosten	7,5%	1,5%	3,5%	5,5%	7,5%	9,5%
	7,0%	3,0%	5,0%	7,0%	9,0%	11,0%
	6,5%	4,5%	6,5%	8,5%	10,5%	12,5%
	6,0%	6,0%	8,0%	10,0%	12,0%	14,0%
	5,5%	7,5%	9,5%	11,5%	13,5%	15,5%

Indexatie grondopbrengsten (bij een grondquote van 33%)

		Verandering VON-prijs				
		6,0%	6,5%	7,0%	7,5%	8,0%
Verandering Bouwkosten	7,5%	3,0%	4,5%	6,0%	7,5%	9,0%
	7,0%	4,0%	5,5%	7,0%	8,5%	10,0%
	6,5%	5,0%	6,5%	8,0%	9,5%	11,0%
	6,0%	6,0%	7,5%	9,0%	10,5%	12,1%
	5,5%	7,0%	8,5%	10,0%	11,6%	13,1%

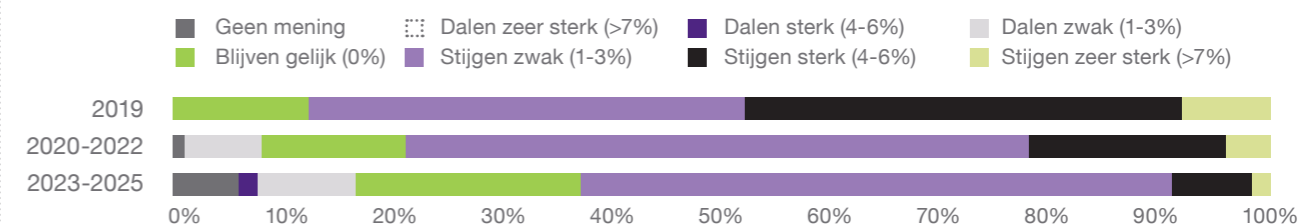
4.1.2. Effecten hogere bouwkosten

De grondwaardestijgingsmatrix is gebaseerd op basis van een gelijkwaardige stijging van de bouw- en bijkomende kosten. Deels is dit een gegeven omdat (gelijkblijvende) leges- kosten worden berekend als percentage over de aanneemsom. Echter kunnen andere kosten, denk aan de honoraria voor architecten of constructeurs, of de winst- en risicomarges die ontwikkelaars hanteren, ook stijgen. Wanneer deze bijkomende kosten harder stijgen dan de procentuele stijging van de bouwkosten, heeft dit een drukkend effect op de grondwaardestijging.

ENQUÊTERESULTATEN

Voor de gemeentelijke grondprijzen verwacht het overgrote deel van de respondenten een stijging in 2019. Deze stijging zwakt in de daaropvolgende periodes af. Toch verwacht niemand een daling van de grondprijzen. Het aantal respondenten dat verwacht dat de grondprijs gelijk blijft, neemt toe.

WAT IS UW VERWACHTING VAN DE ONTWIKKELING VAN GEMEENTELIJKE GRONDPRIJZEN (GRONDUITGIFTEPRIJZEN VOOR WONINGBOUW) PER PERIODE?



5. HUIDIGE RENTE

In 2018 is de rentestand verder naar beneden bijgesteld. Dit heeft een stuwend effect op de prijsontwikkelingen binnen de vastgoedmarkt. De rentestanden zorgen voor relatief gunstige financieringsvoorwaarden voor beleggers. Door de verlaagde hypotheekrentes heeft een groter aantal potentiële huizenkopers de mogelijkheid een hogere koopprijs te bieden. Deze trend heeft hiermee een positief effect voor zowel bedrijven, beleggers en consumenten.

Verschillende bronnen tonen aan dat de hypotheekrente volgend jaar een stijging zal kennen. Dit betekent dat de financieringsvoorwaarden licht zullen verslechteren. In onderstaande tabel zijn de gemiddelde jaarrentes inzichtelijk gemaakt. Daarnaast wordt de laatste stand van de desbetreffende rente weergegeven.

De dalende depositorente zorgt ervoor dat het eigen vermogen op andere manieren moet renderen. In de grote steden neemt de hypothecaire kredietgroei af. Kopers financieren de aankoop van een woning in toenemende mate met eigen geld. Zolang deze rente afzwakt, zal dit een blijvende factor zijn in de kopersmarkt. Samenwerkingsverbanden tussen overheid en marktpartijen of commerciële ontwikkelingen profiteren ook van de lage rente voor de projectfinanciering van hun gebiedsexploitaties. De rente zal uiteraard per ontwikkeling afhankelijk zijn van looptijd, type project, cashflow en risico's. Daarom is hiervoor geen prognose te geven.

Rente en looptijd	Renteontwikkeling 2016-2018*			
	2016	2017	2018	2018**
Depositorente	-0,61%	-0,40%		
1-maands Euribor	-0,34%	-0,37%	-0,37%	-0,37%
12-maands Euribor	-0,04%	-0,15%	-0,18%	-0,15%
10 jaar Staatslening	0,29%	0,52%	0,60%	0,55%
Hypotheek t/m 1 jaar	2,13%	1,97%	1,89%	1,88%
Hypotheek 1 t/m 5 jaar	2,30%	2,20%	2,13%	2,10%
Hypotheek 5 t/m 10 jaar	2,58%	2,34%	2,38%	2,38%
Hypotheek > 10 jaar	3,04%	2,93%	2,85%	2,79%

* jaargemiddelde

** laatste stand in boekjaar

DISCLAIMER: Deze notitie is opgesteld door Stadkwadraat B.V. gevestigd te De Bilt. De informatie in deze notitie is gebaseerd op bronnen die wij betrouwbaar en/of bewezen achten. De notitie is met zorg opgesteld als een informatieve handreiking. Aan deze notitie kunnen geen rechten worden ontleend. Gezien de beknopte aard van de notitie en de volatiliteit van de beschreven Parameters is het noodzakelijk om deze per regio nader te specificeren. Indien u besluit om uitsluitend op basis van deze notitie een actualisatie uit te voeren, bent u zelf verantwoordelijk voor de gevolgen. Om te voorkomen dat er ten aanzien van de verantwoordelijkheid enige verwarring ontstaat, willen we u er expliciet op wijzen dat Stadkwadraat B.V. niet aansprakelijk is voor financiële schade die voortvloeit uit uw beslissingen.

Utrechtseweg 331
3731 GA De Bilt
030 600 10 10
info@stad2.nl
www.stad2.nl

stad²