4 JANUARI 2023

REKENPARAMETERS GRONDEXPLOITATIES 2023

PLANECONOMISCHE WERKZAAMHEDEN

GEMEENTE VUGHT

Referentie:
B002571/230104/BM/UR/EdW/ISO:TK/IJ

BRINK

INHOUDSOPGAVE

01 INLEIDING **1**

02 SAMENVATTING **2**

03 MARKTONTWIKKELINGEN **4**
03.01 Economische ontwikkeling 4
03.02 Inflatie 5
03.03 Bouwproductie 6
03.04 Opbrengsten woningmarkt 7
03.05 Bouwkosten nieuwbouwwoning 12
03.06 Grondkosten 14

04 CONCLUSIE **15**
04.01 Rekenparameters 15
04.02 Rekenrente en discontovoet 16

05 BIBLIOGRAFIE **17**

01 INLEIDING

De grondexploitaties van gemeente Vught zijn opgesteld op basis van een rekenmodel, waarbij kasstromen in de tijd zijn uitgezet. Hierdoor is het mogelijk inzicht te bieden in de impact van tijdseffecten, zoals rente en prijsstijgingen en kan een cashflowoverzicht en een projectsaldo van alle locatieontwikkelingen worden verschaft.

De kosten- en opbrengstenindexaties, waarmee wordt gerekend in de grondexploitaties, worden jaarlijks op basis van de ontwikkelingen in de economie, bouw- en woningmarkt opnieuw bepaald. Op deze manier ontstaat een zo waarheidsgetrouw mogelijk beeld van toekomstige uitgaven en opbrengsten. In het kader van het 'Uitvoeringsprogramma Grondexploitatie' zijn ook dit jaar de indexatiecijfers herijkt. In dit rapport wordt een voorstel gedaan voor de in de grondexploitaties te hanteren opbrengsten- en kostenindexaties.

Om te komen tot deze indexatiecijfers zijn allereerst de huidige trends en macro-economische ontwikkelingen in kaart gebracht. Vervolgens is bekeken wat deze ontwikkelingen voor de vastgoed- en bouwsector betekenen. Om dit beeld scherp te krijgen, zijn diverse bronnen geraadpleegd zoals BouwkostenKompas, CBS, CPB, Economisch Instituut voor de Bouw, de Europese Commissie, het NVM en documenten van diverse Nederlandse banken. Tezamen vormen deze bronnen de basis waarmee de kosten- en opbrengstenindexaties voor de grondexploitaties van gemeente Vught worden bepaald.

In het volgende hoofdstuk leest u ons advies over de te hanteren indexatiecijfers.
Vervolgens worden in hoofdstuk 03 de marktontwikkelingen weergegeven, waarbij wordt gekeken naar de economische ontwikkeling van Nederland, het inflatieniveau, de bouwproductie, de woningmarkt, de woningbouwkosten en de grondkosten. In hoofdstuk 04 leest u de hoofdconclusies van dit rapport en worden de rekenparameters, de rekenrente en de discontovoet getoond. Tot slot is in hoofdstuk 05 de bibliografie opgenomen.

02 SAMENVATTING

Onderstaande figuur geeft een samenvatting weer van de belangrijkste bevindingen over de marktontwikkelingen in dit rapport. De voorspellingen voor 2023 zijn vastgesteld op basis van de geraadpleegde bronnen in dit rapport, in combinatie met onze eigen marktervaring. Vervolgens wordt een opsomming gegeven waarin elke marktontwikkeling voor 2022 en 2023 kort wordt toegelicht. Ten slotte worden de voorgestelde rekenparameters voor 2023 in een tabel weergegeven.

		2022	2023
▪ Nederlandse Economie	→	3,50%	0,70%
▪ Inflatie	→	3,80%	4,25%
▪ Bouwproductie (nieuwbouw)	→	3,50%	0,50%
▪ Huizenprijzen	→	10,00%	0,00%
▪ Bouwkosten nieuwbouwwoningen	→	3,00%	5,10%
▪ Grondkosten (GWW)	→	3,40%	5,50%

Figuur 1: samenvattende figuur marktontwikkelingen.

- **Economische ontwikkeling:** de Nederlandse economie is in 2022 met ongeveer 4,50% gegroeid. In 2023 wordt verwacht dat deze groei met ongeveer 0,70% doorzet.

- **Inflatie:** het inflatieniveau is sinds begin 2022 enorm opgelopen tot ongeveer 11,70% in de maand december. Deze hoge inflatie is grotendeels te verklaren door de gestegen gas- en energieprijzen (gedreven door de oorlog in Oekraïne), doorwerking van stijgende prijzen in alle overige diensten en goederen en de stijgende rente. Voor 2023 wordt een inflatieniveau van 4,25% verwacht.

- **Bouwproductie:** in 2022 is het productievolume in de bouwsector van nieuwbouwwoningen gegroeid met circa 2,50%. Zichtbaar is dat de groei sinds 2021 wel afneemt. Voor 2023 wordt voor het productievolume van nieuwbouwwoningen een stijging van 0,50% verwacht. Het aantal bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen is in de eerste drie kwartalen van 2022 met 12,5% gedaald (CBS, 2022). Daarnaast stijgen de bouwkosten (materiaalprijzen) en is er een personeelstekort.

- **Huizenprijzen:** in 2022 stegen de huizenprijzen voor nieuwbouw met 8% waar de huizenprijzen bestaande bouw juist licht aan het dalen zijn. De verwachting is dat dat de woningprijzen van nieuwbouwwoningen (in tegenstelling tot bestaande bouw) in 2023 nauwelijks gaan stijgen en Brink adviseert om een indexatie van 0,00% te hanteren. In de jaren daaropvolgend stabiliseert de prijsontwikkeling verder.

- **Bouwkosten nieuwbouwwoningen:** de bouwkosten voor nieuwbouwwoningen namen in 2022 weer toe, door onder andere de aanhoudende schaarste van bouwmaterialen, stijging van gas- en energieprijzen en krapte op de arbeidsmarkt.

Brink verwacht dat de structurele oorzaken, die aan de bouwkostenstijging van 2022 ten grondslag liggen, op korte termijn nog niet zijn opgelost. Voor 2023 wordt een prijsstijging van ongeveer 5,10% verwacht.

- **Grondkosten:** in 2022 namen de grondkosten met maar liefst 6,00% toe. Brink verwacht dat de grondkosten, net als de bouwkosten voor nieuwbouwwoningen, te maken blijven houden met een aantal kostenverhogende factoren (schaarste bouwmaterialen, stijging gas- en energieprijzen en krapte arbeidsmarkt). Voor 2023 wordt een kostenstijging van 5,50% verwacht.

De in dit rapport geschetste marktontwikkelingen laten zien dat de economie in 2022, na een sterk herstel uit de coronacrisis in 2021, is gaan kantelen. Voornamelijk de oorlog in Oekraïne heeft als gevolg dat de stijging van de gas- en energieprijzen fors doorzetten. De onzekerheid in de markt (energieprijzen, hoge rente en hoge inflatie) is ook terug te zien in de voorspellingen voor 2023 en 2024.

Voorgestelde rekenparameters
Op basis van bovenstaande ontwikkelingen en eigen ervaringen heeft Brink een inschatting gedaan van de te verwachten vastgoedkosten, vastgoedopbrengsten en grondkosten. In de tabel hieronder staan de door Brink voorgestelde indexaties van 2023 en verder weergegeven.

	2023	2024	2025	2026+
Vastgoedkosten	5,10%	2,70%	2,25%	2,25%
Vastgoedopbrengsten	0,00%	1,00%	2,25%	2,25%
Grondkosten	5,50%	2,50%	2,25%	2,25%

Tabel 1: voorgestelde indexaties 2023 e.v.

Voor de grondkosten werd in voorgaande jaren een vaste indexatie van 2,25% voor alle jaren gehanteerd. Over het algemeen geldt dat de grondkosten langjarig een stabielere ontwikkeling laten zien in vergelijking tot vastgoedkosten. De huidige markt, die van invloed is op de grondkosten, blijkt op dit moment minder stabiel, waardoor we voorstellen dit jaar van deze vaste indexatie af te wijken en voor 2023 een stijging van 5,50% te hanteren.

Ter vergelijking met tabel 1 zijn hieronder (tabel 2) de indexaties opgenomen uit het indexatiedocument 2022. De in 2022 gevreesde terugval van de woningmarkt, door een verslechterende financiële positie van consumenten als gevolg van de coronacrisis, is niet uitgekomen. De vastgoedopbrengsten zijn in het afgelopen jaar, ten opzichte van de voorspellingen aan het begin van het jaar, harder gestegen. Ook zijn de vastgoedkosten harder gestegen dan werd voorspeld.

Indexaties 2022

	2022	2023	2024	2025+
Vastgoedkosten	3,00%	2,75%	2,25%	2,25%
Vastgoedopbrengsten	10,00%	5,00%	3,00%	2,25%
Grondkosten	3,40%	2,25%	2,25%	2,25%

Tabel 2: rekenparameters rapportage vorig jaar (2022).

Net als in het afgelopen jaar moet in 2023, als gevolg van het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV), worden gerekend met de werkelijke rente in plaats van de rekenrente. Gemeente Vught kent geen afzonderlijke projectfinancieringen, waardoor in alle grondexploitaties de rekenrente wordt gehanteerd (gemiddelde financieringsrente van de totale leningenportefeuille van de gemeente). **Deze rekenrente bedraagt 1,20% in 2023**.

03 MARKTONTWIKKELINGEN

03.01 Economische ontwikkeling

De Nederlandse economie is in 2021 sterk uit de coronacrisis gekomen. Echter is dit beeld in de loop van 2022 behoorlijk gekanteld. De oorlog in Oekraïne met als gevolg de snel gestegen gas- en energieprijzen raakt een groeiend aantal huishoudens in de portemonnee. Huishoudbestedingen staan onder druk en de consumptiegroei stagneert (CPB, 2022). Overheidsingrijpen moet ervoor zorgen dat de economische groei wordt gestimuleerd in 2023. Voorbeelden hiervan zijn het energieprijsplafond en de verhoging van het minimumloon (10%). Deze omvangrijke investeringen leiden tot een oplopende staatsschuld.

De Nederlandse economie heeft, mede door bovenstaande, in 2022 een economische groei van ongeveer 4,50% gerealiseerd. Om de economische ontwikkeling in kaart te brengen, zijn de prognoses van verschillende instanties met elkaar vergeleken. Deze prognoses zijn gedurende 2022 opgesteld, waarbij de recentere prognoses (Q4 2022) over meer informatie beschikken omtrent de economische ontwikkelingen dan de prognoses die eerder in het jaar zijn opgesteld. De verwachting is derhalve dat van deze recentere prognoses (Europese Commissie, ABN AMRO, Rabobank en OECD) relatief gezien een hogere mate van zekerheid mag worden afgeleid (zie tabel 3).

De economische vooruitzichten laten zich, net als vorig jaar, in verband met de huidige marktomstandigheden lastiger voorspellen dan in voorgaande jaren. Deze onzekerheid in de markt is ook terug te zien in de voorspellingen voor 2023 en 2024. Met bovenstaande in acht genomen wordt een **economische groei van ongeveer 0,70% voor de Nederlandse economie in 2023 verwacht**.
Tabel 3 laat de economische ontwikkeling (BBP) van de afgelopen jaren en de prognose van de komende jaren zien.

Economische ontwikkeling (BBP)

Bron	Datum	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Centraal Planbureau	aug-22	2,40%	1,70%	-4,20%	4,90%	4,6%	1,10%	
Europese Commissie	nov-22	2,40%	2,00%	-3,80%	4,90%	4,60%	0,60%	1,30%
ABN AMRO	dec-22	3,00%	1,70%	-5,60%	4,90%	4,6%	0,70%	
Rabobank	dec-22	2,60%	1,60%	-3,80%	4,2%	2,90%	0,60%	1,00%
De Nederlandsche Bank	jun-22	2,50%	1,80%	-3,70%	5,00%	2,80%	1,50%	1,70%
OECD	nov-22	2,30%	1,90%	-3,80%	4,90%	4,30%	0,80%	1,10%

Tabel 3: prognoses economische ontwikkeling Nederland.

03.02 Inflatie

Uit de cijfers van de geraadpleegde instanties blijkt dat de inflatie in Nederland is gestegen van 2,5% in 2021 naar ongeveer 11,70% in 2022. De primaire oorzaak hiervan blijken de stijgende gas- en energieprijzen. **Voor 2023 wordt op basis van de meest recente bronnen een inflatie van 4,25% verwacht.**

De inflatie, ofwel een stijging van het gemiddelde prijspeil, is in 2022 sterk opgelopen. Met een inflatie van 16,79% (jaar-op-jaar) was de inflatie in oktober 2022 ongekend hoog. Deze forse stijging is voor het grootste deel te verklaren door de gestegen energieprijzen. De verwachting is dat benzine-, gas- en elektriciteitsprijzen de komende periode op een relatief hoog niveau blijven. Ook zien we dat de rente aan het stijgen is.

De verwachte inflatie van 4,25% voor 2023 wordt onder andere veroorzaakt door:

- de hogere energieprijzen, waardoor productie duur is en blijft;
- de doorwerking van hogere energieprijzen en andere kosten in alle overige diensten en goederen, waardoor prijzen stijgen;
- de aanhoudende schaarste van bouwmaterialen;
- het aanhoudend tekort in aanbod van geschikt personeel; en
- het ingesteld energieprijsplafond vanuit de overheid waardoor de stijgende inflatie juist wordt gedrukt.

In tabel 4 zijn de percentages voor inflatie van de afgelopen jaren en de prognose voor de komende jaren weergegeven. Dit inflatieniveau is gebaseerd op de geharmoniseerde consumentenprijsindex (HICP). De HICP houdt, in tegenstelling tot de CPI, geen rekening met de woonlasten. In de CPI worden deze kosten berekend aan de hand van de ontwikkeling van woninghuren.
De Europese Centrale Bank gebruikt de HICP-index voor het monetaire beleid.

Inflatie (HICP)

Bron	Datum	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Centraal Planbureau	aug-22	2,70%	1,10%	2,80%	11,40%	2,60%	
Europese Commissie	nov-22	2,70%	1,10%	2,10%	11,60%	4,20%	3,90%
ABN AMRO	dec-22	2,60%	1,20%	2,80%	11,90%	4,30%	
Rabobank	nov-22	2,70%	1,10%	2,70%	11,60%	4,20%	5,90%

Tabel 4: prognoses inflatie Nederland.

In grafiek 1 worden de historische inflatiestanden (HICP) vanaf 1991 weergegeven.
Gemiddeld gezien schommelt de inflatie rond de 2,00% per jaar. De Raad van Bestuur van de Europese Centrale Bank stelt zich tot doel de inflatie op de middellange termijn onder, maar dicht bij de 2,00% te houden. De inflatie ligt nu fors hoger dan die 2,00%. Een stuurmiddel van de centrale banken om de inflatie te bestrijden is de rente verhogen. Een verhoging van de rente leidt namelijk tot minder bestedingen en meer spaartegoeden.



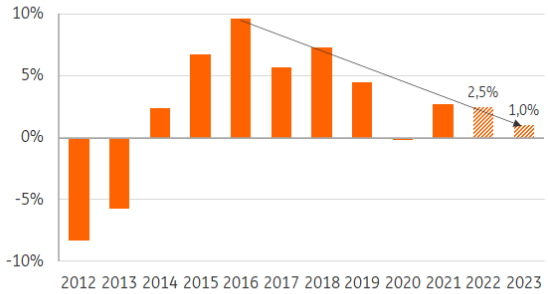
Grafiek 1: historische grafiek HICP inflatie Nederland (j-o-j) (bron: inflation.eu)

03.03 Bouwproductie

Nadat het productievolume van de bouwsector in 2020 voor het eerst in jaren afnam (-1,10%), groeit het productievolume in 2021 t/m 2023 weer. Daarbij neemt de groei naar verwachting wel steeds verder af zoals te zien is in grafiek 2. De groei wordt vertraagd door een aantal zaken:

- De stikstofproblematiek (Raad van State, 2022).
  Op 2 november 2022 oordeelde de Hoge Raad dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. Hoewel de bouwvrijstelling daarmee van tafel is, betekent dat niet dat er nu een algehele bouwstop geldt. Wel is het nu verplicht om per projectonderzoek te doen naar de mogelijke gevolgen van de uitstoot van stikstof. Eventuele impact van deze uitspraak is nog niet terug te zien in cijfers.
- Onzekere economische vooruitzichten dempen nieuwe bedrijfsinvesteringen.
- De bouwkosten (materiaalprijzen) zijn enorm gestegen en er is een tekort aan personeel.
- Stijgende rente waardoor het duurder is om externe financiering aan te trekken om projecten te financieren.
- Daarentegen profiteert de bouw van de hoge energiekosten door de toenemende vraag naar isolerende en verduurzamende maatregelen.

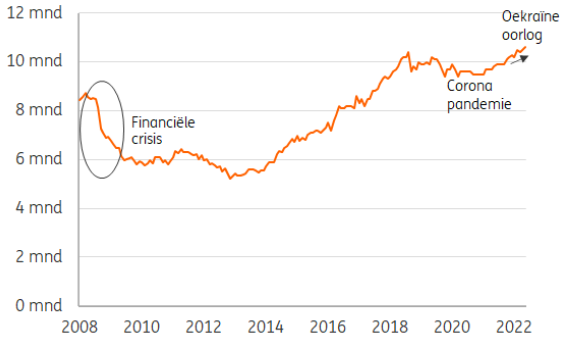
Groei bouwsector neemt steeds verder af
Volumeontwikkeling productie bouwsector (% jaar op jaar)



Grafiek 1: ontwikkeling bouwsector

In 2022 is de totale bouwsector iets minder hard gegroeid dan voorspeld (2,50% ten opzichte van verwachting 3,00%). De eerder gevreesde terugval op de woningmarkt, door een verslechterende financiële positie van consumenten als gevolg van de coronacrisis, blijkt mee te vallen. Vervolgens heeft deze onzekerheid plaatsgemaakt voor onzekerheid door de oorlog in Oekraïne. Dit leidt tot forse prijsstijgingen van materialen. Toch lijken de orderportefeuilles van bouwbedrijven nog altijd goed gevuld, zoals te zien in grafiek 3. Door de aanhoudende vraag kunnen bouwbedrijven prijsverhogingen van materialen vaak doorberekenen en staat de winst van bouwbedrijven nauwelijks onder druk.

Orderboeken nemen nog licht toe
Werkvoorraad in maanden productie bouwsector per maand (t/m mei 2022)



Bron: EIB, bewerkt door ING Research

Grafiek 2: ontwikkeling orderportefeuilles

In tabel 5 zijn de prognoses voor de verschillende sectoren weergegeven. Voor 2023 wordt een verdere, maar meer beperkte groei van het totale productievolume in de bouwsector verwacht (1,00%). Wel zijn er, net als eerdere jaren, verschillen in sectoren te constateren:

- **Nieuwbouwwoningen:** doordat het aantal bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen volgend jaar naar verwachting redelijk stabiel blijft, leidt dit niet tot meer productie. Wel blijft het kabinet inzetten op de realisatie van 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar.
- **Utiliteitsbouw:** de verwachting is dat de investeringen beperkt groeien, zoals terug te zien in de verwachte groei van de Nederlandse economie. De verwachting is dat daardoor eveneens een beperkte vraag naar bedrijfsgebouwen blijft.
- **Infrasector:** de verwachting is dat de infrasector ook volgend jaar last blijft houden van de stikstofproblematiek.

Bouwproductie

	2020	2021	2022	2023
Totaal bouw	**-1,10%**	**3,00%**	**2,50%**	**1,00%**
Woningen & bedrijfsgebouwen (B&U)	-2,80%	3,00%	2,50%	0,50%
Aantal nieuwbouwwoningen	69.985	71.000	71.000	70.000
Infrasector	1,90%	-1,50%	-1,00%	0,00%
Installatie, afwerking & sloop	-0,40%	3,00%	3,00%	2,50%
Bouwmaterialenindustrie	-0,20%	2,50%	2,50%	0,50%

Tabel 5: prognoses bouwproductie Nederland (Bron: ING (2022)).

Voor woningen en bedrijfsgebouwen wordt voor 2023 een groei van het productievolume van 0,50% verwacht. Brink verwacht dat deze groei kan worden behaald, echter zijn wel enkele onzekerheden te constateren.

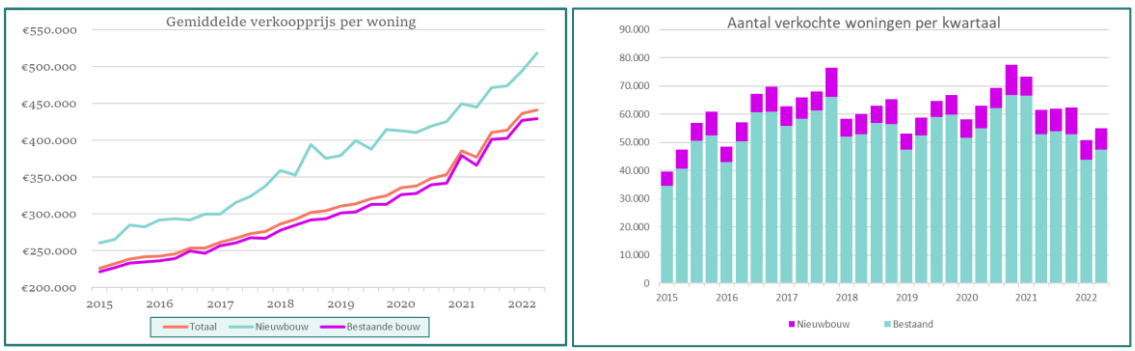
03.04 Opbrengsten woningmarkt

Huizenprijzen in Nederland

In het derde kwartaal van 2022 lag de gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen en nieuwbouwwoningen in Nederland op € 425.000,- per woning (NVM, 2022). Dit is 2,0% hoger dan een jaar eerder. In regio Noordoost-Noord-Brabant, waar gemeente Vught volgens de regio-indeling van de NVM onder valt, is de gemiddelde transactieprijs in het derde kwartaal van 2022 uitgekomen op ruim € 440.000,- per woning (NVM, 2022a). Dit is 4,2% hoger dan een jaar eerder.

In grafiek 4 zijn de gemiddelde verkoopprijzen per woning in Nederland weergeven. Daarbij is onderscheid gemaakt in de verkoopprijs voor nieuwbouwwoningen (blauwe lijn) en bestaande woningen (paarse lijn). In de grafiek is te zien dat met name de verkoopprijzen van nieuwbouwwoningen in het afgelopen jaar flink zijn gestegen. Bestaande woningen laten een afvlakkende verkoopprijs zien. Door de enorme stijging van energiekosten is een nieuwbouwwoning meer in trek. Echter, door de hoge woningprijzen in combinatie met de flink opgelopen hypotheekrente is voor steeds meer consumenten het kopen van een huis onbetaalbaar. In de bestaande bouw uit zich dit in lagere biedingen en een prijsdaling, maar in de nieuwbouw resulteert de slechte betaalbaarheid zich vooralsnog enkel in een tragere verkoop.

In grafiek 5 wordt het aantal verkochte woningen per kwartaal in Nederland weergegeven. Hierin is te zien dat het aantal transacties van woningen inderdaad terugzakt. Waar de woningmarkt vanaf 2018 tot 2021 schommelt rond de 60.000 transacties per kwartaal, zakt het aantal transacties in 2022 terug tot 50.000 - 55.000 per kwartaal. Een afname van het aantal transacties kan een voorbode zijn van een afkoelende woningmarkt, met stagnerende prijzen tot gevolg. Vooralsnog zijn deze stagnerende prijzen enkel zichtbaar bij bestaande bouw.



Grafiek 4 & 5: verkoopprijzen en aantal verkochte woningen per kwartaal in Nederland (Bron: CBS, 2022) /Kadaster).

Nieuwbouw versus bestaande bouw

De gemiddelde nieuwbouwwoning is historisch gezien eigenlijk altijd duurder dan de gemiddelde woning in de bestaande bouw. Echter, het verschil in prijs tussen nieuwbouw en bestaande bouw liep in de periode 2020 en 2021 juist terug. Gecorrigeerd voor de hogere kwaliteit van nieuwbouw waren nieuwbouw-woonhuizen zelfs goedkoper dan bestaande bouw, zo berekende Brainbay in opdracht van de NVM. In 2022 is echter een totaal omgekeerde ontwikkeling zichtbaar doordat de prijzen van nieuwbouw nog stijgen, maar die van bestaande bouw dalen.



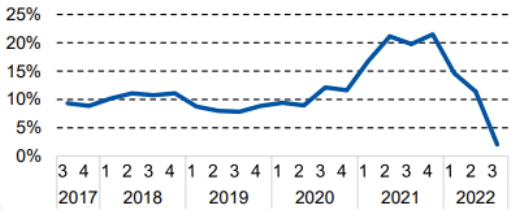
Grafiek 6: ontwikkeling nieuwbouwprijs t.o.v. bestaande bouw (Bron: NVM, 2022)

Voor de gemiddelde nieuwbouwwoning wordt nu bijna € 500,- per vierkante meter gebruiksoppervlak méér betaald dan voor een woning in de bestaande bouw.
De nieuwbouwprojecten die nu op de markt komen, zijn ontwikkeld in de tijd dat de prijzen stegen en de markt krap was. Nu het tegenovergestelde dreigt, vreest de NVM dat er minder nieuwbouwwoningen op de markt komen in 2023. Projectontwikkelaars trekken projecten nog niet massaal in, maar deze worden wel tot nader orde uitgesteld. Dit heeft tot gevolg dat het woningtekort, wat moet worden teruggedrongen, alleen maar groter wordt.

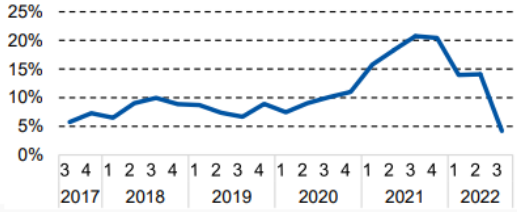
Transactieprijzen

In de NVM-regio Noordoost-Noord-Brabant hebben de transactieprijzen van alle woningen vanaf 2017 een vergelijkbare stijging doorgemaakt als de gemiddelde stijging in Nederland. Echter, in de transactieprijzen (nieuwbouw en bestaande bouw), is wél een afname van de prijsontwikkeling zichtbaar vanaf kwartaal 4 2021. Het aandeel bestaande woningen is vele malen groter dan het aandeel nieuwbouwwoningen, waardoor de prijsontwikkeling van het totaal dus grotendeels wordt bepaald door bestaande woningen. Zoals ook zichtbaar in grafiek 4 en 5. De sterk gestegen bouwkosten zetten de haalbaarheid van nieuwbouwprojecten weliswaar onder druk, maar projectontwikkelaars berekenen de bouwkosten noodgedwongen door in de woningprijs.
In onderstaande grafieken zijn de prijsontwikkelingen van zowel Nederland als regio Noordoost-Noord-Brabant weergegeven.

Prijsontwikkeling Nederland



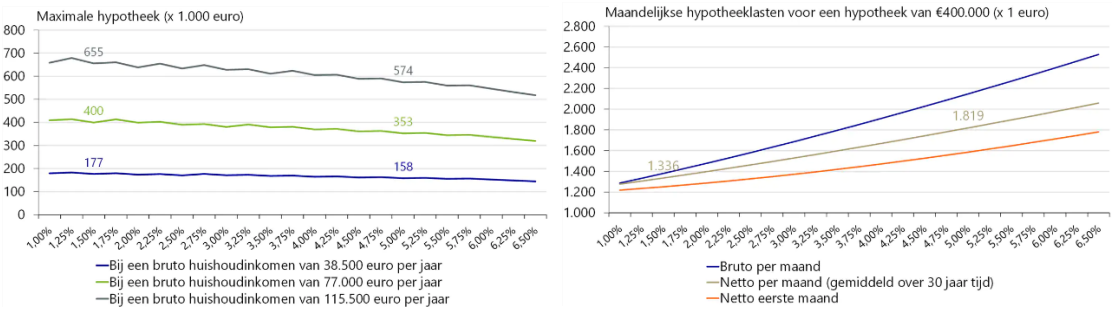
Prijsontwikkeling Noordoost-Noord-Brabant



Grafiek 7 & 8: procentuele prijsontwikkeling Nederland & Noordoost-Noord-Brabant (Bron: NVM).

Hypotheekrente

De kapitaalmarktrentes en in het kielzog daarvan de hypotheekrentes lopen sterk op. Wie nu een hypotheek afsluit, betaalt zo'n 3,0 tot 3,5 procentpunt meer rente dan begin 2022. Dat drukt het bedrag dat kopers kunnen lenen (grafiek 9) en zorgt voor fors hogere maandlasten (grafiek 10).



Grafiek 9 & 10: ontwikkeling maximale hypotheek en maandlasten bij een stijgende rente (bron: Rabobank, 2022a)

De verwachting is dat het aantal woningverkopen daalt. Afgelopen jaar nam het aantal transacties vooral af door een gebrek aan aanbod. Maar voor de komende jaren wordt verwacht dat het aantal woningverkopen daalt doordat kopers afhaken.

Er zijn weliswaar nog veel kopers die binnen hun financiële mogelijkheden op zoek zijn naar een koopwoning, maar door de gestegen hypotheekrente is een groot deel van het aanbod bij de huidige prijzen simpelweg niet meer bereikbaar. De vraag naar woningbouw zal dus blijven, maar voor een groter deel (dan nu) latent blijven.

Prognose ontwikkeling huizenprijzen
In tabel 6 zijn de ontwikkeling van huizenprijzen (nieuwbouw en bestaande bouw) in Nederland van de afgelopen drie jaar en de prognoses voor 2023 weergegeven. Dit jaar steeg de prijs per vierkante meter woonoppervlak (bestaande en nieuwbouw) gemiddeld met 12,00%. De woningprijzen lieten een jaar eerder (in 2021) de sterkste groei in twintig jaar zien.

De prijsstijging in 2022 lijkt in de laatste maanden af te zwakken. Daarnaast is een dalende trend van het aantal woningtransacties ingezet, wat mogelijk leidt tot een verminderde prijsstijging. Vooruitkijkend naar 2023 zijn er de nodige onzekerheden op de woningmarkt. De woningmarkt is voor een groot deel afhankelijk van de economische positie van Nederland. Op basis van hoofdstuk 03.01 kan worden geconcludeerd dat de algemene verwachting is, dat de Nederlandse economie in 2023 zeer beperkt zal groeien. Daarbij blijven de komende jaren grote onzekerheden bestaan, zoals de stijgende energieprijzen en schaarste aan materialen door de oorlog in Oekraïne, de doorwerking in stijgende productiekosten en een aanhoudend tekort van geschikt personeel (hoofdstuk 03.02).

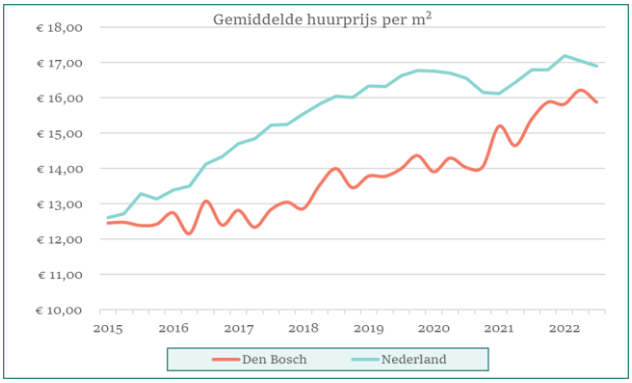
Naar verwachting dalen de huizenprijzen in 2023 en 2024 ten opzichte van nu. De sterkte van de daling hangt met name af van de mate waarin de economische omstandigheden verslechteren.
De verwachting is echter ook dat de gevolgen van een eventuele recessie relatief beperkt blijven doordat de rente naar verwachting stabiel blijft (Metafoor, 2022b). Voor 2024 valt de daling van de huizenprijzen lager uit dan in 2023 (ABN 2022, Rabobank, 2022a).

Bron	Datum	2020	2021	2022	2023	2024
ABN ARMO	okt-22		15,00%	12,50%	-2,50%	
ING	okt-22	7,50%	14.90%	9.90%	-2,50%	
Rabobank	sept-22	7,80%	14,40%	11,50%	-3,10%	-2,00%

Tabel 6: prognoses verkoopprijzen totale woningbouw Nederland.

Huurprijzen
De prijs per vierkante meter woonoppervlak van huurwoningen in de vrije sector is in 2022 licht gestegen. In het derde kwartaal van 2022 betaalden nieuwe huurders gemiddeld 0,60% meer dan in het derde kwartaal van 2021 (Pararius, 2022). Ook hier lijkt een prijsdaling ingezet.

In 2020 daalde de gemiddelde huurprijs in de vrije sector als gevolg van de coronacrisis. Onder andere expats waren door deze crisis in mindere mate aanwezig op de Nederlandse huurmarkt. In grafiek 11 is te zien dat de huurprijzen vanaf 2021 weer een stijgende lijn laten zien. De gemiddelde huurprijzen per m^2 in 's-Hertogenbosch zijn, net als in de rest van Nederland, de afgelopen jaren gestegen.



Grafiek 11: gemiddelde huurprijs per m^2 in Den Bosch en Nederland (Bron: Pararius).

Onderstaande tabel toont de gemiddelde huurprijzen per m^2 en de procentuele ontwikkeling daarvan voor twee verschillende woningtypen.

Bij beide woningtypen werd in het derde kwartaal van 2022 een procentuele stijging gemeten. Opvallend is dat de huurprijzen per m^2 bij eengezinswoningen harder stegen dan appartementen.

Woningtype	**Gemiddelde prijs per m^2**				**Ontwikkeling**
	Gemeubileerd	Gestoffeerd	Kaal	Alle oplever-vormen	
Appartement	€ 21,40	€ 17,02	€ 15,14	€ 17,96	+ 2,20 %
Eengezinswoning	€ 15,91	€ 13,14	€ 12,37	€ 13,77	+ 2,90 %

Tabel 7: huurprijzen in Nederland verschillen per woningtype (Bron: Pararius, 20222).

Wisselwerking huur- en koopmarkt
Ontwikkelingen op de huur- en koopmarkt van woningen hebben een direct effect op elkaar. Zo zijn woningzoekenden die geen koopwoningen kunnen bemachtigen, aangewezen op de huurmarkt. Zij verdienen in veel gevallen te veel voor een sociale huurwoning en concurreren met elkaar op de vrije huurmarkt.

De grote krapte op de koopmarkt heeft daarmee een prijsopdrijvend effect op de vrije huurmarkt. Andersom zorgen de stijgende huren bij een gelijkblijvend of dalende aanvangsrendement voor beleggers ervoor dat de prijzen van koopwoningen verder toenemen. In de afgelopen jaren laten de aanvangsrendementen voor woningen een dalende trend zien. De verwachting is dat deze aanvangsrendementen in komend jaar zal stabiliseren.

De Nederlandse overheid probeert de relatief hoge huurstijgingen enigszins tegen te gaan door een maximale stijging van de huur in de vrije sector markt vast te stellen. Zo mochten verhuurders in 2022 in de vrije sector de huur vanaf 1 januari 2022 maximaal met 3,30% verhogen. In de gereguleerde sector mochten de huren niet worden verhoogd tot 1 juli 2022. Om de huren in de vrije sector betaalbaar te houden, wijzigt minister De Jonge van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de wet die huurverhogingen maximeert. Vanaf 2023 wordt de gemiddelde loonstijging een bepalende factor. Concreet betekent dit dat in tijden van hoge inflatie, zoals nu, de maximale huurstijging wordt gebaseerd op de loonontwikkeling. Op deze manier wil het kabinet huurders in de vrije sector beter beschermen tegen extreme prijsstijgingen.

Per 1 januari 2023 gaat de nieuwe systematiek gelden: loonontwikkeling plus 1%.
De loonontwikkeling wordt in december vastgesteld op basis van het gemiddelde CAO-loonindexcijfer over de maanden december tot en met november zoals die door het CBS worden gepubliceerd (Rijksoverheid, 2022). De voorlopige indexcijfers van november 2021-2022 tonen een indexatie van 3,6% inclusief bijzondere beloningen. Dit zou leiden tot een maximale huurverhoging van 4,6% in 2023 (CBS, 2022).

Woningcorporaties
Per 1 januari 2023 wordt de verhuurderheffing afgeschaft, waarmee voor corporaties jaarlijks ongeveer € 1,7 miljard aan investeringsruimte vrijkomt. Daar tegenover staan bindende prestatieafspraken die onder andere gericht zijn op vergaande verduurzaming van meer dan 675.000 woningen, huurmatiging en een verplichte huurverlaging voor de laagste inkomens.

Corporaties gaan de komende drie jaar voor alle huurders de huren matigen, het gaat om circa twee miljoen woningen. Daarbij wordt de koppeling met de inflatie losgelaten. De maximale huurstijging voor huurders is gelijk aan de loonontwikkeling. Daardoor stijgen de huren minder hard dan de lonen. Om de huur voor huurders met een laag inkomen te verbeteren, krijgen huurders met een inkomen op of onder 120% sociaal minimum een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot € 550,- (prijspeil 2020). Ongeveer 510.000 huishoudens komen hiervoor in aanmerking. Zij krijgen een huurverlaging van gemiddeld € 57,- per maand.

De woonlasten voor huurders in een corporatiewoning worden ook verlaagd door versneld te verduurzamen. Corporaties gaan al hun woningen met een E-, F-, of G-label tot en met 2028 versneld verduurzamen. Dit sluit aan op het doel om in 2030 ongeveer 675.000 woningen vergaand te isoleren, en 450.000 bestaande corporatiewoningen aardgasvrij te maken. Om huurders van deze verduurzaming te laten profiteren, is afgesproken dat zij geen huurverhoging krijgen na isolatiemaatregelen, die leiden tot een beter energielabel.

Conclusie opbrengsten woningmarkt
Brink heeft in dit rapport verschillende factoren onderzocht die de woningprijzen van nieuwbouwwoningen beïnvloeden. Hieronder worden deze kort toegelicht en wordt de onderlinge relatie beschreven:

- *Economische ontwikkeling:* de verwachting voor 2023 is dat de Nederlandse economie met 0,70% zeer beperkt zal groeien. Ook voor 2024 wordt een kleine groei van de economie verwacht. Een groeiende economie zorgt voor werkgelegenheid en inkomen, wat een prijsopdrijvend effect kan hebben op de woningmarkt.
- *Inflatie & rente:* de verwachting is dat de inflatie volgend jaar, met ongeveer 4,25%, nog altijd hoog zal zijn. De inflatie kan de woningmarkt op verschillende manieren beïnvloeden:
  - Enerzijds kan de hoge inflatie prijsopdrijvend werken. Bij een hoge inflatie zoeken beleggers en particulieren naar manieren om rendement op eigen vermogen te maken om geldontwaarding te voorkomen. Dit kan eventueel leiden tot meer investeringen in vastgoed.
  - Anderzijds stijgt de rente. Een verhoogde rente verlaagt de financieringscapaciteit van particulieren en beleggers, wat een prijsdrukkend effect kan hebben op de woningmarkt.
  - Als laatste zorgt de hogere inflatie voor het dalen van de koopkracht van Nederlandse inwoners, met als gevolg dat de beschikbare middelen voor woonlasten afnemen.
- *Transactie aantallen woningen:* een afname van het aantal transacties van woningen kan een indicator zijn voor een afkoelende woningmarkt met stagnerende prijzen tot gevolg. De gegevens in dit rapport laten zien dat de bouwproductie naar verwachting stagneert en het aantal woningtransacties licht afneemt. Vooralsnog zijn enkel bij bestaande bouw deze stagnerende prijzen zichtbaar.
- *Prognoses huizenprijzen:* de drie geraadpleegde bronnen verwachten voor komend jaar een daling van gemiddeld 2,50-3,00% voor alle huizenprijzen. Daarbij is geen onderscheid gemaakt naar bestaande woningen en nieuwbouwwoningen.

In de cijfers van nieuwbouwwoningen resulteert de slechtere betaalbaarheid vooralsnog enkel in een tragere verkoop, maar niet in stagnerende verkoopprijzen. Voor gemeente Vught is juist de prijsontwikkeling van nieuwbouwwoningen van belang omdat zij een residuele grondwaardesystematiek hanteert. Dit betekent dat de grondwaarde wordt bepaald door de opbrengstpotentie van het nieuw te vervaardigen vastgoed te verminderen met de kostprijs om het vastgoed te realiseren.

- *Huurmarkt:* de huurprijzen zijn in 2022 gestegen en stijgen naar verwachting ook in 2023 met een voorlopig maximum van 4,6%. Doordat zowel huren als financieringslasten stijgen, wordt geen noemenswaardig prijsdrukkend effect op de koopwoningmarkt verwacht.

Brink verwacht met bovenstaande in acht genomen, dat de woningprijzen van nieuwbouwwoningen (in tegenstelling tot bestaande bouw) in 2023 nauwelijks zullen stijgen en adviseert een indexatie van 0,00% te hanteren. In de jaren daaropvolgend stabiliseert de prijsontwikkeling verder richting het langjarig gemiddelde.

03.05 Bouwkosten nieuwbouwwoning

In de analyse van de bouwkosten wordt onderscheid gemaakt tussen structurele kostenontwikkeling en conjuncturele kostenontwikkeling. De structurele kostenontwikkeling omvat de prijsontwikkeling van de productiekosten bij een onveranderde vraag (kostprijs van materialen en loon). De conjuncturele kostenontwikkeling omvat de prijsontwikkeling die ontstaat door vraag en aanbod op de aanbestedingsmarkt. Dit geeft de marktwerking weer. De conjuncturele ontwikkeling van de bouwkosten laat zich lastiger voorspellen en is erg tijdsafhankelijk.

De structurele en conjuncturele kostenontwikkeling van nieuwbouwwoningen in Nederland is in 2022 fors gestegen. Naar verwachting stijgen de bouwkosten in het begin van 2023 nog verder (Metafoor, 2022b en BDB, 2022). Deze stijging kent meerdere oorzaken.

Structureel (materiaal en arbeid)

- Schaarste van bouwmaterialen (stijgende materiaalkosten). Bouwmaterialen zoals metaal en hout worden doorgaans veel geïmporteerd uit Oekraïne en Rusland. Door de oorlog in Oekraïne is deze handel tot stilstand gekomen, wat leidt tot schaarste. De productieketens van veel bouwmaterialen zijn hiermee verstoord, met schaarste van deze bouwmaterialen tot gevolg.
- Sterke stijging van energieprijzen. De oorlog in Oekraïne heeft ook invloed op de energieprijzen, die daardoor nog verder stijgen. Door de stijgende prijzen is de productie van energie-intensieve bouwmaterialen (bijvoorbeeld cement, staal en isolatiemateriaal) veel duurder geworden. De kostprijs van deze bouwmaterialen neemt daardoor enorm toe.
- Krapte op de arbeidsmarkt. De krapte op de arbeidsmarkt is een probleem in bouwend Nederland. Het is de verwachting dat deze krapte niet op korte termijn wordt opgelost.

Conjunctureel (aanbod aanbestedingsmarkt)

- De orderportefeuilles van bouwbedrijven lijken nog altijd goed gevuld, maar de vraag gaat naar verwachting wel afnemen zoals te zien in grafiek 2. Het verloop van de energiekosten, en de doorwerking in de materiaalprijzen zorgt voor veel onzekerheid en aannemers zijn huiverig om offertes met vaste prijzen af te geven.
- Aanhoudende stikstofproblematiek waardoor het realiseren van nieuwbouwwoningen niet wordt bevorderd.
- Onzekere economische vooruitzichten dempen nieuwe bedrijfsinvesteringen.
- Duurdere materialen zetten ook aanbestedingen onder druk. Door onzekerheid over de prijzen zijn er minder inschrijvingen. Dit zorgt voor verdere prijsstijgingen doordat er minder concurrentie is.



Grafiek 12 & 13: bouwkosten- en aanbestedingsindex en prijsontwikkeling % per kwartaal woningbouw (Bron: BouwkostenKompas).

In grafiek 12 en 13 zijn deze ontwikkelingen weergegeven op basis van cijfers van BouwkostenKompas (2022). De linker grafiek geeft de cumulatieve kostprijsstijgingen weer en de rechter grafiek de procentuele prijsschommelingen. Naast BouwkostenKompas zijn meerdere partijen die prijsindexen bijhouden, zoals CBS, BDB en MBK Vakmedianet. Een kanttekening bij deze indexen is, zoals het Economisch Instituut voor de Bouw schrijft, dat bij genoemde indexen alleen rekening wordt gehouden met de loonstijgingen binnen de CAO Bouw en Infra en niet met de kosten van inhuur van zzp'ers, terwijl deze in de afgelopen jaren een grotere rol zijn gaan spelen.

In aanvulling op de indexenreeksen van BouwkostenKompas is in tabel 8 ook de BDB Bouw(kosten)data weergegeven van de afgelopen drie jaar en de prognoses voor 2023 en 2024.

BDB	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Structureel	2,20%	4,10%	3,10%	5,10%	2,70%
Conjunctureel	-0,70%	-8,00%	-3,50 %	-5,20 %	-0,93 %

Tabel 8: BDB Bouwkostendata nieuwbouwwoningen december 2022.

De afgelopen maanden zijn de prijzen voor veel bouwmaterialen voorzichtig genormaliseerd. De prijs van staal daalt al drie maanden achtereen (Metafoor, 2022a). Tot voor kort vertoonden de prijzen van brandstoffen, hout, aluminium en isolatiemateriaal niet meer dergelijk grote uitschieters als vlak na het uitbreken van de oorlog in Oekraïne.
Echter geeft Cobouw Insights aan dat in het vierde kwartaal de aluminiumprijs is gestegen met 14 procent (IGG Bouweconomie). Een mogelijke verklaring is het sluiten van diverse aluminiumfabrieken in Europa. Ook de prijs van isolatiemateriaal en beton is sterk gestegen, als gevolg van de aanhoudende hoge energieprijzen en de lage waterstanden. Beton is een veelgebruikt bouwmateriaal in de woningbouw, zeker bij prefabwoningen (Cobouw, 2022).

Metafoor geeft aan dat aannemers, i) door de onzekerheid over de uitvoerbaarheid van projecten en ii) ontwikkeling bouwkosten, hogere prijzen rekenen voor bouwprojecten. De vraag naar bouwprojecten is nog steeds hoog en aannemers hebben goed gevulde orderportefeuilles waardoor ze hun prijzen ook kunnen verhogen. Vooral het verloop van energiekosten, en hoe deze doorwerken in materiaalprijzen, is een grote bron van onzekerheid en maakt aannemers huiverig om offertes met vaste prijzen af te geven. Binnen de brancheverenigingen wordt dit ook afgeraden. Doordat het totaalbeeld onzeker blijft en materiaalprijzen nog ver boven het niveau van januari 2021 liggen, zien veel opdrachtgevers reden om bouwprojecten uit te stellen (Cobouw, 2022).

Op basis van bovenstaande informatie en ervaringen uit recente projecten **adviseert Brink de indexatie van vastgoedkosten aan te passen, in lijn met de prognoses van BDB, naar 5,10% in 2023.**

03.06 Grondkosten

Doordat de kosten in grondexploitaties veelal kosten zijn ten behoeve van grond en wegen, wordt gekeken naar de kostenontwikkeling voor grond-, weg- en waterbouw (hierna: GWW). Binnen deze kostensoort wordt wederom expliciet onderscheid gemaakt tussen structurele en conjuncturele kostenontwikkeling. In grafiek 14 en 15 zijn deze ontwikkelingen weergegeven op basis van cijfers van BouwkostenKompas.

In de grafieken is te zien dat zowel de structurele als de conjuncturele kostenindex GWW vanaf 2015 tot aan 2019 een stijging hebben doorgemaakt. Vervolgens ontstaat een daling van de conjuncturele kostenindex tot half 2020, waarna weer een stijging zichtbaar is. De structurele kostenindex laat een nagenoeg doorlopende stijging zien.



Grafiek 14 & 15: bouwkosten- en aanbestedingsindex en prijsontwikkeling % per kwartaal woningbouw (Bron: BouwkostenKompas).

In aanvulling op de indexenreeksen van BouwkostenKompas zijn in tabel 9 de indexen uit BDB Bouw(kosten)data weergegeven van de afgelopen drie jaar en de prognoses voor 2023 en 2024.

BDB	2020	2021	2022	2023	2024
Structureel	1,40%	6,00%	3,40%	5,50%	2,50%
Conjunctureel	-0,70%	-8,00%	-3,50 %	-5,20 %	-0,93 %

Tabel 9: BDB Bouwkostendata GWW-sector december 2022.

Op basis van bovenstaande informatie en ervaringen uit recente projecten adviseert **Brink om de indexatie van grondkosten aan te passen, in lijn met de prognoses van BDB, naar 5,5% in 2023.**

04 CONCLUSIE

04.01 Rekenparameters

De in dit rapport geschetste marktontwikkelingen laten zien dat de economie in 2022, na een sterk herstel uit de coronacrisis in 2021, een kantelpunt heeft bereikt. Met de oorlog in Oekraïne en de gevolgen daarvan als een van de voornaamste veroorzakers. De algemene consensus voor de komende jaren is dat de economisch situatie van 2022 zich nog voortzet in 2023. Voor de woningmarkt wordt verwacht dat de vastgoedopbrengsten licht zullen dalen en de vastgoedkosten van nieuwbouwwoningen juist toenemen.

De ramingen en prognoses die zijn geraadpleegd voor dit rapport moeten met de nodige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd en gebruikt. We leven in een tijd waarin veel onzekerheid heerst en waarbij de wereld er elke maand anders uit ziet. Dit is af te leiden uit de grote verschillen die zijn te constateren tussen de ramingen die slechts een aantal maanden oud zijn en de meer recentere ramingen.

Brink adviseert vanwege deze onzekerheid de vastgoedopbrengsten voor de komende jaren met enig conservatisme, doch realistisch te indexeren. Het voorstel is de rekenparameters in de grondexploitaties als volgt aan te passen:

	2023	2024	2025	2026+
Vastgoedkosten	5,10%	2,70%	2,25%	2,25%
Vastgoedopbrengsten	0,00%	1,00%	2,25%	2,25%
Grondkosten	5,50%	2,50%	2,25%	2,25%

Tabel 10: voorgestelde indexaties 2023.

Gezien de volatiliteit van de parameters in de huidige tijd, adviseren we voor alle (concrete) exploitatieberekeningen van de gemeente ook gevoeligheidsanalyses toe te passen. Door zowel een berekening met een positiever als een negatiever uitgangspunt voor de parameters dan die uit tabel 10, kan de gevoeligheid inzichtelijk worden gemaakt. Dit geeft ook een indicatie van de bandbreedte waar het resultaat van de betreffende exploitatieopzet zich naar alle waarschijnlijkheid in begeeft. Hiermee biedt deze analyse meer comfort en zekerheid rondom de te verwachten afwijking van de uitkomst met de voorgestelde parameters.

Gemeente Vught hanteert een residuele grondwaardesystematiek. Dit betekent dat de grondwaarde wordt bepaald door de opbrengstpotentie van het vastgoed (bij woningen de VON-prijs) te verminderen met de kostprijs om het vastgoed te realiseren. Het residu is daarmee gelijk aan het bedrag dat een marktpartij over heeft voor de grond. Aangezien de grondwaarde een residu is van zowel vastgoedkosten als -opbrengsten, wordt de indexatie van de grondwaarde/grondopbrengsten ook door beide componenten beïnvloed. De (gecombineerde) impact van gewijzigde vastgoedkosten en vastgoedopbrengsten op de residuele grondwaarde kan dan ook sterk variëren.

04.02 Rekenrente en discontovoet

Net als in het afgelopen jaar moet in 2023, als gevolg van het BBV, worden gerekend met de werkelijke rente in plaats van de rekenrente. Het BBV zegt hierover het volgende:

"Uitgangspunt bij de toerekening van vermogen aan grondexploitaties is de projectfinanciering (causale toerekening). Wanneer een afzonderlijke financiering voor een bepaald project bestaat, bepaalt die financiering de mate van vreemd vermogen en de rentekosten die aan het project worden toegerekend. Bij projecten zonder afzonderlijke projectfinanciering geldt het zogenoemde omslagstelsel. In deze situaties zal een praktische oplossing dienen te worden gezocht voor de toerekening van vermogen aan projecten."

Gemeente Vught kent geen afzonderlijke projectfinancieringen, waardoor in alle grondexploitaties de rekenrente wordt gehanteerd (gemiddelde financieringsrente van de totale leningenportefeuille van de gemeente). Deze rekenrente wordt meerjarig bepaald en wordt alleen aangepast als de rente over de lopende leningen substantieel wijzigt. Voor 2023 is de rekenrente op 1,20% vastgesteld (was 1,30% in 2022).

De rekenrente is lager dan de discontovoet die de BBV voorschrijft en die de gemeente hanteert (2,00%). De discontovoet wordt gehanteerd om de netto contante waarde van de kasstroom te berekenen.

Doordat de rekenrente in 2023 lager is dan de discontovoet, resulteert het plansaldo van grondexploitaties in een lagere netto contante waarde, waarmee een voorzichtigheidsmarge wordt aangehouden. De BBV schrijft echter voor om, wat betreft de discontovoet, aan te sluiten bij het uitgangspunt van geldontwaarding, het prijsinflatiepercentage. Om onnodige schommelingen door de jaren te voorkomen, is het advies van de BBV om de discontovoet op een langjarig vast percentage te bepalen (BBV, 2019). De gemeente volgt dit advies en hanteert daarom een discontovoet van 2,00%.

05 BIBLIOGRAFIE

ABN AMRO (2022) - *Economische ramingen.* Economisch Bureau.

BBV (2019) - *Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken.*

BouwkostenKompas - (2022) *Indexcijfers woningbouw/GWW.*

BDB (2022) - *Indexfigures nieuwbouwwoningen en GWW-sector.*

CPB (2022) - *Centraal Planbureau Macro Economische Verkenning 2023.* Den Haag: Centraal Planbureau.

CBS (2022) - *Statline: Koopwoningen; nieuwe en bestaande.*

CBS (2022a) - *Statline: Cao-lonen, contractuele loonkosten en arbeidsduur; indexcijfers (2010=100)*

Cobouw (2022) - *Cobouw Insights: Na twee kwartalen daling, stijgt de aluminiumprijs weer – December 2022*

De Nederlandsche Bank (2022) - *Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten* - Juni 2022.

Europese Commissie (2022) - *Autumn 2022 Economic Forecast: The EU economy at a turning point – November 2022*

ING (2022) - *Lichte krimp in bouwsector in 2023 – December 2022*

Metafoor (2022a) - K*wartaalbericht Q3 2022.* Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling

Metafoor (2022b) - *Outlook Grondexploitaties 2023.* Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling

NVM (2022) - *Transactiecijfers NVM-Regio Nederland. 3e kwartaal 2022.* NVM/brainbay

NVM (2022) - *Transactiecijfers NVM-Regio Den Bosch. 3e kwartaal 2022.* NVM/brainbay

OECD (2022) - *Economic Outlook. Volume 2022, Issue 2 – November 2022.*

Pararius (2022) - *Huurmonitor Q3 2022 - Oktober 2022*

Rabobank (2022) - *Inflatiemonitor Nederland: inflatie zet flinke stap terug, maar blijft hoog.* Utrecht: Rabobank/Raboresearch.

Rabobank (2022a) - *Daling huizenprijzen zet naar verwachting door – Oktober 2022*

Raad van State (2022) – *Bouw vrijstelling stikstof van tafel, maar geen algehele stop – November 2022*

Rijksoverheid (2022) – *Huurders in vrije sector beter beschermd tegen te hoge huurstijgingen – Oktober 2022*

KLOPPEND HART VAN BOUW, INFRA EN VASTGOED.



BRINK