

MEMO

Onderwerp	Rekenparameters 2020
Project	Planeconomische werkzaamheden Vught
Datum	7 januari 2020
Referentie	B000936/2000015/RB/ISO:EdW/IJ
Aan	Gemeente Vught

01 INLEIDING

De grondexploitatie van gemeente Vught zijn opgesteld op basis van een rekenmodel, waarbij kasstromen in de tijd zijn uitgezet. Hierdoor is het mogelijk rekening te houden met tijdseffecten, zoals rente en prijsstijgingen en kunnen een cashflowoverzicht en projectsaldo worden verschaft van alle grondcomplexen.

De kosten- en opbrengstenindexaties 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 Grondbedrijf' is ook dit jaar de indexatie herijkt. In dit memo wordt een voorstel gedaan voor de in de grondexploitatie te hanteren opbrengsten- en kostenindexaties.

02 SAMENVATTING

Onderstaande opsomming geeft een samenvatting weer van de belangrijkste bevindingen in dit document.

- ▶ In 2020 blijft de economie groeien (1,5%). Echter is er sinds 2018 een afname te zien in deze groei, die zich de komende jaren blijft doorzetten.
- ▶ De inflatie loopt, na een piekjaar in 2019, terug naar 1,4% in 2020.
- ▶ De bouwproductie neemt in 2020 af als gevolg van blijvend hoge bouwkosten en afname in verstrekking van bouwvergunningen als gevolg van stikstof- en PFAS-problematiek. De bouwproductie zal daarom maar een beperkte groei laten zien of zelfs krimpen, afhankelijk van politiek beleid. De grote impact van politiek beleid op het verstrekken van bouwvergunningen maakt dat de toekomst lastig te voorspellen is.
- ▶ Er is een afname in het aantal woningtransacties zichtbaar en dit zal, als gevolg van de verwachte afname in bouwproductie, de komende perioden doorzetten.
- ▶ De huizenprijzen blijven de komende jaren stijgen, maar minder hard. In 2019 stegen de prijzen nog met gemiddeld 6,0%, in 2020 is de verwachte prijsstijging gemiddeld 3,5%.
- ▶ Naar verwachting wordt het verschil tussen de structurele en conjuncturele bouwkosten steeds kleiner, waardoor de totale bouwkostenstijging afneemt:
 - ▶ de structurele bouwkosten zijn in november 2019 met 4,5% gestegen ten opzichte van een jaar eerder. De conjuncturele kosten stegen daarentegen maar met 1,3%.
- ▶ De structurele grondkosten zijn in november 2019 met 1,83% gestegen ten opzichte van november 2018. De conjuncturele grondkostenstijging is daarentegen veranderd in krimp; -0,64% ten opzichte van een jaar eerder.



Brink adviseert gemeente Vught de indexaties aan te passen en de grexen door te rekenen met de volgende indices voor 2020:

Indexaties 2020

	2018	2019	2020	2021	2022	2023+
Vastgoedkosten	7,50%	6,00%	4,00%	3,00%	2,50%	2,25%
Vastgoedopbrengsten	8,00%	5,50%	3,50%	3,00%	2,50%	2,25%
Grondkosten	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%

Op basis van deze parameters neemt de residuele grondwaarde bij ontwikkelingen van de gemeente af. Immers, de vastgoedkosten blijven (licht) harder stijgen dan de vastgoedopbrengsten. Echter wordt bij verschillende marktontwikkelingen de komende jaren stagnatie gesignaleerd. Het verschil tussen de vastgoedkosten en vastgoedopbrengsten wordt daarom kleiner en wordt gelijk aan elkaar.

Ter vergelijking van deze tabel zijn hieronder de indexaties opgenomen van het indexatiedocument 2019. In 2019 was de verwachting dat de vastgoedkosten en -opbrengsten geleidelijk zouden afnemen. Echter duiden de marktontwikkelingen op een stagnerende markt en heeft de bouwproductie een deuk opgelopen door de recente milieuproblematiek. De daling van de vastgoedkosten is daarom forser dan vorig jaar werd verwacht. De daling van de vastgoedopbrengsten is minder fors dan gedacht door de aanhoudende vraag naar woningen.

Indexaties 2019

	2018	2019	2020	2021	2022+
Vastgoedkosten	7,50%	6,00%	5,00%	3,00%	2,25%
Vastgoedopbrengsten	8,00%	5,50%	3,00%	2,25%	2,25%
Grondkosten	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%



03 MARKTONTWIKKELINGEN

03.01 Economische groei

Als gevolg van internationale economische ontwikkelingen nam het groeitempo van de Nederlandse economie af van 2,6% in 2018 naar 1,6% in 2019. De verwachting is dat deze groeivertraging zich doorzet in 2020 en 2021 naar respectievelijk 1,5% en 1,4%^{1 2}. De economie blijft dus groeien, maar deze groei stagneert ten opzichte van de voorgaande jaren.

Het afnemende economische groeitempo in Nederland wordt veroorzaakt door de uitblijvende buitenlandse vraag als gevolg van mondiale economische ontwikkelingen. De mondiale bbp-groei staat onder druk door het handelsconflict tussen de Verenigde Staten en China en de verminderde overheidsuitgaven in deze landen^{1 2 3}. Ook is de economische groei bij belangrijke handelspartners binnen Europa, zoals Duitsland en het Verenigd Koninkrijk, lager. Dit als gevolg van de blijvende onzekerheid over de Brexit, nieuwe emissieregels voor de autosector en een afnemende export naar landen buiten Europa³.

Nederland is verweven in mondiale waardeketens. Hierdoor hebben groeivertragingen van buitenlandse economieën allereerst een negatief effect op de uitvoergroei, maar vervolgens ook op het producenten- en ondernemersvertrouwen en daarmee op de bedrijfsinvesteringen. De lagere uitvoergroei heeft vooral negatieve consequenties voor de industrie. In tegenstelling hierop is er wel een aanhoudende groei van de binnenlandse bestedingen, wat positief is voor de dienstensector.

De verwachting is dan ook dat het komende jaar de binnenlandse bestedingen de economische groei in Nederland dragen. Dit komt met name door:

- ▶ stijging werkgelegenheid en krapte op de arbeidsmarkt;
- ▶ stijging reëel bruto inkomen in 2020;
- ▶ vermindering schuldenlast huishoudens.

De groei van het beschikbaar inkomen van huishoudens bleef in 2019 solide door de stijging van de werkgelegenheid en krapte op de arbeidsmarkt^{1 2}. Voor 2020 is de verwachting dat deze groei in consumptie zich verder doorzet door de sterke stijging van het reëel bruto inkomen per werknemer. Dit als gevolg van een verlaging van de inkomstenbelastingen en een verhoging van de loonheffingskortingen^{4 5}. De hoge huizenprijzen en schulden van huishoudens vormen een risico voor de financiële stabiliteit. Er zijn echter recent maatregelen getroffen om de schuldenlast van huishoudens te verminderen door onder andere de vermindering van de aftrekbaarheid van de hypotheekrente.

Tabel 1 laat de economische groei van de afgelopen jaren en de prognose voor de komende jaren zien. Hierin is te zien dat de groei in 2019 afvlakt ten opzichte van 2018 en dat deze afvlakking zich voortzet in 2020.

¹ (Centraal Planbureau, 2019a)

² (De Nederlandse Bank, 2019)

³ (Rabobank, 2019a)

⁴ (OECD, 2019)

⁵ (Europese Commissie, 2019)



Economische groei

Bron	Datum	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Centraal Planbureau	sep-19	2,00%	2,20%	2,90%	2,60%	1,80%	1,50%	
De Nederlandse Bank	jun-19			3,00%	2,60%	1,60%	1,50%	1,40%
Europese Commissie	nov-19		2,60%	2,90%	2,60%	1,70%	1,30%	1,30%
OECD	nov-19	1,96%	2,14%	3,02%	2,55%	1,69%	1,75%	1,57%
Rabobank	dec-19	2,00%	2,20%	2,90%	2,60%	1,70%	1,20%	0,80%
ABN AMRO	dec-19		2,10%	3,00%	2,50%	1,70%	0,90%	1,20%

Tabel 1: prognoses economische groei Nederland



03.02 Inflatie

Uit cijfers van het CPB⁶ blijkt dat de inflatie in Nederland is opgelopen van 1,6% in 2018 naar 2,3% in 2019.

De inflatie was in 2019 relatief hoog door:

- ▶ verhoging van de indirecte belastingen (btw-tarief, energiebelasting en ODE-heffing);
- ▶ lagere olieprijs.

In 2020 verwacht het CPB⁶ echter weer een minder hoge inflatie door:

- ▶ het aflopende effect van het verhoogde btw-tarief;
- ▶ lastenverlichting voor zowel huishoudens als bedrijven.

De lastenverlichting voor gezinnen komt voort uit de (verdere) verhoging van de heffingskorting en de invoering van het tweeschijvenstelsel. Voor bedrijven komt de lastenverlichting voort uit tariefverlagingen in de vennootschapsbelasting en het wegvallen van incidentele effecten in de dividendbelasting. Er zijn ook lastenverzwarende effecten zoals stijgende energielasten, stijgende zorgverzekeringspremies en stijgende werknemerspremies. Voor zowel gezinnen als bedrijven geldt dat de lastenverlichtende effecten groter zijn dan de lastenverzwarende effecten⁶.

In tabel 2 zijn de percentages voor inflatie van de afgelopen jaren en de prognose voor de komende jaren weergegeven. De bronnen laten een piek zien in de Nederlandse inflatie in 2019 door eerdergenoemde oorzaken.

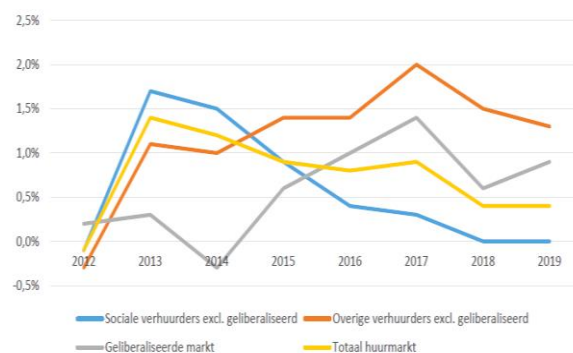
Inflatie

Bron	Datum	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
CBS	nov-19	0,60%	0,30%	1,40%	1,70%	2,62%*		
Centraal Planbureau	sep-19	0,20%	0,10%	1,30%	1,60%	2,30%	1,40%	
De Nederlandse Bank	jun-19			1,30%	1,60%	2,50%	1,60%	
Europese Commissie	nov-19		0,10%	1,30%	1,60%	2,60%	1,40%	1,50%
OECD	nov-19	0,60%	0,32%	1,38%	1,70%	2,63%*	1,80%	1,47%
Rabobank	dec-19			1,30%	1,60%	2,70%	1,70%	1,70%
ABN AMRO	okt-19		0,10%	1,30%	1,60%	2,60%	1,50%	

*percentage betreft geen volledig jaar

Tabel 2: prognoses inflatie Nederland

Het effect van deze eenmalige piek in 2019 op de woningmarkt is naar verwachting beperkt. Een graadmeter voor het effect van de inflatie op de woningmarkt is bijvoorbeeld de huur. In figuur 1 is te zien dat de reële huurstijging (huur gecorrigeerd op inflatie) in 2019 in lijn ligt met de jaren daarvoor⁷.



Figuur 1: reële huurstijgingen excl. harmonisatie 2012-2019⁷

⁶ (Centraal Planbureau, 2019b)

⁷ (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019b)



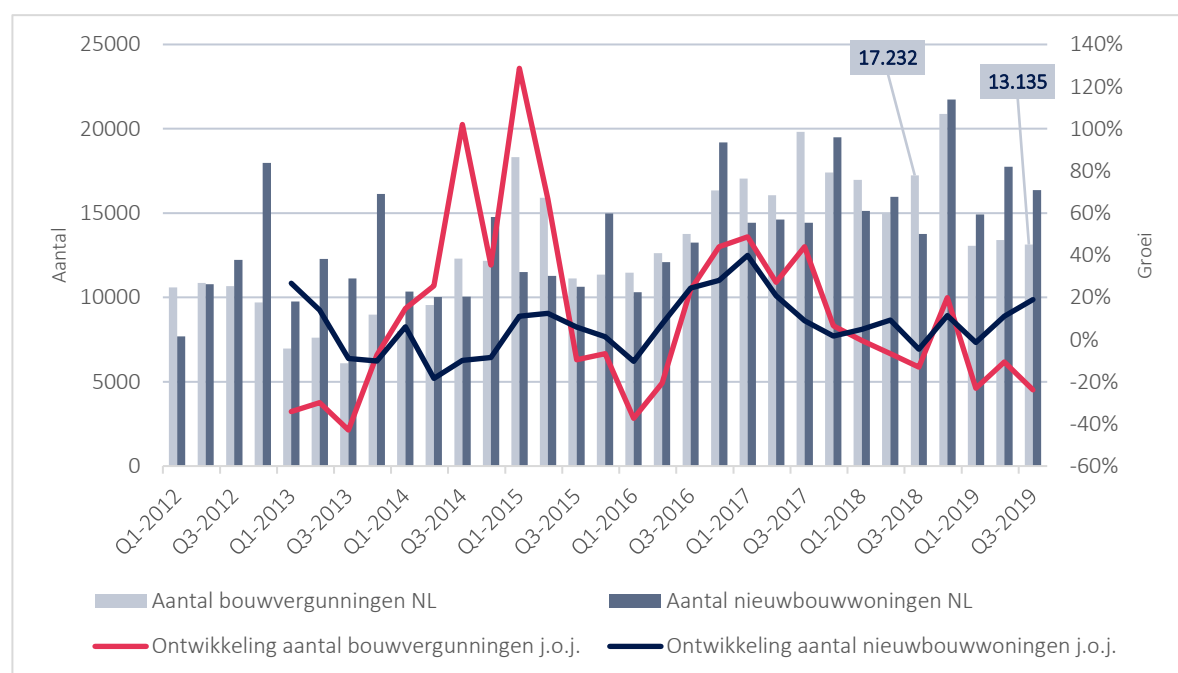
03.03 Bouwproductie

De woningbouwproductie nam in 2019 af ten opzichte van 2018 als gevolg van:

- ▶ hoge bouwkosten;
- ▶ tekort aan (nieuw)bouwlocaties;
- ▶ afname in bouwvergunningen door stikstofuitspraak en PFAS-problematiek.

Als gevolg van capaciteitsproblemen, langere levertijd van materialen en een stijging in zowel arbeids- als materiaalkosten, zijn de bouwkosten de afgelopen jaren gestegen. Die prijsstijging heeft nu als gevolg dat de bouwproductie afneemt. Met name corporaties kampen met de financiële haalbaarheid van nieuwbouwprojecten⁸. In paragraaf 3.04 wordt nader ingegaan op de ontwikkeling van de bouwkosten. Naast hoge bouwkosten is er ook een gebrek aan bouwlocaties doordat gemeenten niet altijd prioriteit geven aan nieuwbouw. Tot slot heeft ook de aanhoudende verhuurdersheffing een negatief effect op de bouwproductie.

Een andere reden voor de afname in bouwproductie is de stikstofuitspraak van de Raad van State en de PFAS-problematiek (zie ook pagina 9). Deze hebben een remmende werking op de verstrekking van bouwvergunningen. De afname in het aantal bouwvergunningen is dan ook duidelijk te zien in figuur 2. Waar in het derde kwartaal van 2018 nog ruim 17.000 omgevingsvergunningen voor woningbouw werden uitgegeven in Nederland, waren dat er in het derde kwartaal van 2019 slechts 13.000 (CBS, 2019). Dezelfde ontwikkeling is te zien voor Noord-Brabant in figuur 3, waar het aantal bouwvergunningen in dezelfde periode afnam van 2.600 naar iets minder dan 2.100.



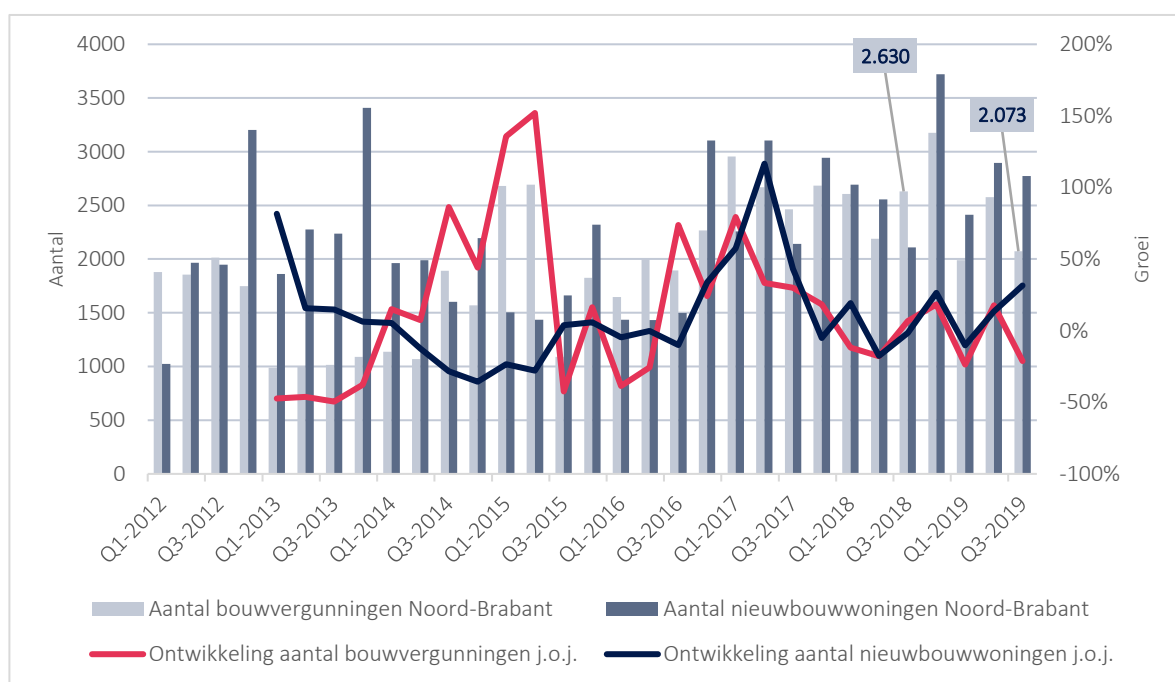
Figuur 2: ontwikkeling woningbouwproductie Nederland⁹

⁸ (AEDES, 2019)

⁹ (CBS Statline, 2019a); (CBS Statline, 2019b)



De stikstof- en PFAS-problematiek is echter zo actueel dat het effect hiervan op de bouwproductie nog niet zichtbaar is in de cijfers. Vooralsnog lijkt de woningbouwproductie in 2019 af te stevenen op een positieve groei ten opzichte van 2018. In figuur 2 en 3 is te zien dat het aantal nieuwbouwwoningen dat aan de voorraad is toegevoegd, nog niet is afgenomen ten opzichte van 2018. In het derde kwartaal van 2019 zijn in Nederland (figuur 2) ruim 2.500 nieuwbouwwoningen meer gebouwd dan in het derde kwartaal van 2018. Eenzelfde ontwikkeling is terug te zien in Noord-Brabant (figuur 3).



Figuur 3: ontwikkeling woningbouwproductie Noord-Brabant⁹

Waar de woningbouwproductie (licht) bleef stijgen, namen de orderportefeuilles in de utiliteitsbouw en infrasector wel af in de tweede helft van 2019. In deze sector kwamen de gevolgen van de strengere stikstof- en PFAS-regels duidelijker naar voren¹⁰.

In tabel 3 zijn de prognoses voor de groei van de bouwproductie opgenomen. De verwachting is dat de bouwproductie in 2020 verder vertraagt ten opzichte van voorgaande jaren door onder andere de afname in het aantal uitgegeven bouwvergunningen in 2019. Bij de verwachting van de Rabobank¹¹ in 2020 moet de kanttekening worden geplaatst dat dit percentage van vóór de stikstofuitspraak van de Raad van State is en daardoor een sterkere groei verwacht dan ING¹⁰ en ABN AMRO¹². Er kan wel worden geconcludeerd dat de strengere milieu eisen als gevolg van de stikstof- en PFAS-problematiek tot nu toe hebben gezorgd voor een krimp in de verstrekking van bouwvergunningen. De verwachting voor de bouwproductie in 2020 is echter nog verdeeld. ING verwacht dat er een beperkte groei blijft, terwijl ABN AMRO een krimp verwacht.

¹⁰ (ING, 2019)

¹¹ (Rabobank, 2019c)

¹² (ABN AMRO, 2019b)



ABN AMRO is van mening dat het 'reactieve' en 'grillige' beleid zorgt voor onzekerheid bij ondernemers en daarmee ook voor minder investeringen¹². Gezien de recente ontwikkelingen en sterke afhankelijkheid van politieke beslissingen, is het lastig een voorspelling te doen over de toekomstige ontwikkeling van de bouwproductie.

Bouwproductie

Bron	Datum	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
CBS*	aug-19	5,70%	6,30%	6,10%	10,10%	9,45%		
ABN AMRO	jan-19			5,70%	7,00%	4,00%	-2,00%	0,00%
ING	dec-19		7,10%	6,10%	6,80%	5,50%	0,50%	
Rabobank	jul-19	7,70%	5,80%	5,50%	7,50%	5,00%	3,00%	

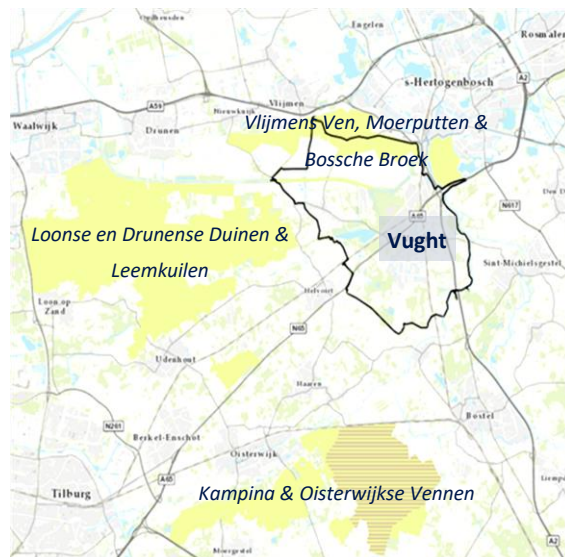
**de cijfers van het CBS hebben betrekking op de omzetontwikkeling van de sector bouwnijverheid en betreft in 2019 geen volledig jaar.*

Tabel 3: prognoses bouwproductie (totale bouwvolume)



PAS

In mei 2019 deed de Raad van State uitspraak over het Programma Aanpak Stikstof (PAS). De uitspraak heeft consequenties voor ruimtelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw en de aanleg van vaar-, spoor-, en rijwegen, die kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden. Als gevolg daarvan is er nu minder ruimte voor stikstofuitstotende activiteiten in de buurt van deze gebieden; binnen 10 km van deze gebieden mag de stikstofdepositiewaarde niet hoger zijn dan 0,00 mol per hectare per jaar. Gemeente Vught ligt onder andere in de buurt van de Natura 2000 gebieden Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek en de Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen (figuur 4) en dient dus rekening te houden met de uitspraak.



Figuur 4: Natura 2000 gebieden in de buurt van gemeente Vught (Provincie Noord-Brabant, 2019)

Sinds 11 oktober 2019 is het echter weer mogelijk om een omgevingsvergunning te verlenen aan projecten die per saldo leiden tot minder stikstofuitstoot (door middel van **intern en extern salderen**)¹⁷. Voor woningbouwprojecten kan ook de **ADC-toets** (Alternatieven, Dwingende redenen van groot openbaar belang en Compensatie) worden doorlopen waaruit moet blijken dat er geen alternatieven zijn die tot minder schade aan Natura 2000-gebieden leiden. Ook moet sprake zijn van één van de in de wet vermelde 'dwingende redenen van groot, openbaar belang'. Tot slot moeten alle compenserende maatregelen aantoonbaar effectief zijn om schade aan de natuur te voorkomen. Een ADC-toets kan een aanzienlijke vertraging geven in de doorlooptijd van een project¹⁷.

PFAS

Naast de stikstofuitspraak ondervinden bouwbedrijven problemen doordat op veel plekken giftige poly- en perfluoralkylstoffen (PFAS) in de grond zitten. Sinds oktober 2019 mag in heel Nederland geen grond meer worden verplaatst zonder PFAS-rapportage. Om die rapportage te krijgen, moet de grond op de aanwezigheid van PFAS worden onderzocht. De PFAS-norm werd in oktober gesteld op 0,1 ug/kg, maar deze is inmiddels verruimd naar een tijdelijke norm van 0,8 ug/kg. De verwachting is dat hierdoor driekwart van de bouw- en baggerwerkzaamheden weer doorgang kunnen vinden. In de zomer van 2020 komt het kabinet waarschijnlijk met een definitieve norm¹⁸.

Door de onzekerheid als gevolg van de wet- en regelgeving over deze milieuproblematiek, lopen projecten vertraging op of vallen stil. Het is/wordt lastiger om vergunningen te krijgen voor bouwprojecten waardoor het onder andere moeilijker wordt om het woningtekort te verminderen, met als gevolg verder stijgende woningprijzen. De afnemende vraag naar materiaal en personeel kan daarentegen ervoor zorgen, dat de bouwkosten minder hard stijgen.



03.04 Woningmarkt

De afgelopen jaren bleef de woningmarkt groeien, maar ook hier neemt het groeitempo af. Dit komt met name doordat:

- ▶ huizenprijzen harder stijgen dan de inkomens;
- ▶ sprake is van een lagere bouwproductie.

Huizenprijzen

Dit jaar lag de gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen en nieuwbouwwoningen in Nederland ruim boven de 300.000 euro². Ook in Noord-Brabant is de gemiddelde woningprijs inmiddels gestegen naar 303.000 euro¹³. Met name de prijsstijging in de grote steden van de Randstad heeft hier invloed op. De prijsstijging is vanuit de Randstad geleidelijk uitgebreid richting de omringende gemeenten en vervolgens over de rest van Nederland. De gemiddelde woningprijs in Nederland lag in april 2019 ruim 7% boven het niveau van augustus 2008, het hoogtepunt van de huizenmarkt voordat de daling als gevolg van de kredietcrisis startte. De Nederlandse woningmarkt is inmiddels dan ook volledig hersteld van de diepe crisis die duurde tot halverwege 2013. Een gemiddelde nieuwbouwwoning is in het tweede kwartaal van 2019 13%¹⁴ tot 14%¹⁵ duurder geworden ten opzichte van een jaar eerder. De gemiddelde verkoopprijs van enkel nieuwbouwwoningen bedraagt nu bijna 400.000 euro^{14 15}. De prijs per vierkante meter steeg met 13% naar 3.050 euro¹⁵.

Door de snel stijgende woningprijzen en de strengere hypotheekregels wordt het kopen van een woning steeds lastiger. Met name locatiegebonden beroepen vinden tegenwoordig lastig een woning¹⁶. De netto betaalbaarheid van een woning blijft redelijk constant als gevolg van de lage hypotheekrente. De financierbaarheid van een woning is daarentegen afgenomen door strengere hypotheekregels. Woningkopers kunnen een maximale hypotheek van ongeveer 4,5 keer het inkomen krijgen, terwijl de gemiddelde woningprijs inmiddels 9 keer een modaal inkomen bedraagt.

Afname in het aanbod

Zoals in paragraaf 3.03 al naar voren kwam, wordt een afname in de woningbouwproductie verwacht. De bouw van nieuwbouwwoningen dreigt verder achterop te raken door hoge bouwkosten en de stikstof- en PFAS-problematiek. Naar verwachting zullen niet meer dan 50.000 bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen in 2019 worden afgegeven. Dat zijn er 20.000 minder dan in 2018. Sinds 11 oktober 2019 is het echter weer mogelijk een omgevingsvergunning te verlenen aan projecten die per saldo leiden tot minder stikstof-uitstoot¹⁷. Ook de PFAS-norm is verruimd van 0,1 naar 0,8¹⁸. In hoeverre de nieuwbouwproductie door deze recente ontwikkelingen weer op gang komt, is nog onduidelijk. In combinatie met de structureel stijgende huurprijzen is het de verwachting dat het aantal transacties op de woningmarkt afneemt.

In figuur 4 is de ontwikkeling van het aantal transacties en de prijsindexen op de woningmarkt weergegeven. Te zien is dat het aantal verkochte, bestaande woningen in het derde kwartaal van 2019 net iets hoger ligt dan in het derde

¹³ (ABN AMRO, 2019c)

¹⁴ (CBS Statline, 2019d)

¹⁵ (NVM, 2019)

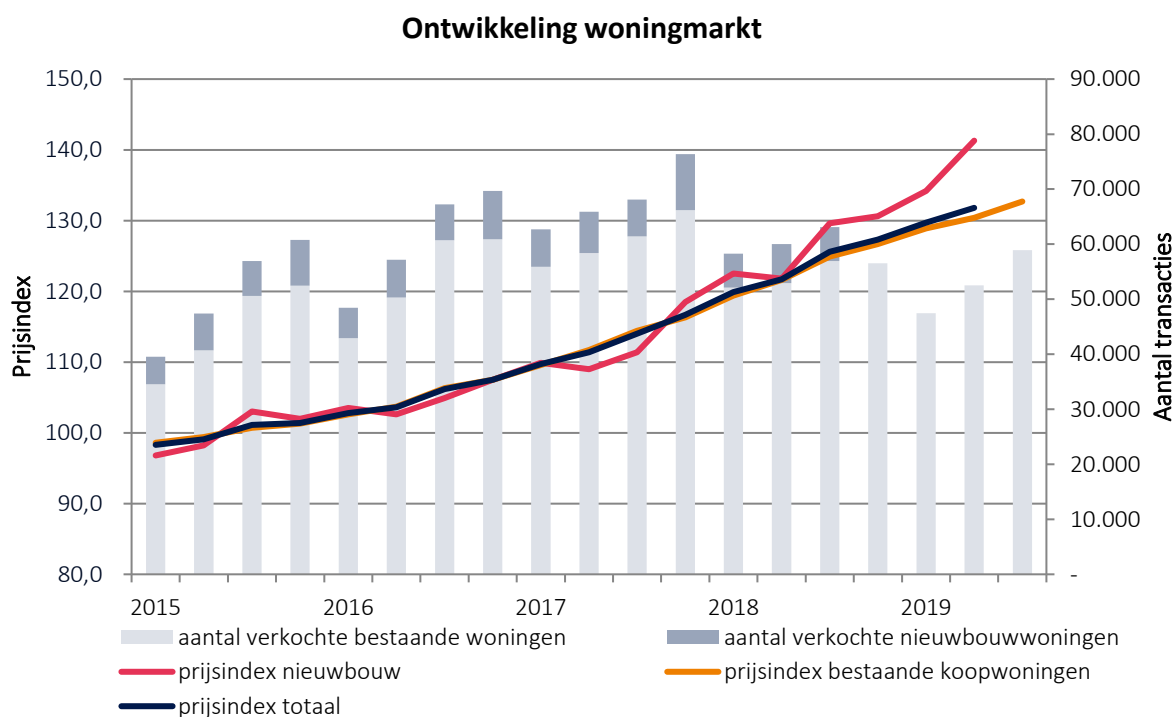
¹⁶ (Calcasa, 2019)

¹⁷ (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019a)

¹⁸ (NOS, 2019)



kwartaal van 2018¹⁴. Sinds januari 2019 is het transactievolume echter met ruim 10,0% gedaald². De afname van het aantal transacties ligt in lijn met het afnemende vertrouwen onder woningconsumenten. Dit afnemende vertrouwen wordt veroorzaakt door de hoge prijzen en het gebrek aan aanbod ten opzichte van de vraag naar woningen^{2 15}.



Figuur 4: ontwikkeling huizenprijzen en aantal transacties (bron: CBS, 2019d) (NB: voor kwartaal 4 2018 t/m kwartaal 3 2019 zijn enkele gegevens met betrekking tot nieuwbouwwoningen nog onbekend)

Stagnatie op de woningmarkt

De stagnatie op de woningmarkt, in zowel woningproductie als in transacties en prijzen, weerspiegelt de activiteit op de woningmarkt. Het tekort aan woningen resulteert in een opwaartse druk op de huizenprijzen en daarmee in een afname van het aantal transacties. Er worden niet alleen onvoldoende huizen gebouwd: de huizen die wel worden gebouwd, zijn of worden bovendien (te) duur. Dit effect wordt in de toekomst mogelijk afgezwakt door de toenemende druk op de betaalbaarheid van woningen.

Tabel 4 laat de ontwikkeling van de huizenprijzen van de afgelopen jaren en de prognose voor de komende jaren zien. Na een prijsstijging van 9% in 2018, komt de prijsstijging voor 2019 uit op ongeveer 6,0%. De verwachting is dat de woningprijzen blijven toenemen, maar dat de prijsstijging zal matigen en minder extreem zal zijn dan de afgelopen jaren. De schatting is een prijsstijging van gemiddeld 3,5% in 2020 (tabel 4). De bronnen geven aan dat prijsstijging de komende jaren stagneert ten opzichte van eerdere jaren.

Huizenprijzen

Bron	Datum	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
CBS - Nederland	okt-19	2,80%	5,00%	7,60%	9,00%	7,48%		



CBS - Noord Brabant	sep-19	2,30%	3,90%	6,10%	7,60%			
De Nederlandse Bank	jun-19			7,60%	9,00%	5,90%	2,80%	2,30%
Rabobank	aug-19			7,60%	9,00%	6,00%	4,00%	
ABN AMRO	okt-19		5,10%	7,60%	9,00%	6,00%	3,00%	
NVM	okt-19			9,70%	10,50%	7,20%		

Tabel 4: prognoses verkoopprijzen bestaande en nieuwe woningen

03.05 Bouwkosten

De hoogconjunctuur in de bouw zorgt op dit moment voor meer nadelen dan voordelen, waardoor het rendement van bouwbedrijven onder druk staat. De bouwkosten blijven toenemen als gevolg van:

- ▶ tekort aan personeel;
- ▶ langere levertijd van materialen;
- ▶ nieuwe duurzaamheidseisen zoals BENG¹⁹.

De bouwkostenontwikkeling voor nieuwbouwwoningen bestaat uit structurele kostenontwikkeling (kostprijs van materialen en lonen) en conjuncturele kostenontwikkeling (prijsontwikkeling door vraag en aanbod op de aanbestedingsmarkt). In figuur 5 zijn deze ontwikkelingen weergegeven op basis van cijfers van BouwkostenKompas²⁰ en BDB²¹. In de loop van 2019 nam de stijging van de structurele kosten geleidelijk af. In december 2018 stegen de structurele kosten nog met 5,99% ten opzichte van het jaar ervoor; in december 2019 was dit 3,93%²⁰. De stijging van de conjuncturele kosten daalde daarentegen fors van 8,12% in december 2018 naar 0,85% in december 2019²⁰.

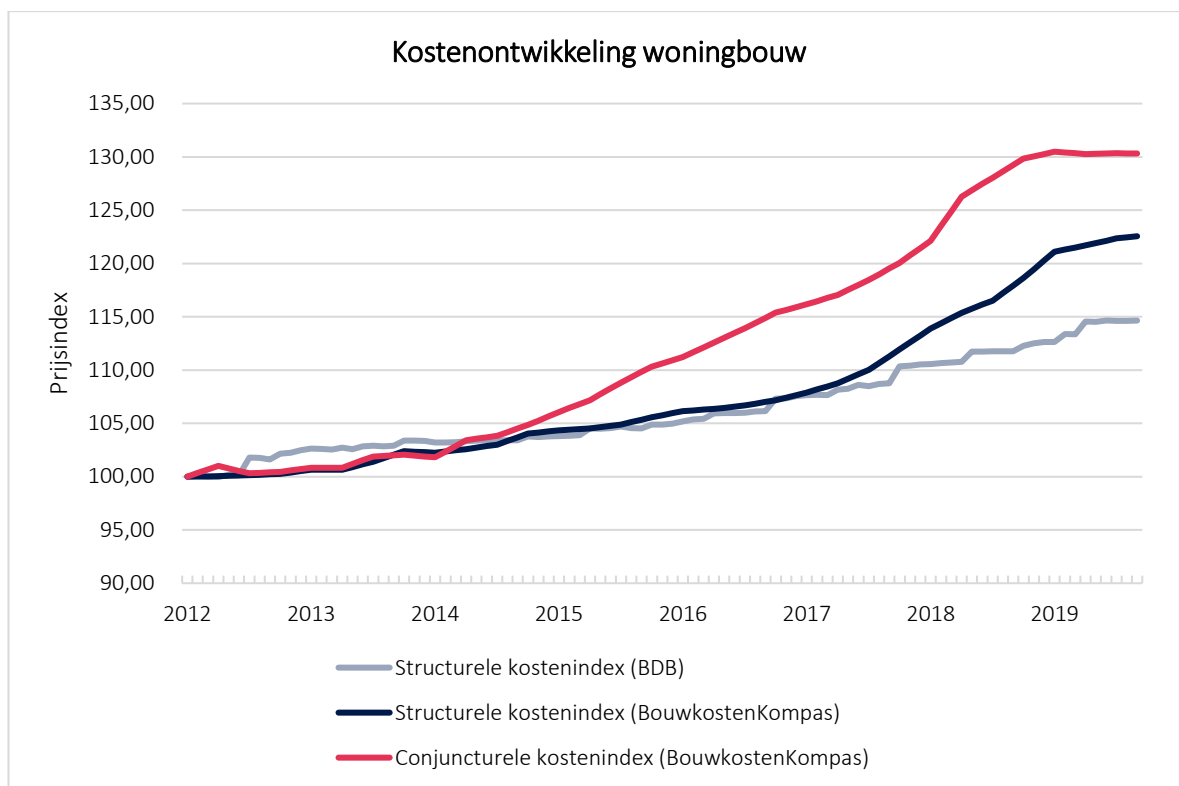
De bouwkosten van woningen zijn de afgelopen jaren flink toegenomen. Dit was enerzijds het gevolg van personeelstekorten en anderzijds de langere levertijd van materialen. Dit resulteerde in hogere arbeids- en materiaalkosten. Daarnaast dreven nieuwe duurzaamheidsmaatregelen, zoals gasloos bouwen, de kosten omhoog. Ook voor 2020 is de verwachting dat de bouwkosten blijven stijgen. Onder andere door de nieuwe BENG-eisen en de aanhoudende vraag naar nieuwbouwwoningen.

De kostenstijging en capaciteitsproblemen in combinatie met de milieuproblematiek (stikstof en PFAS) zetten de bouwproductie echter onder druk (zie ook paragraaf 3.03). Hoewel er nog steeds krapte in materialen en capaciteit is (het aanbod), neemt de groei van de bouwproductie (de vraag) af. De verwachting is dat de afname in bouwproductie leidt tot een afvlakking en eventueel een daling van de bouwkosten. Echter is de verwachting ook dat de nieuwe BENG-eisen in combinatie met de aanhoudende woningvraag een sterker effect houden op de bouwkosten. Het verschil tussen de structurele bouwkosten en conjuncturele kostenontwikkeling wordt naar verwachting dus kleiner en de bouwkostenstijging neemt af.

¹⁹ Bijna Energieneutraal Gebouw

²⁰ (BouwkostenKompas, 2019)

²¹ (BDB, 2019)



Figuur 5: ontwikkeling bouwkosten nieuwbouwwoningen structureel en gecorrigeerd voor conjunctuur (BDB, 2019; BouwkostenKompas, 2019)

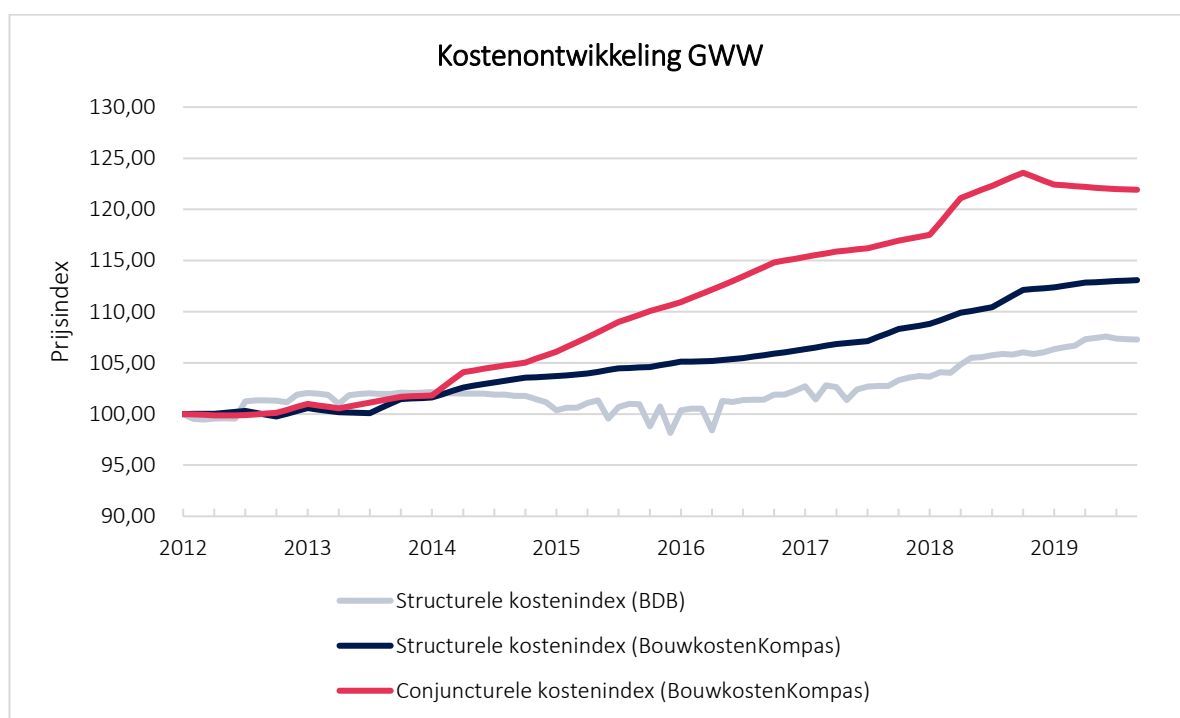


03.06 Grondkosten

Doordat de kosten in grondexploitaties veelal kosten ten behoeve van grond en weg betreffen, wordt gekeken naar de kostenontwikkeling voor grond-, weg- en waterbouw (hierna: GWW). Ook hier wordt de kostenontwikkeling bepaald door de structurele en conjuncturele kosten. In figuur 6 zijn deze ontwikkelingen weergegeven op basis van cijfers van BouwkostenKompas²⁰ en BDB²¹.

Duidelijk wordt dat in 2019 de stijging van zowel de structurele als conjuncturele kosten fors is afgenomen. In december 2018 stegen de structurele kosten nog met 3,40% ten opzichte van het jaar ervoor; in december 2019 was dit 1,35%²⁰. De conjuncturele kostenstijging is veranderd in krimp; van 5,54% in december 2018 naar -1,00% in december 2019. Oorzaak hiervan is met name de afgenomen bouwproductie (de vraag) als gevolg van de eerdergenoemde stikstof- en PFAS-problematiek (zie paragraaf 3.03). De impact hiervan op de infrasector is beduidend groter dan de impact op de woningbouwsector¹⁰. Daarnaast worden de hoge bouwkosten vaak niet ingecalculeerd in de aanneemsom. Deze twee ontwikkelingen zorgen ervoor dat dus ook bij de GWW het verschil tussen de structurele kosten en conjuncturele kosten kleiner wordt (figuur 6) met een afname in de bouwkostenstijging tot gevolg.

De verwachting is dat in 2020 de groei verder afvlakt. Hoewel de bouwkostenontwikkeling afhankelijk is van verdere economische en politieke marktontwikkelingen, is de verwachting dat er op middellange termijn een sterkere groei komt. Op lange termijn kan worden aangesloten op het langjarige inflatiegemiddelde van 2%.



Figuur 6: kostenontwikkeling GWW structureel en gecorrigeerd voor conjunctuur (BDB, 2019; BouwkostenKompas, 2019)



04 REKENPARAMETERS GRONDEXPLOITATIES

De in dit memo geschetste marktontwikkelingen laten zien dat de markt stagneert. Het groeitempo van de economie, de woningmarkt en de bouwproductie neemt af en de stijging in de bouwkosten vlakt af. De komende jaren gaan hierdoor zowel de vastgoedkosten als vastgoedopbrengsten stagneren en vlakt het groeitempo af. Vooralsnog wordt er wel groei verwacht, geen krimp, waardoor de geschetste marktontwikkelingen een positieve toekomstverwachting geven. Het voorstel is derhalve om de indexatie aan te passen en de grexen door te rekenen met de volgende indices.

Indexaties 2020

	2018	2019	2020	2021	2022	2023+
Vastgoedkosten	7,50%	6,00%	4,00%	3,00%	2,50%	2,25%
Vastgoedopbrengsten	8,00%	5,50%	3,50%	3,00%	2,50%	2,25%
Grondkosten	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%

Tabel 5: rekenparameters gemeente Vught

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 grondwaarde van sociale huurwoningen wordt geïndexeerd met de indexatie van vastgoedkosten.

De stijging van de residuele grondwaarde neemt als gevolg van de hier genoemde parameters af; immers de vastgoedkosten (4,00%) blijven harder stijgen dan de vastgoedopbrengsten (3,50%). Omdat gemeente Vught de index voor grondkosten in de exploitatieopzetten zo constant mogelijk houdt op het langjarig gemiddeld niveau, wordt hiervoor een percentage van 2,25% gehanteerd. Zowel de vastgoedkosten als -opbrengsten worden ieder jaar geleidelijk dichterbij het langjarig gemiddelde van 2,25% gebracht.



05 REKENRENTE EN DISCONTOVOET GRONDEXPLOITATIES

Net als in het afgelopen jaar moet in 2019 worden gerekend met de werkelijke rente in plaats van de rekenrente, als gevolg van de nieuwe BBV. 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 wordt gerekend met de omslagrente (gemiddelde financieringsrente van de totale leningenportefeuille van de gemeente). Deze omslagrente bedraagt 2,00%.

De omslagrente is toevalligerwijs gelijk aan de discontovoet die het BBV voorschrijft: 2,00%. De discontovoet wordt gehanteerd om de netto contante waarde van de kasstroom te berekenen.



- ABN AMRO. (2019a). *Economische ramingen oktober 2019*. Amsterdam: Economisch Bureau Macro Research.
- ABN AMRO. (2019b). *Sectorprognoses 2020-2021: Onzekerheid over milieumaatregelen drukken groei*. Amsterdam: Sector Research ABN AMRO.
- ABN AMRO. (2019c). *Woningmarktmonitor*. Amsterdam: Economisch Bureau.
- ABN AMRO. (2019d). *Sectorprognoses bouw januari 2019*. Amsterdam: ABN AMRO Sector Advisory.
- AEDES. (2019). *Woningcorporaties: nieuwbouw huurwoningen in gevaar*. Opgehaald van AEDES.nl: <https://www.aedes.nl/artikelen/woningmarkt/hervorming-woningmarkt/nieuwbouw-huurwoningen-in-gevaar.html>
- BDB. (2019). *BDB*. Opgehaald van BDB: www.bdb.eu
- BouwkostenKompas. (2019). *Kostenontwikkeling*. Opgehaald van BouwkostenKompas: bouwkostenkompas.nl
- Calcasa. (2019). *WOX Kwartaalbericht Q3 2019*. Opgehaald van Calcasa.nl: <https://www.calcasa.nl/wox-kwartaalbericht>
- CBS Statline. (2019a, december 17). *Bouwvergunningen woonruimten; aantal en index*. Opgehaald van CBS Statline: <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83668NED/table?ts=1577699180175>
- CBS Statline. (2019b, december 18). *Voorraad woningen en niet-woningen; mutaties, gebruiksfunctie, regio*. Opgehaald van CBS Statline: <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/81955NED/table?ts=1577699302934>
- CBS Statline. (2019c, december 16). *Bouwnijverheid; omzetontwikkeling*. Opgehaald van CBS Statline: <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83837NED/table?ts=1577699515354>
- CBS Statline. (2019d, oktober 4). *Koopwoningen; nieuwe en bestaande*. Opgehaald van CBS Statline: <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/84064NED/table?ts=1577699669578>
- Centraal Planbureau. (2019a). *Macro Economische Verkenning 2020*. Den Haag: Centraal Planbureau.
- Centraal Planbureau. (2019b). *Economische ramingen Centraal Economisch Plan*. Den Haag: Centraal Planbureau.
- De Nederlandse Bank. (2019). *Economische ontwikkelingen en vooruitzichten*. Amsterdam.
- Europese Commissie. (2019). *European Economic Forecast Autumn 2019*. Luxembourg: Publications Office of the European Union.
- ING. (2019, december 5). *Ondanks stikstof en PFAS toch lichte groei in de bouwsector in 2020*. Opgehaald van ING.nl: <https://www.ing.nl/zakelijk/kennis-over-de-economie/uw-sector/outlook/bouw.html>
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2019a). *Factsheet Woningbouwplannen, stikstof en Natura 2000-gebieden*. Den Haag.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2019b). *Staat van de Woningmarkt Jaarrapportage 2019*. Den Haag.
- NOS. (2019, november 28). *PFAS-norm fors verhoogd, oplossing voor veel bouwprojecten*. NOS.nl. Opgehaald van <https://nos.nl/artikel/2312438-pfas-norm-fors-verhoogd-oplossing-voor-veel-bouwprojecten.html>
- NVM. (2019). *Analyse woningmarkt 3e Kwartaal 2019*.
- OECD. (2019). *Economic Outlook, Volume 2019 Issue 2: Preliminary version*. Opgehaald van https://www.oecd-ilibrary.org/sites/9b89401b-en/1/2/3/33/index.html?itemId=/content/publication/9b89401b-en&_csp_=dfa9d861509505eac6168a6630ad633f&itemIGO=oecd&itemContentType=book
- Provincie Noord-Brabant. (2019). *Bodematlas provincie Noord-Brabant*. Opgehaald van Kaartbank Brabant.nl: <https://kaartbank.brabant.nl/viewer/app/bodematlas?bookmark=38a137d20c694b898cbd7f79a1338278>
- Rabobank. (2019a). *Economisch kwartaalbericht september*. Utrecht: Rabobank/RaboResearch.
- Rabobank. (2019b). *Economisch kwartaalbericht december 2019*. Utrecht: Rabobank/RaboResearch.



Rabobank. (2019c). *Bouwupdate juli 2019*. Opgehaald van Rabobank.nl: <https://www.rabobank.nl/bedrijven/cijfers-en-trends-/bouw/bouwupdate-juli-2019/>