

31 JANUARI 2022

REKENPARAMETERS GRONDEXPLOITATIES 2022

PLANECONOMISCHE WERKZAAMHEDEN

GEMEENTE VUGHT

Referentie:

Boo2571/220131/TJ/ISO:TK/HW

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	11
03.06	Grondkosten	13
04	CONCLUSIE	14
04.01	Rekenparameters	14
04.02	Rekenrente en discontovoet	14
05	BIBLIOGRAFIE	16

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 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 Grondbedrijf' 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.

02 SAMENVATTING

Onderstaand figuur geeft een samenvatting weer van de belangrijkste bevindingen over de marktontwikkelingen in dit rapport. De voorspellingen voor 2022 zijn vastgesteld op basis van de geraadpleegde bronnen in dit rapport, in combinatie met onze eigen marktervaring. Vervolgens wordt een korte opsomming gegeven waarin elke marktontwikkeling voor 2021 en 2022 kort wordt toegelicht. Ten slotte worden de voorgestelde rekenparameters voor 2022 in een tabel weergegeven.

		2021	2022
▪ Nederlandse Economie	→	4,50%	3,50%
▪ Inflatie	→	3,60%	3,80%
▪ Bouwproductie	→	3,00%	3,50%
▪ Huizenprijzen	→	14,80%	10,00%
▪ Bouwkosten nieuwbouwwoningen	→	4,10%	3,00%
▪ Grondkosten (GWW)	→	6,00%	3,40%

Figuur 1: samenvattende figuur marktontwikkelingen.

- **Economische ontwikkeling:** de Nederlandse economie is in 2021 met circa 4,50% gegroeid. In 2022 wordt verwacht dat deze groei met circa 3,50% doorzet.
- **Inflatie:** het inflatieniveau is in de tweede helft van 2021 opgelopen en komt op een stijging van 3,60%. Deze relatief hoge inflatie is grotendeels te verklaren door de gestegen energie- en brandstofprijzen. Voor 2022 wordt een inflatieniveau van 3,80% verwacht, mede door de hoge energieprijzen en verstoring van internationale logistieke ketens.
- **Bouwproductie:** in 2021 is het productievolume in de bouwsector van nieuwbouwwoningen, in tegenstelling tot eerdere voorspellingen, toch weer gegroeid met circa 2,00%. Voor 2022 wordt voor het productievolume van nieuwbouwwoningen een stijging van 3,50% verwacht. Het aantal bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen neemt naar verwachting toe.
- **Huizenprijzen:** in 2021 stegen de huizenprijzen van de gehele woningmarkt, tegen alle verwachtingen in, met maar liefst 14,80%. Voor 2022 wordt wederom een stijging van de huizenprijzen verwacht. Brink verwacht op basis van de analyse in deze rapportage voor 2022 een stijging van 10,00%.
- **Bouwkosten nieuwbouwwoningen:** De bouwkosten voor nieuwbouwwoningen namen in 2021 toe met circa 4,10%. Brink verwacht dat de structurele oorzaken die aan de bouwkostenstijging van 2021 ten grondslag liggen op korte termijn nog niet opgelost zijn. Daarnaast neemt het aantal bouwers toe dat aangeeft de prijzen te willen verhogen. Voor 2022 wordt een prijsstijging van circa 3,00% verwacht.

- **Grondkosten:** in 2021 namen de grondkosten met maar liefst 6,00% toe. Brink verwacht dat de grondkosten, net als de bouwkosten voor nieuwbouwwoningen, te maken krijgen met een aantal kostenverhogende factoren (schaarste bouwmaterialen, krapte arbeidsmarkt, stijging gas- en energieprijzen). Voor 2022 wordt een kostenstijging van 3,40% verwacht.

De in dit rapport geschetste marktontwikkelingen laten zien dat in 2021 de economie zich na een jaar van krimp grotendeels heeft weten te herstellen. De algemene consensus voor de komende jaren is dat het economisch herstel dat in 2021 heeft plaatsgevonden zich in de komende jaren voortzet. Voor de woningmarkt wordt verwacht dat zowel de vastgoedopbrengsten als de vastgoedkosten van nieuwbouwwoningen zullen toenemen.

Voorgestelde rekenparameters

Op basis van de 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 2022 en verder weergegeven.

Tabel 1: voorgestelde indexaties 2022 e.v.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025+
Vastgoedkosten	6,00%	4,00%	0,00%	3,00%	2,75%	2,25%	2,25%
Vastgoedopbrengsten	5,50%	3,50%	1,50%	10,00%	5,00%	3,00%	2,25%
Grondkosten	2,25%	2,25%	2,25%	3,40%	2,25%	2,25%	2,25%

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 om dit jaar van deze vaste indexatie af te wijken en voor 2022 een stijging van 3,40% te hanteren.

Ter vergelijking met tabel 1 zijn hieronder de indexaties opgenomen uit het indexatiedocument 2021. De eerder gevreesde terugval op de woningmarkt, door een verslechterende financiële positie van consumenten als gevolg van de coronacrisis, blijkt tot nog toe niet te zijn uitgekomen. De vastgoedopbrengsten zijn in het afgelopen jaar, in tegenstelling tot de voorspellingen, sterk toegenomen. Tevens zijn de vastgoedkosten harder gestegen dan werd voorspeld.

Tabel 2: rekenparameters rapportage vorig jaar (2021).

Indexaties 2021

	2019	2020	2021	2022	2023	2024+
Vastgoedkosten	6,00%	4,00%	0,00%	0,00%	1,50%	2,25%
Vastgoedopbrengsten	5,50%	3,50%	1,50%	1,00%	1,50%	2,25%
Grondkosten	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%

Net als in het afgelopen jaar moet in 2022, 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 **1,30% in 2022**.

03 MARKTONTWIKKELINGEN

03.01 Economische ontwikkeling

De Nederlandse economie floreerde weer in 2021. De economie heeft zich na een jaar van krimp, voornamelijk veroorzaakt door de coronacrisis, snel weten te herstellen.

Dit herstel is deels te verklaren doordat Nederlandse consumenten het afgelopen jaar veel hebben uitgegeven. In 2020 hebben de Nederlanders veel spaargeld opgebouwd en consumpties uitgesteld. Deze spaargelden zijn in 2021 weer (deels) uitgegeven. Daarnaast werd het in het afgelopen jaar weer mogelijk om naar een restaurant te gaan en een kroeg te bezoeken. Dit heeft geleid tot een flink inhaaleffect van het consumptiegedrag. Naast de toename van de consumptie in Nederland, is ook op internationaal gebied meer gehandeld. De Nederlandse bedrijven hebben hiervan kunnen profiteren door meer producten te exporteren.

De Nederlandse economie heeft, mede door het bovenstaande, in 2021 een economische groei van circa 4,50% gerealiseerd. Om de economische ontwikkeling in kaart te brengen, zijn de prognoses van verschillende instanties met elkaar vergeleken. Deze prognoses zijn gedurende 2021 opgesteld, waarbij de recentere prognoses (Q4 2021) 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 (ABN AMRO, Rabobank en OECD) relatief gezien een hogere mate van zekerheid afgeleid mag worden (zie tabel 3).

De economische vooruitzichten laten zich, net als vorig jaar, in verband met de coronacrisis lastiger voorspellen dan in voorgaande jaren. Ondanks deze onzekerheid lijken de geraadpleegde bronnen, in tegenstelling tot vorig jaar, redelijk op één lijn te liggen in de voorspellingen voor 2022 en 2023.

Met het bovenstaande in acht genomen wordt op basis van de geraadpleegde bronnen een **economische groei van circa 3,50% voor de Nederlandse economie in 2022 verwacht.**

Tabel 3 laat de economische ontwikkeling (BBP) van de afgelopen jaren en de prognose van de komende jaren zien.

Tabel 3: prognoses economische ontwikkeling Nederland.

Economische ontwikkeling (BBP)

Bron	Datum	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Centraal Planbureau	aug-21	2,90%	2,40%	1,70%	-4,20%	3,80%	3,20%	
Europese Commissie	nov-21	2,90%	2,40%	2,00%	-3,80%	4,00%	3,30%	1,60%
ABN AMRO	dec-21	2,10%	3,00%	1,70%	-5,60%	4,40%	3,80%	2,40%
Rabobank	dec-21	2,90%	2,60%	1,60%	-3,80%	4,50%	2,90%	
De Nederlandsche Bank	jun-21	3,00%	2,50%	1,80%	-3,70%	3,00%	3,70%	1,90%
OECD	dec-21	3,00%	2,30%	1,90%	-3,80%	4,30%	3,40%	1,80%

03.02 Inflatie

Uit de cijfers van de geraadpleegde instanties blijkt dat de inflatie in Nederland is gestegen van 1,10% in 2020 naar circa 3,60% in 2021 (gemiddelde van de geraadpleegde bronnen per december 2021: ABN AMRO en Rabobank). **Voor 2022 wordt op basis van de meest recente bronnen een toenemende inflatie van 3,80% verwacht.**

De inflatie, ofwel een stijging van het gemiddelde prijspeil, is in de tweede helft van 2021 sterk opgelopen. Met een inflatie van 5,60% (jaar-op-jaar) was de inflatie in november 2021 het hoogste in 40 jaar tijd. 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.

De verwachte, relatief hoge, inflatie van 3,80% voor 2022 wordt onder andere veroorzaakt door:

- De, naar verwachting, blijvend hoge energieprijzen, waardoor productie duurder wordt;
- De, naar verwachting, blijvend hoge grondstofprijzen, waardoor productie duurder wordt;
- De aanhoudende verstoring van internationale logistieke ketens;
- De schaarste van halffabricaten.

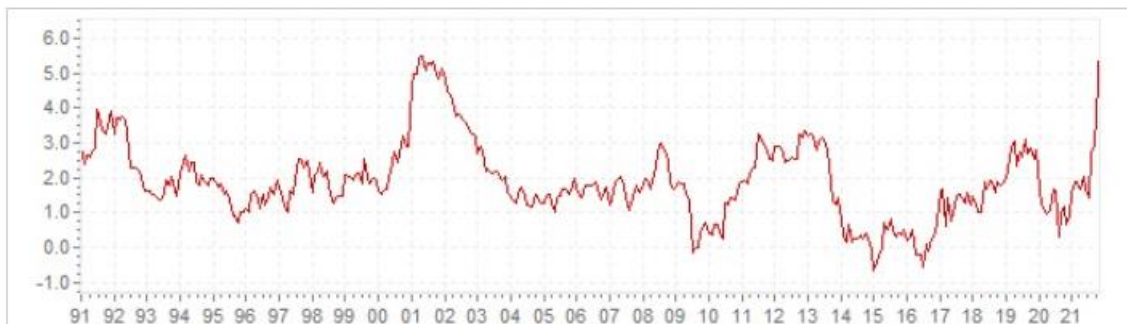
In tabel 4 zijn de percentages voor inflatie van de afgelopen jaren en de prognose voor de komende jaren weergegeven. Dit inflatieniveau is gebaseerd op de geharmoniseerde consumentenprijsindex (HICP). De HICP houdt, in tegenstelling tot de CPI, geen rekening met de woonlasten. In de CPI worden deze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

Tabel 4: prognoses inflatie Nederland.

Inflatie (HICP)

Bron	Datum	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Centraal Planbureau	aug-21	1,30%	1,60%	2,70%	1,10%	1,90%	1,80%	
Europese Commissie	nov-21	1,60%	1,60%	2,70%	1,10%	2,10%	2,20%	1,50%
ABN AMRO	dec-21	1,30%	1,60%	2,60%	1,20%	4,40%	3,80%	2,40%
Rabobank	dec-21	1,30%	1,60%	2,70%	1,10%	2,70%	3,80%	2,10%

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 mogelijk stuurmiddel van de centrale banken om de inflatie te bestrijden is om de rente te verhogen. Een verhoging van de rente leidt namelijk tot minder bestedingen en meer spaartegoeden.



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

03.03 Bouwproductie

Nadat het productievolume van de bouwsector een aantal jaren op rij is gegroeid, is dit in 2020 voor het eerst omgeslagen in krimp (-1,10%). Deze krimp werd in 2020 grotendeels veroorzaakt door:

- Stikstof en PFAS regelgeving: Hierdoor zijn de vergunningverleningen voor nieuwbouwwoningen sterk teruggelopen;
- Coronacrisis: De coronacrisis heeft, met name in de eerste helft van 2020, voor een verlaging van de woningbouwproductie gezorgd.

In 2021 is de totale bouwsector, in tegenstelling tot de voorspellingen van vorig jaar, toch weer gegroeid (2,00%). De eerder geveesde terugval op de woningmarkt, door een verslechterende financiële positie van consumenten als gevolg van de coronacrisis, blijkt tot nog toe mee te vallen. Nu de grootste onzekerheid van de coronacrisis verdwenen is en de economie weer groeit, durven ook bedrijven weer te investeren. De utiliteitsbouw kan hiervan profiteren. De infrasector ondervindt nog steeds de gevolgen van de stikstofproblematiek. In tabel 5 staan de prognoses voor de verschillende sectoren weergegeven.

Voor 2022 wordt een verdere groei van het productievolume in de bouwsector verwacht (3,00%). Te zien is dat de orderportefeuilles van bouwbedrijven licht toenemen. Wel zijn er, net als vorig jaar, verschillen in sectoren te constateren:

- **Nieuwbouwwoningen:** Doordat het aantal bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen volgend jaar naar verwachting stijgt, kan dat leiden tot meer productie. Daarnaast heeft het nieuwe kabinet in haar voorlopig regeerakkoord aangegeven te willen inzetten op de realisatie van 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar;
- **Utiliteitsbouw:** In 2021 was al te zien dat bedrijfsinvesteringen weer aantrekken. De verwachting is dat deze lijn in 2022 verder doorzet, waardoor de vraag naar bedrijfsgebouwen toeneemt;
- **Infrasector:** De verwachting is dat de infrasector ook volgend jaar last blijft houden van de stikstofproblematiek.

Tabel 5: prognoses bouwproductie Nederland (Bron: CBS/ING).

Bouwproductie

	2020	2021	2022
Totaal bouw	-1,10%	2,00%	3,00%
Woningen & bedrijfsgebouwen (B&U)	-2,80%	3,00%	3,50%
Aantal nieuwbouwwoningen	69.985	71.000	72.000
Infrasector	1,90%	-1,50%	-1,00%
Installatie, afwerking & sloop	-0,40%	3,00%	3,00%
Bouwmaterialenindustrie	-0,20%	2,50%	2,50%

Voor woningen & bedrijfsgebouwen wordt voor 2022 een groei van het productievolume van 3,50% verwacht. Brink verwacht dat deze groei behaald kan worden, echter zijn wel enkele onzekerheden te constateren. Zo is recentelijk het Didam-arrest uitgeroepen, waarbij de Hoge Raad heeft geoordeeld dat overheden, bij de verkoop van grond, gelegenheid moet bieden aan potentiële gegadigden om mee te dingen. De effecten van dit arrest op de bouwproductie zijn op dit moment lastig in te schatten, maar zullen mogelijk een vertragend effect voor diverse projecten opleveren.

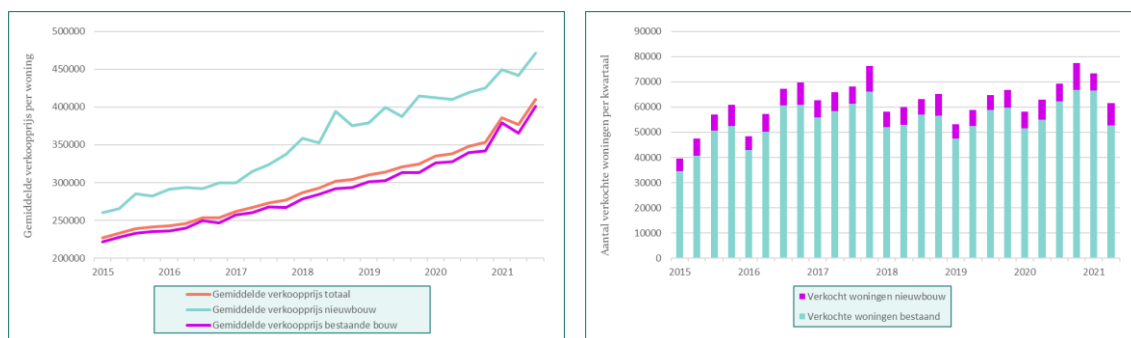
03.04 Opbrengsten woningmarkt

Huizenprijzen en transacties

In het derde kwartaal van 2021 lag de gemiddelde verkoopprijs van bestaande- en nieuwbouwwoningen in Nederland op € 419.000,- per woning¹. In regio Noordoost-Noord-Brabant, waar gemeente Vught volgens de regio-indeling van het NVM onder valt, is de gemiddelde transactieprijs in het derde kwartaal van 2021 uitgekomen op € 436.000,- per woning².

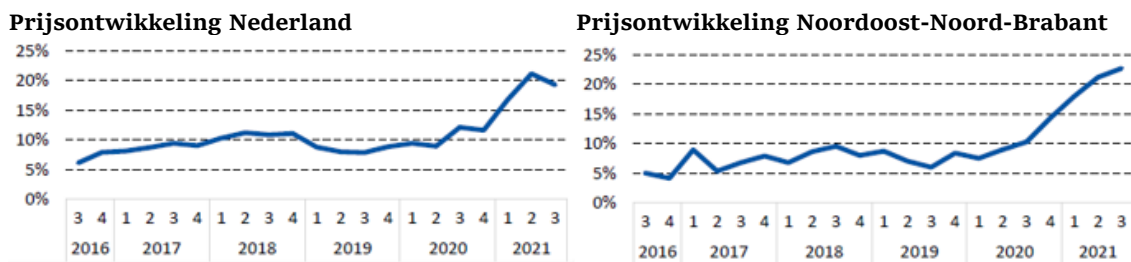
In grafiek 2 zijn de gemiddelde verkoopprijzen per woning in Nederland weergegeven. Daarbij is een onderscheid gemaakt in de verkoopprijs voor nieuwbouwwoningen (blauwe lijn) en bestaande woningen (paarse lijn). In de grafiek is te zien dat de verkoopprijzen in de afgelopen jaren een constante stijging hebben doorgemaakt. De stijging van de afgelopen jaren is voor een groot deel te verklaren door het tekort aan woningen, lage rentestanden en een groeiende economie. Dit heeft geresulteerd in een opwaartse druk op de huizenprijzen.

In grafiek 3 wordt het aantal verkochte woningen per kwartaal in Nederland weergegeven. Te zien is dat de woningmarkt vanaf begin 2015 aantrekt en er tot en met het vierde kwartaal van 2017 een stijgend aantal transacties op de woningmarkt plaatsvond. Vanaf het eerste kwartaal van 2018 tot aan het tweede kwartaal van 2021 schommelt het aantal transacties rond de 60.000 per kwartaal. Een afname van het aantal transacties kan een voorbode zijn van een afkoelende woningmarkt, met stagnerende prijzen tot gevolg. Het huidige beeld van het aantal transacties laat deze trend echter nog onvoldoende zien.



Grafiek 2 & 3: verkoopprijzen Nederland & aantal verkochte woningen per kwartaal (Bron: CBS/Kadaster).

In de NVM-regio Noordoost-Noord-Brabant hebben de absolute verkoopprijzen van bestaande- en nieuwbouwwoningen vanaf 2015 een vergelijkbare stijging doorgemaakt als de gemiddelde stijging in Nederland. In de onderstaande grafieken zijn de prijsontwikkelingen van zowel Nederland als regio Noordoost-Noord-Brabant weergegeven.



Grafiek 4 & 5: procentuele prijsontwikkeling Nederland & Noordoost-Noord-Brabant (Bron: NVM).

¹ NVM (2021)

² NVM (2021a)

Factoren en prognoses

In tabel 6 zijn de prijsontwikkelingen van verkoopprijzen in Nederland van de afgelopen twee jaar en de prognoses voor 2022 weergegeven. Dit jaar steeg de gemiddelde woningprijs (zowel bestaand als nieuwbouw) met circa 14,80%. De woningprijzen lieten in 2021 de sterkste groei in twintig jaar zien. De geraadpleegde bronnen verwachten voor 2022 wederom een prijsstijging, maar dan van gemiddeld 10,50%.

De prijsstijging in 2021 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 2022 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 geconcludeerd worden dat de algemene verwachting is, dat de Nederlandse economie in 2022 verder zal groeien. Toch blijven er de komende jaren grote onzekerheden bestaan, zoals de ontwikkeling van corona, de afbouw van eventuele steunmaatregelen en de hoge inflatie (hoofdstuk 03.02).

Het aantal afgegeven bouwvergunningen zal naar verwachting stijgen in de komende jaren (hoofdstuk 03.03). Echter lijkt de trend onvoldoende om in de groeiende woningbehoefte te voorzien.

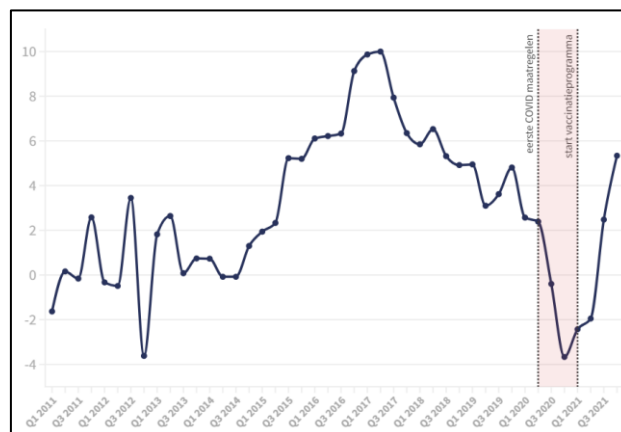
Tabel 6: prognoses verkoopprijzen Nederland.

Bron	Datum	2020	2021	2022	2023
ABN ARMO	jan-22		15,00%	12,50%	5,00%
ING	dec-21	7,50%	14,90%	9,90%	
Rabobank	sept-21	7,80%	14,40%	11,50%	

Huurprijzen

De vierkantemeterprijs van huurwoningen in de vrije sector is in 2021 gestegen. In het vierde kwartaal van 2021 betaalden nieuwe huurders gemiddeld 5,30% meer dan in het vierde kwartaal van 2020³. Dit is de grootste procentuele stijging sinds het derde kwartaal van 2018, toen de huurprijzen stegen met 5,90%.

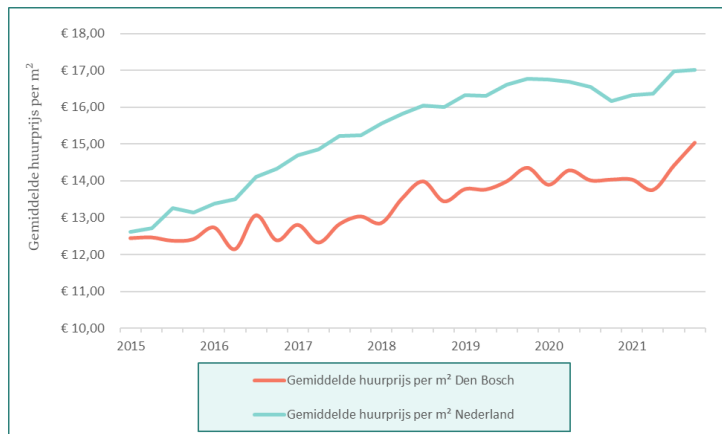
In 2020 daalde de gemiddelde huurprijs in de vrije sector als gevolg van de coronacrisis. Onder andere expats waren door deze crisis in mindere mate aanwezig op de Nederlandse huurmarkt. In onderstaande grafiek is te zien dat de huurprijzen vanaf het eerste kwartaal van 2021 weer een stijgende lijn laten zien.



Grafiek 6. Procentuele jaar op jaar groei huurprijzen in Nederland per kwartaal (Bron: Pararius).

³ Pararius (2022)

Onderstaande grafiek geeft de gemiddelde huurprijzen weer van de afgelopen jaren in de regio 's-Hertogenbosch en Nederland. De gemiddelde huurprijzen per m² in 's-Hertogenbosch zijn, net als in de rest van Nederland, de afgelopen jaren gestegen.



Grafiek 7. Gemiddelde huurprijs per m² in Den Bosch en Nederland (Bron: Pararius).

Onderstaande tabel toont de gemiddelde huurprijzen (kaal, gestoffeerd en gemeubileerd samen) per m² en de procentuele ontwikkeling daarvan voor drie verschillende woningtypen. Bij alle drie woningtypen werd in het vierde kwartaal van 2021 een procentuele stijging gemeten. Opvallend is dat de huurprijzen per m² bij eengezinswoningen en vrijstaande woningen harder stegen dan appartementen.

Tabel 7. Huurprijzen verschillen per woningtype (Bron: Pararius).

Woningtype	Gemiddelde prijs per m ²	Procentuele ontwikkeling
Appartement	€ 17,80	+ 3,80 %
Eengezinswoning	€ 13,52	+ 9,40 %
Vrijstaande woning	€ 16,87	+ 18,20%

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 verhuurmarkt.

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 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 mogen verhuurders in 2022 in de vrije sector de huur vanaf 1 januari 2022 maximaal met 3,30% verhogen⁴. In de gereguleerde sector mogen de huren niet verhoogd worden tot 1 juli 2022. In aanvulling hierop wordt in het nieuwe regeerakkoord gesproken over 'een vorm van huurprijsbescherming' voor middenhuurwoningen. Daarmee moet wonen voor middeninkomens betaalbaarder worden en tegelijkertijd rendabel blijven voor institutionele beleggers.

⁴ Rijksoverheid (2022)

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 2022 is dat de Nederlandse economie met 3,50% zal groeien. Ook voor 2023 wordt een 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 circa 3,80%, relatief 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 vermogen te maken om geldontwaarding te voorkomen. Dit kan eventueel leiden tot meer investeringen in vastgoed;
 - Anderzijds bestaat de mogelijkheid dat centrale banken de rente verhogen om de inflatie tegen te gaan. Een verhoogde rente verlaagt de financieringscapaciteit van particulieren en beleggers, wat een prijsdrukkend effect kan hebben op de woningmarkt;
 - Als laatste kan de hogere inflatie zorgen 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. De gegevens in dit rapport laten zien dat nog geen lange-termijn trend zichtbaar is, waaruit blijkt dat de aantallen transacties dalen. Er is dan ook geen aanleiding om op basis van deze gegevens te verwachten dat de woningmarktprijzen volgend jaar stagneren of dalen.
- *Prognoses huizenprijzen:* Alle drie geraadpleegde bronnen verwachten voor komend jaar een prijsstijging van huizenprijzen van gemiddeld 11,30%.
- *Huurmarkt:* De huurprijzen zijn in 2021 na een verstoring van de markt in 2020 weer gestegen. Aangezien de huurprijzen in 2021 zijn toegenomen verwachten we geen prijsdrukkende effecten op de koop-woningmarkt.

Brink verwacht met het bovenstaande in acht genomen dat de woningprijzen van nieuwbouwwoningen in 2022 met 10,00% zullen stijgen en de prijsstijgingen in de jaren daaropvolgend geleidelijk afnemen.

03.05 Bouwkosten nieuwbouwwoning

Binnen 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.

In grafiek 8 en 9 zijn deze ontwikkelingen weergegeven op basis van cijfers van BouwkostenKompas⁵. De linker grafiek geeft de cumulatieve kostprijsstijgingen weer en de rechter grafiek de procentuele prijsschommelingen. Naast BouwkostenKompas zijn er 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 er 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 spelen⁶.

De structurele en conjuncturele kostenontwikkeling van nieuwbouwwoningen in Nederland is in 2021 gestegen. Deze stijging kent meerdere oorzaken:

Structureel (materiaal en arbeid):

- Schaarste van bouwmaterialen: Mede veroorzaakt door de coronacrisis is er een schaarste in bouwmaterialen ontstaan. De vraag naar bouwmaterialen is tijdens de crisis relatief stabiel gebleven, terwijl de productie van deze materialen is afgeschaald. Hierdoor zijn de prijzen toegenomen;
- 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 opgelost gaat worden;
- Sterke stijgingen in gas- en energieprijzen: Deze leiden ertoe dat de kostprijzen van bouwmaterialen zoals beton, cement en baksteen toenemen.

Conjunctureel (aanbod aanbestedingsmarkt):

- Grote vraag naar nieuwbouwwoningen: Hierdoor kunnen aannemers bij opdrachten voor een hogere prijs inschrijven (marktwerking).



Grafiek 8 & 9: bouwkosten- en aanbestedingsindex en prijsontwikkeling % per kwartaal woningbouw (Bron: BouwkostenKompas).

In aanvulling op de indexenreeksen van BouwkostenKompas zijn in onderstaande tabel ook de BDB Bouw(kosten)data weergegeven van de afgelopen drie jaar en de prognoses voor 2022 en 2023. BDB verwacht voor de komende jaren een stijging van de structurele kosten en een daling van de conjuncturele kosten. Brink verwacht op basis van ervaringen uit recente projecten dat de algehele bouwkostenontwikkelingen voor de komende jaren de structurele bouwkostenontwikkeling zullen

⁵ BouwkostenKompas (2021)

⁶ EIB (2020a)

volgen. De conjuncturele ontwikkeling van de bouwkosten laat zich lastiger voorspellen en is erg tijdsafhankelijk. Brink adviseert, vanwege deze grote onzekerheden, om niet op voorhand te anticiperen op eventuele aanbestedingsvoordelen. Voor het bepalen van de rekenparameters wordt daarom met name de structurele ontwikkeling in acht genomen.

Tabel 8: BDB Bouwkostendata nieuwbouwwoningen.

BDB	2019	2020	2021	2022	2023
Structureel	2,60%	2,20%	4,10%	3,10%	2,10%
Conjunctureel	1,00%	-0,70%	-8,00%	-3,50 %	-0,30 %

Volgens Cobouw stegen de gemiddelde bouwkosten (lonen en materialen) in 2021 met circa 3,00%. Dat blijkt uit Cobouw Insights, een onderzoek van Cobouw en IGG. Cobouw noemt deze stijging ongekend hoog, in vergelijking met de gemiddelde stijging van de jaren ervoor, die niet boven de 1,20% uitkwam. De stijging is met name te verklaren door gestegen prijzen van materialen, zoals hout, staal en isolatiemateriaal.

Cobouw voorspelt ook voor 2022 een stijging van de bouwkosten. Zij voorspelt dat de bouwkosten in 2022 met gemiddeld 2,50% á 3,00% zullen stijgen, al geeft zij daarbij ook aan dat voorspellingen lastig zijn, zolang de coronapandemie voortduurt.

Prognose Brink

Brink verwacht dat de bouwkosten in 2022 met ca. 3,00% zullen toenemen, mede doordat de structurele oorzaken die aan de bouwkostenstijging van 2021 ten grondslag liggen op korte termijn nog niet opgelost zullen zijn. Het aantal bouwers dat aangeeft de prijzen te willen verhogen neemt toe⁷. De verwachting is dan ook dat de bouwkosten met name in de eerste helft van 2022 doorstijgen en in de tweede helft van 2022 zullen stabiliseren. Op middellange termijn verwacht Brink dat de bouwkostenstijgingen zullen afvlakken en jaarlijks met ca. 2,25% toenemen.

⁷ ING (2021)

03.06 Grondkosten

Doordat de kosten in grondexploitaties veelal kosten ten behoeve van grond en wegen betreffen, 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 10 en 11 zijn deze ontwikkelingen weergegeven op basis van cijfers van BouwkostenKompas⁸.

In de grafieken is te zien dat zowel de structurele als de conjuncturele kostenindex vanaf 2015 tot aan 2019 een stijging hebben doorgemaakt. Van 2019 tot begin 2020 is dit voor de conjuncturele prijsindex omgeslagen in een daling. Sinds begin 2020 zijn beide kostenindexen weer aan het stijgen.



Grafiek 10 & 11: bouwkosten- en aanbestedingsindex en prijsontwikkeling % per kwartaal woningbouw (Bron: BouwkostenKompas).

Brink verwacht dat de GWW-kostenindex, net als de bouwkosten voor nieuwbouwwoningen, te maken zal krijgen met een aantal kostenverhogende factoren (schaarste bouwmaterialen, krapte op arbeidsmarkt, stijgingen gas- en energieprijzen). Echter is de verwachting dat de bouwproductie van de GWW sector, in tegenstelling tot de woningmarkt, in 2022 licht zal krimpen. Dit is grotendeels te verklaren door de aanhoudende stikstof- en PFAS-problematiek, die de infrasector blijven belemmeren⁹.

Ondanks de stikstofproblematiek blijkt dat de orderboeken in de GWW-sector redelijk stabiel blijven¹⁰. Brink verwacht dan ook geen grote conjuncturele kostenveranderingen voor volgend jaar.

In aanvulling op de indexenreeksen van BouwkostenKompas zijn hieronder de indexen uit BDB Bouw(kosten)data weergegeven van de afgelopen drie jaar en de prognoses voor 2022 en 2023. Brink verwacht, op basis van ervaringen uit recente projecten, dat de algehele bouwkostenontwikkelingen voor de komende jaren de structurele bouwkostenontwikkeling zullen volgen. De conjuncturele ontwikkeling van de bouwkosten laat zich lastiger voorspellen en is erg tijdsafhankelijk. **Brink verwacht voor 2022, in lijn met de prognoses van BDB, dan ook een stijging van de GWW-kosten van 3,40%.**

Tabel 9: BDB Bouwkostendata GWW-sector.

BDB	2019	2020	2021	2022	2023
Structureel	1,90%	1,40%	6,00%	3,40%	1,70%
Conjunctureel	1,00%	-0,70%	-8,00%	-3,50 %	-0,30 %

⁸ BouwkostenKompas (2021)

⁹ ING (2021b)

¹⁰ ING (2021b)

04 CONCLUSIE

04.01 Rekenparameters

De in dit rapport geschetste marktontwikkelingen laten zien dat in 2021 de economie zich na een jaar van krimp grotendeels heeft weten te herstellen. De algemene consensus voor de komende jaren is dat het economisch herstel dat in 2021 heeft plaatsgevonden zich in de komende jaren voortzet. Voor de woningmarkt wordt verwacht dat zowel de vastgoedopbrengsten als de vastgoedkosten van nieuwbouwwoningen zullen 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 om de rekenparameters in de grondexploitaties als volgt aan te passen:

Tabel 10: voorgestelde indexaties 2022.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025+
Vastgoedkosten	4,00%	0,00%	3,00%	2,75%	2,25%	2,25%
Vastgoedopbrengsten	3,50%	1,50%	10,00%	5,00%	3,00%	2,25%
Grondkosten	2,25%	2,25%	3,40%	2,25%	2,25%	2,25%

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 residuele grondwaarde neemt als gevolg van de, in dit document bepaalde, parameters in 2022 toe; immers, de vastgoedopbrengsten (10,00%) stijgen harder dan de vastgoedkosten (3,00%). Een stijgende grondwaarde voor woningbouw is in lijn met de voorspelling van Metafoor. Zij verwachten op korte- en middellange termijn dat de woningprijzen harder zullen blijven stijgen dan de bouwkosten, omdat de woningkrapte voorlopig zal aanhouden en de bouwkostenstijging grotendeels veroorzaakt wordt door tijdelijke factoren.¹¹

Zowel de vastgoedkosten, vastgoedopbrengsten als de grondkosten worden, des te verder in de tijd, geleidelijk dichter naar het langjarig gemiddelde van 2,25% gebracht.

04.02 Rekenrente en discontovoet

Net als in het afgelopen jaar moet in 2022, 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

¹¹ Metafoor (2021)

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. Uit de meest recente toets blijkt dat de rekenrente van 1,3 % gehandhaafd kan blijven voor 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 2022 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 bepalen¹². De gemeente volgt dit advies en hanteert daarom een discontovoet van 2,00%.

¹² Commissie BBV (2019)

05 BIBLIOGRAFIE

- ABN AMRO (2021) *Economische ramingen*. Economisch Bureau.
- ABN AMRO (2022) *Woningmarktmonitor januari 2022*. Economisch Bureau.
- BBV (2019) *Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken*.
- BouwkostenKompas (2021) *Indexcijfers woningbouw/GWW*.
- BDB (2022) *Indexfigures nieuwbouwwoningen en GWW-sector*.
- Centraal Planbureau (2021) *Augustusraming 2021*. Den Haag: Centraal Planbureau.
- CBS (2021) *Statline: Koopwoningen; nieuwe en bestaande*.
- Cobouw (2022) *Cobouw Insights: bouwkosten blijven hoog, verdere stijging waarschijnlijk*.
Opgehaald van: <https://www.cobouw.nl/marktontwikkeling/nieuws/2022/01/cobouw-insights-bouwkosten-blijven-hoog-verdere-stijging-waarschijnlijk-101302054>
- De Nederlandsche Bank (2021) *Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten*. Juni 2021. Nummer 21.
- Europese Commissie (2021) *European Economic Forecast Autumn 2021*. Luxembourg: Publications Office of the European Union.
- EIB (2021) *Nieuwbouwproductie van woningen veert op, spanning op de huizenmarkt blijft op korte termijn groot*.
- EIB (2020) *Bouwkosten, -prijzen en winstgevendheid*.
- ING (2021) *Bouwproductie heeft groeipad weer ingeslagen*. ING Research.
- ING (2021a) *Woningmarkt: wat is de economische stand van zaken op de woningmarkt?* ING Research.
- ING (2021b) *Infrasector: lichte volumekrimp in 2022 door stikstofproblematiek*. ING Research.
- Metafoor (2021) *Outlook Grondexploitaties 2022*. Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling
- NVM (2021) *Transactiecijfers NVM-Regio Nederland. 3e kwartaal 2021*. NVM/brainbay.
- NVM (2021a) *Transactiecijfers NVM-Regio Den Bosch. 3e kwartaal 2021*. NVM/brainbay.
- OECD (2021) *Economic Outlook. No 110 – December 2021*.
- Pararius (2022) *Prijzen vrije sector huurwoningen bereiken nieuw hoogtepunt*. Opgehaald van: <https://www.pararius.nl/nieuws/prijzen-vrije-sector-huurwoningen-bereiken-nieuw-hoogtepunt>
- Rabobank (2021) *Economisch kwartaalbericht december 2021*. Utrecht: Rabobank/Raboresearch.

Rabobank (2021a) *Huizen in twee jaar tijd naar verwachting 28 procent duurder*. Utrecht: Rabobank/Raboresearch.

Rijksoverheid (2022) *Huurverhoging vrije sector in 2022 maximaal 3,3%*. Opgehaald van: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2021/12/07/huurverhoging-vrije-sector-in-2022-maximaal-33>

**KLOPPEND HART
VAN BOUW,
INFRA EN
VASTGOED.**



BRINK