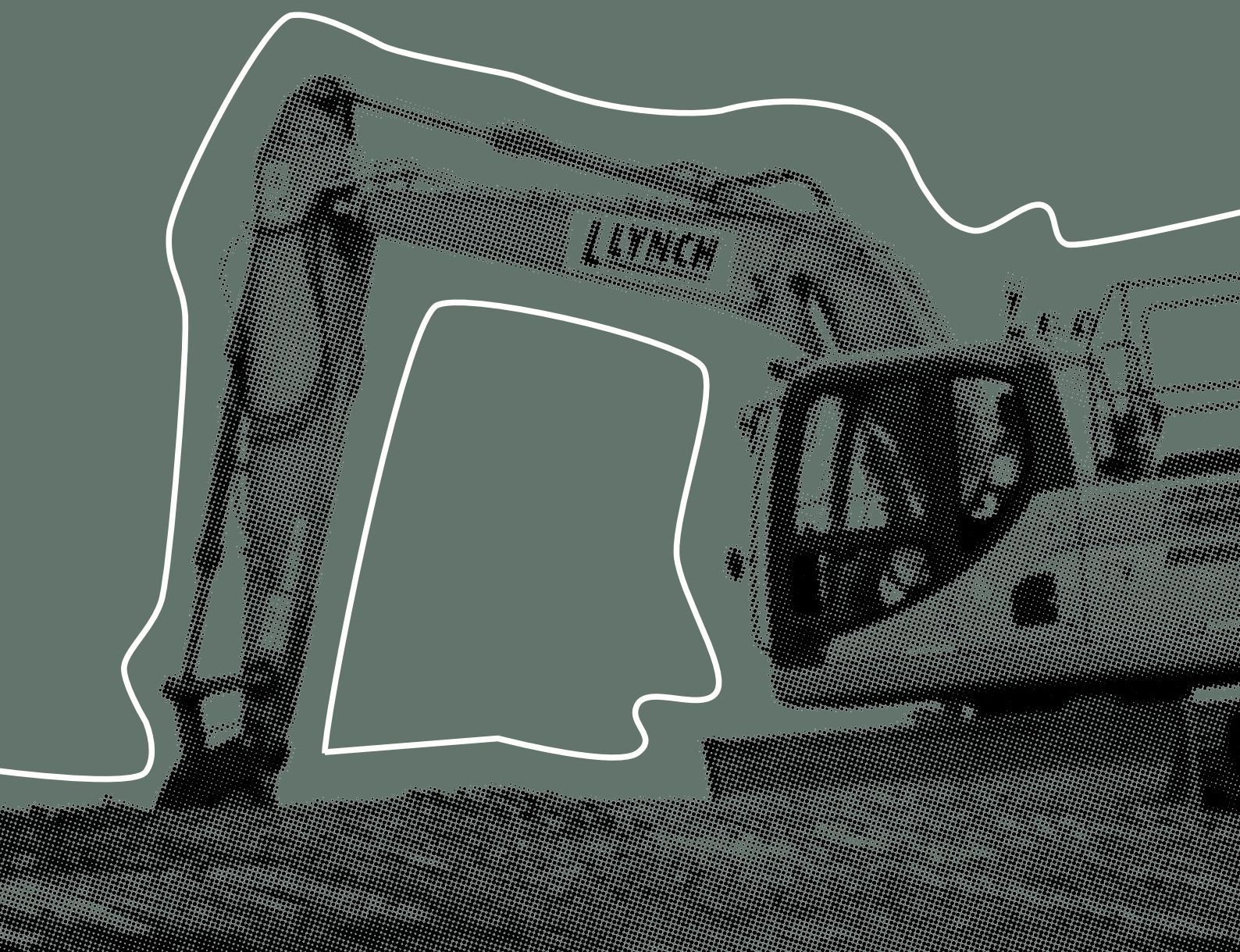


Prognose parameters gebiedsontwikkeling 2020





FACTSHEET PARAMETERS

2020 | NEDERLAND



Waardeontwikkelingen woningen

4,1% - 11,1%
2019 t.o.v. 2018

2,5% - 4%
advies 2020



Waarde bedrijfsmatig vastgoed

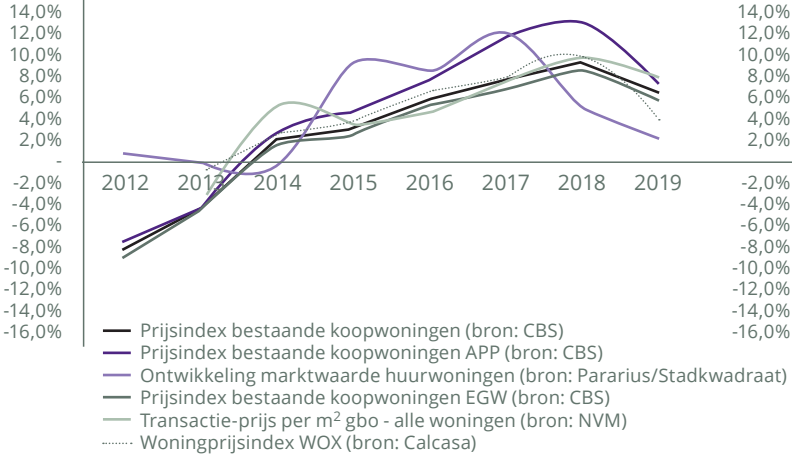
Kantoren en bedrijven

2,7% - 13,0%
2019 t.o.v. 2018

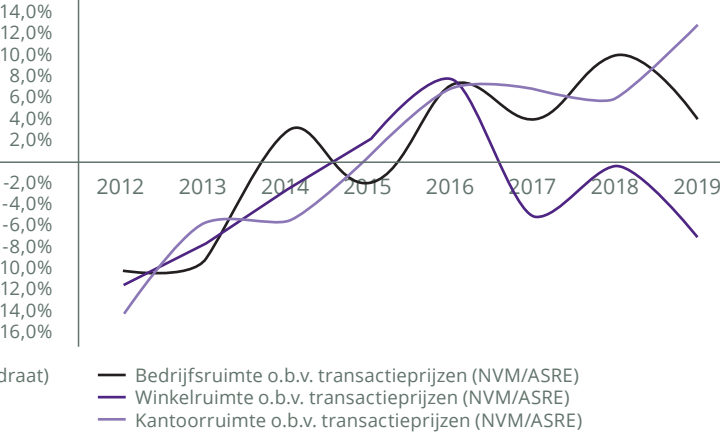
Winkel
-7,6% - 5,4%
2019 t.o.v. 2018

0,0% - 4,0%
advies 2020

Waardeontwikkeling woningen



Waardeontwikkelingen bedrijfsmatig vastgoed



Bouwkosten

2,9% - 7,1%
2019 t.o.v. 2018

1,0% - 2,5%
advies 2020

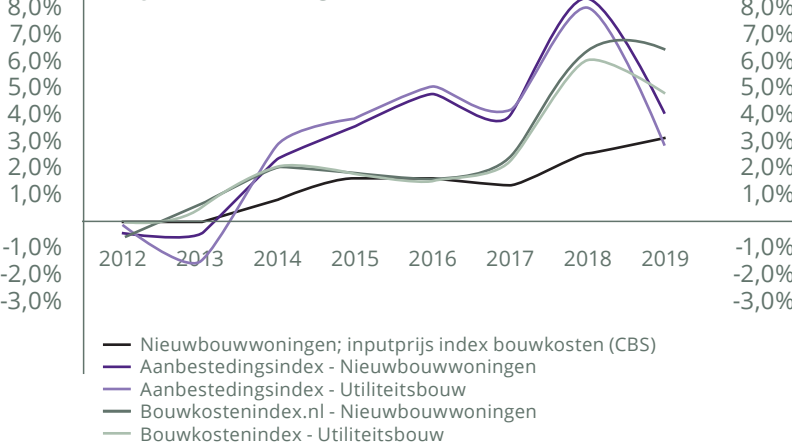


GWW

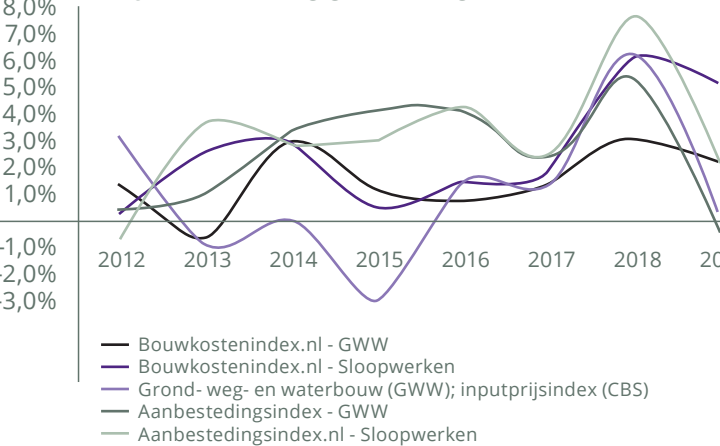
-0,3% - 5,1%
2019 t.o.v. 2018

0,5% - 2,0%
advies 2020

Prijsontwikkeling bouwkosten



Prijsontwikkeling grond- weg- en waterbouw (GWW)



Grondprijzen woningen

5,0% - 11,0%
2019 t.o.v. 2018

2,5% - 7,6%
advies 2020

Index matrix grondwaarde: (o.b.v. standaard rijwoning)

Grondopbrengsten		Verandering VON-prijs					
		2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%
Verandering Bouwkosten	3,5%	1,0%	0,5%	2,0%	3,5%	5,0%	6,5%
	3,0%	0,0%	1,5%	3,0%	4,5%	6,0%	7,5%
	2,5%	1,0%	2,5%	4,0%	5,5%	7,0%	8,6%
	2,0%	2,0%	3,5%	5,0%	6,5%	8,1%	9,6%
	1,5%	3,0%	4,5%	6,0%	7,6%	9,1%	10,6%
	1,0%	4,0%	5,5%	7,1%	8,6%	10,1%	11,6%
	0,5%	5,0%	6,6%	8,1%	9,6%	11,1%	12,6%



Rente

-/- 0,21%
Euribor - 12 mnd*

0,00%
staatslening - 10 jr.*

2,75%
hypotheek - 10 jr.*

*sept 2019

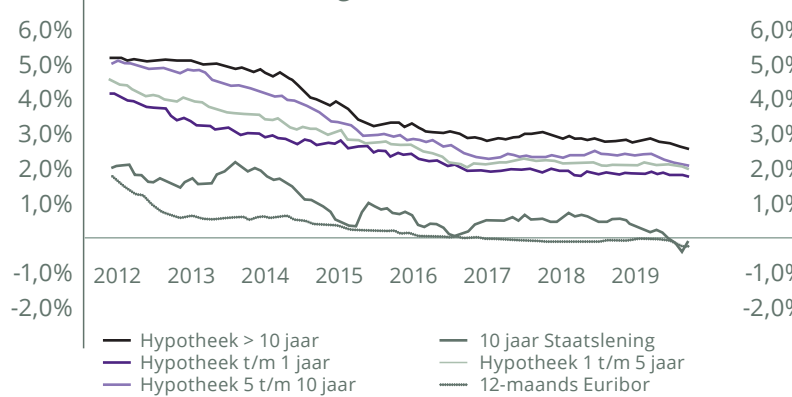


Inflatie (CPI)

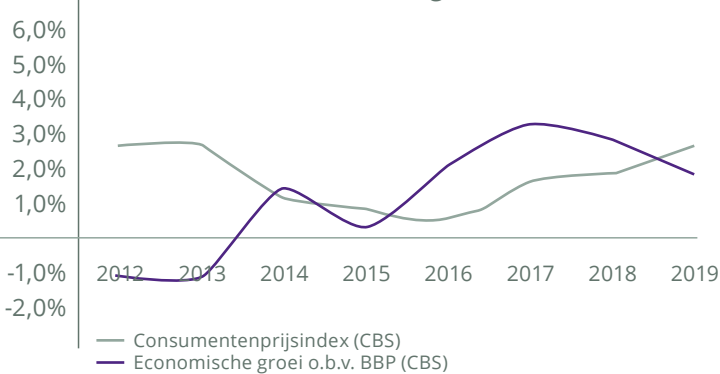
2,7%
10-2019 t.o.v. 10-2018

1,5%
prognose 2020

Renteontwikkeling



Economische ontwikkeling



Stadskwadraat publiceert op jaarlijkse basis verschillende documenten over de landelijke prijsontwikkeling binnen de grond- en vastgoedmarkt, die effect hebben op de wereld van gebiedsontwikkeling. Deze prognose parameters gebiedsontwikkeling biedt een leidraad waaraan gemeenten en ontwikkelaars hun parameters voor 2020 kunnen ontlenen. Dit document wordt enerzijds opgebouwd uit statistische datasets, deze worden gestaafd aan onze eigen ervaringen vanuit de gebiedsontwikkelingen die wij financieel-economisch begeleiden. Stadskwadraat heeft toegang tot verscheidene bronnen die door middel van big data de markt inzichtelijk maken. Anderzijds worden trends en ontwikkelingen binnen de grond- en vastgoedmarkt waargenomen, en voor zover mogelijk, verdisconteerd in de prognoses. De prijsontwikkeling in de vastgoedmarkt wordt toegelicht op grond van cijfers over 2019 en de ontwikkeling van deze cijfers ten opzichte van 2018. Deze ontwikkeling ligt ten grondslag aan onze verwachting voor het komend jaar.

Aan het begin van het jaar actualiseren veel gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties de grond- en vastgoedexploitaties in het kader van de jaarlijkse planning- en controlcyclus. De prijsontwikkeling van het afgelopen jaar wordt verwerkt in de ramingen. Daarnaast is dit het moment om de prognose voor de prijsontwikkeling voor de komende jaren te herijken. De prijsindices zijn belangrijk bij meerjarige gebieds- en vastgoedontwikkelingen. Een goede onderbouwing en inschatting van de ontwikkeling van rente, stichtingskosten en opbrengstwaardering is van groot belang en wordt ook gevraagd vanuit toezichthouders. Stadskwadraat ondersteunt diverse overheden, marktpartijen en woningcorporaties bij het uitvoeren van deze actualisaties en de inschatting van de prijsontwikkeling in de komende jaren.

Een belangrijke nuancering is dat het hier geen exacte wetenschap betreft. Het is onze interpretatie van de prijsontwikkeling van de afgelopen jaren en een vertaling van de diverse publicaties over markt- en prijsontwikkelingen op de vastgoedmarkt. De prognose is opgesteld op grond van onze kennis, expertise en de diverse gebieds- en vastgoedontwikkelingen waarbij wij betrokken zijn, plus de bronnen van diverse instituten. Uitgangspunt binnen deze Prognose parameters gebiedsontwikkeling is een representatief beeld te presenteren voor het gewogen gemiddelde van Nederland. Hierbij wordt uitgegaan van een situatie waar sprake is van normale marktwerking. Om deze reden geeft deze prognose via een bandbreedte inzicht in de ontwikkelingen van de grond- vastgoedmarkt. Naast deze landelijke prognose, stellen wij (op aanvraag)

regio specifieke prognoses voor parameters op. Op deze wijze kunnen wij gericht advies uitbrengen voor uw gebiedsontwikkeling.

**SAMENVATTING PROGNOSE PARAMETERS
GEBIEDSONTWIKKELING 2020**

Nederland kent een sterke economie, de afgelopen jaren is het bbp sterk gegroeid en onze concurrentiepositie is volgens het World Economic Forum de beste van Europa¹. Echter, lijkt de Nederlandse economie over het hoogtepunt van haar groei heen. De stijging van het bbp is lager dan voorgaand jaar en voor 2020 wordt ook een dalende stijging verwacht. De economische groei zal komend jaar afzakken. Uit het verleden is gebleken dat de vastgoedmarkt conjunctuurgevoelig is en de ontwikkelingen van de (Nederlandse) economie volgt.

De woningmarkt heeft zich dit jaar ook weer positief ontwikkeld. In 2019 zijn de woningprijzen met z'n 6,0% gestegen^{2,3}. Dit is echter minder hard dan aan het begin van 2019 voorspeld was. Deze trend lijkt zich op meerdere vlakken te ontwikkelen. De financiële groei zwakt af, en de vastgoedmarkt merkt deze gevolgen. Zo is het aantal transacties binnen de woningmarkt in 2019 met 14,0% gedaald⁴. In de laatste maanden lijkt dit percentage af te zakken. Van het huidige aanbod ligt een groot deel in het hogere prijssegment. De prijsontwikkeling van de woningen in het goedkopere segment ontwikkelt zich daarbij gemiddeld drie keer zo hard als de woningen in het duurdere segment⁵. Dit maakt dat de betaalbaarheid van “goedkopere” woningen onder druk blijft staan.

De NHG-grens is ook dit jaar weer verhoogd. In 2020 is de kostengrens vastgesteld op € 310.000,-. Daarbij wordt de mogelijkheid geboden om deze grens met 6% te verruimen, indien er energiebesparende voorzieningen worden getroffen⁶. Dit maakt dat woningen voordeliger gefinancierd kunnen worden, echter heeft dit in de afgelopen jaren ook voor een prijs opstuwend effect gezorgd.

De geliberaliseerde huursector heeft een sterke correlatie met de koopsector. De huursector kent op veel plaatsen in Nederland een prijsstijging, echter is deze stijging lager dan afgelopen jaren is gemeten⁷. Op enkele plaatsen worden zelfs huur dalingen gemeten. Er ontstaat een groot verschil tussen grote en middelgrote steden. De grote steden laten relatief lage stijgingen zien, en lijken daarmee de top te hebben bereikt wat de markt kan absorberen. In middelgrote steden zijn er echter forse prijsstijgingen. Door de blijvende krapte op de woningmarkt wordt verwacht dat de markthuren de komende

jaren zullen blijven stijgen, dit is echter afhankelijk van macro-economische trends.

De commerciële vastgoedmarkt (retail, kantoren en bedrijfslocaties) is door de verschillende producten en markten erg divers. Deze markt is nauw verbonden met de macro-economische ontwikkelingen. De huurprijzen binnen de retailmarkt zijn dit jaar gedaald. Prijzen binnen de kantoren- en bedrijfslocaties zijn daarentegen licht gestegen. Er is een duidelijk onderscheid te maken tussen kansrijk vastgoed en minder kansrijk vastgoed. Duurzaamheidsaspecten en locatie zijn cruciaal voor de waardeontwikkeling.

BOUWSECTOR

De bouwsector heeft afgelopen jaar ook wederom te maken gehad met een prijsstijging. Voor zowel woningbouw als utiliteitsbouw is deze stijging zichtbaar. Echter is deze prijsstijging minder hoog dan het voorgaande jaar. De vaste kostencomponent omtrent loon en materiaal zijn even hard gestegen, het ontstane verschil vindt haar oorsprong in de aanbestedingsindex. Deze is in een jaar tijd nagenoeg gehalveerd. Voor komend jaar wordt in verschillende bronnen gespeculeerd over een negatieve aanbestedingsindex.

Komend jaar zal de bouwsector te maken krijgen met verschillende wetswijzigingen. Naar de problematiek rondom stikstof en de PFAS-discussie, zal volgend jaar (vanaf 1 juli) een nieuw bouwbesluit worden vastgesteld. In dit bouwbesluit worden de duurzaamheidsnormen vastgesteld. Nederland zal enkel nog BENG-woningen mogen bouwen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Deze wetswijzigingen dragen bij aan de ambitie om steeds meer duurzaamheidsambities in Nederland te verwezenlijken. Veel bouwbedrijven ervaren problemen door deze wetswijzigingen.

De GWW-sector heeft in het afgelopen jaar een structurele groei van om en nabij de 2,0% laten zien. Het markteffect (aanbestedingsindex) neemt, net als in de bouwsector, substantieel af.

1. ALGEMENE ONTWIKKELINGEN ECONOMIE

Zowel de mondiale als Nederlandse economie zijn de afgelopen jaren zeer sterk gebleken. Anno 2019 is echter te zien dat de economische groei over haar hoogtepunt heen is, zoals ook de afnemende groei van het bbp laat zien. Deze trend wordt over het algemeen toegeschreven aan verschillende ontwikkelingen in het buitenland, zoals

de onzekerheden rondom de Brexit en handelsperikelen tussen de Verenigde Staten en China. Het CPB ziet een afnemende bbp-groei in Nederland⁸. Volgend jaar (2020) wordt een kleine groei (0,6%)⁹ voor de gehele Europese economie verwacht en wanneer ingezoomd wordt op Nederland voorspelt het CPB een bovengemiddelde groei¹⁰.

De Consumentenprijsindex (CPI) is een index die inzicht geeft in het algemeen prijspeil van consumentengoederen voor Nederlandse huishoudens. De huurprijsontwikkelingen binnen de vrije sector relateren zich voornamelijk aan deze indexprijs. De verwachting voor de consumentenprijsindex vanuit het CPB ligt voor 2020 lager dan 2019, de Nationale consumentenprijsindex wordt op 1,5% geschat. De looncomponent (sector overheid) binnen het CPI ligt daarentegen fors hoger op 2,8%¹¹.

	2018	2019	2020
Bbp	2,6%	1,8%	1,5%
CPI	1,7%	2,6%	1,5%

Uit het voorgaande blijkt een afzakking van de economische groei. In het verleden is gebleken dat de vastgoedsector over het algemeen conjunctuurgevoelig is en de ontwikkelingen van de (Nederlandse) economie volgt. De gematigde groei was in 2019 ook op de vastgoedmarkt zichtbaar. Dit is terug te zien in de vastgoedcijfers van 2019. In de volgende hoofdstukken worden de meest recente prijsontwikkelingen besproken en wordt ingegaan op de algemene ontwikkelingen van de grond- en vastgoedmarkt, waarbij een doorkijk naar het jaar 2020 wordt gegeven.

2. WONINGBOUW

**PRIJSONTWIKKELINGEN VASTGOEDMARKT
NEDERLAND T/M Q3 2019**

De prijzen binnen de woningbouwmarkt zijn, net als de Nederlandse economie, de afgelopen jaren hard gestegen. Zo lag in 2018 de gemiddelde transactieprijs per vierkante meter circa 8,7% hoger ten opzichte van 2017¹². De prijsstijgingen, zoals deze in 2018 zichtbaar waren, zijn in 2019 niet geëvenaard. In het derde kwartaal van 2019 was de gemiddelde transactieprijs per vierkante meter 6,0% hoger dan in hetzelfde kwartaal in 2018¹³. In ditzelfde kwartaal was de prijs van een gemiddelde verkochte woning ca. € 313.000,-, waarmee de gemiddelde prijs van een woning met 7,2% is gestegen ten opzichte van 2018¹⁴.

¹ Bron WEF (1 december 2019) *How to end a decade of lost productivity growth*

² Bron Rabobank (12 augustus 2019) *Kwartaalbericht Woningmarkt*

³ Bron ABN AMRO (2 oktober 2019) *Woningmarktmonitor*

⁴ Bron Calcasa (28 november 2019) *Q3 WOX kwartaalbericht*

⁵ Bron Calcasa (28 november 2019) *Q3 WOX kwartaalbericht*

⁶ Bron NHG (1 december 2019) *Kostengrens 2020*

⁷ Bron Pararius.nl (16-10-2019) *Huurprijsstijging vrije sector blijft gematigd*

⁸ Bron Centraal Planbureau (september 2019) *Macro Economische Verkenning 2020*

⁹ Bron ABN AMRO (6 november 2019) *Stand van Vastgoed*

¹⁰ Bron Centraal Planbureau (september 2019) *Macro Economische Verkenning 2020*

¹¹ Bron Centraal Planbureau (september 2019) *Macro Economische Verkenning 2020*

¹² Bron NVM (10 oktober 2019) *Analyse woningmarkt*

¹³ Bron NVM/brainbay (10-10-2019) *Transactiescijfers 3e kwartaal*

¹⁴ Bron NVM (10 oktober 2019) *Analyse woningmarkt*

PRIJSONTWIKKELING VASTGOEDMARKT NEDERLAND
OVER HEEL 2019 EN 2020

Met de cijfers van het laatste kwartaal van 2019 nog in het verschiet zijn de eerste conclusies over de ontwikkelingen van de woningmarkt in 2019 door verschillende onderzoeksinstellingen getrokken en zal de blik op 2020 worden gericht. Over heel 2019 wordt, met de cijfers tot en met het derde kwartaal inzichtelijk, een prijsstijging van de gemiddelde woning van 6,0% verwacht^{15,16}.

Stadkwadraat sluit haar verwachting over geheel 2019 aan bij haar laatste Parametervisie (augustus 2019) waarin een stijging van 6,5% werd geprognosticeerd en ze de kans groot acht dat deze net onder de 6,5% eindigt.

Verskillende grootbanken zien met een bandbreedte van 3,0% tot 4,0% een verdere afvlakking van de stijging in 2020^{17,18}. Aan de hand van haar analyse en eigen ervaringen adviseert Stadkwadraat voor 2020 een gemiddelde stijging van de woningprijzen met een bandbreedte van 2,5% tot 4,0%.

Analyses over de prijsontwikkelingen van al het woningvastgoed en een gemiddelde woning in Nederland is op een globale wijze uitgevoerd. Onderwerpen als type woning, prijsklasse, locatie en bouwjaar hebben een grote invloed op de waarde- en prijsontwikkeling van een woning. Zie hiervoor het kader ‘Pakketsamenstellingen’. In deze paragraaf is eerst aandacht besteedt aan de prijsontwikkelingen van een gemiddelde woning in Nederland. Navolgend wordt ingezoomd op de algemene ontwikkelingen en invloed van de hiervoor beschreven aspecten, zodat verdere inzicht in de ontwikkelingen van de verschillende specificaties wordt gegeven.

REGIONALE VERSCHILLEN

De voorgaand beschreven cijfers betreffen landelijke gemiddelden. Sinds 2015 zijn de verschillen tussen de woningprijzen in de goedkoopste provincie (Groningen) en de duurste provincie (Noord-Holland) steeds meer uiteen gelopen. Deze prijsverschillen worden veroorzaakt door de hoge prijzen in de grote steden, welke voornamelijk in de Randstad zijn gelegen¹⁹. Wanneer wordt gekeken naar de meest recente regionale prijsontwikkelingen (Q3 2019) valt op dat de prijzen buiten de Randstad momenteel het hardst stijgen. In de provincie Zeeland steeg de gemiddelde woningprijs met 8,5% het

meest van alle provincies en in de provincie Noord-Holland was de prijsstijging het minst (5,2%). Verder lieten woningen in de gemeente Amsterdam in Q3 met een prijsstijging van 3,6% op jaarbasis één van de laagste stijgingen van Nederland zien²⁰. Deze trend is eveneens zichtbaar bij huurprijzen in Amsterdam. Hier wordt in het volgende hoofdstuk aandacht aan besteed.

TRANSACTIES

Wanneer gekeken wordt naar het aantal woningtransacties blijft er sprake van een krappe woningmarkt. Het totale aantal verkochte woningen op jaarbasis is sinds Q3 2018 licht gestabiliseerd. De voorraad te koop gezette woningen is in Q3 2019 met bijna 14,0% gedaald in vergelijking met een jaar eerder²¹. Van het huidige aanbod blijkt een groot deel in het hogere prijssegment te liggen. Dit kan zijn weerslag hebben in het aantal transacties in 2020. De ABN AMRO verwacht een daling van het aantal transacties van 5,0% in 2020²². De Rabobank verwacht een zelfde aantal transacties in 2020 als in 2019²³. De woningmarkt blijft in 2020 gespannen.

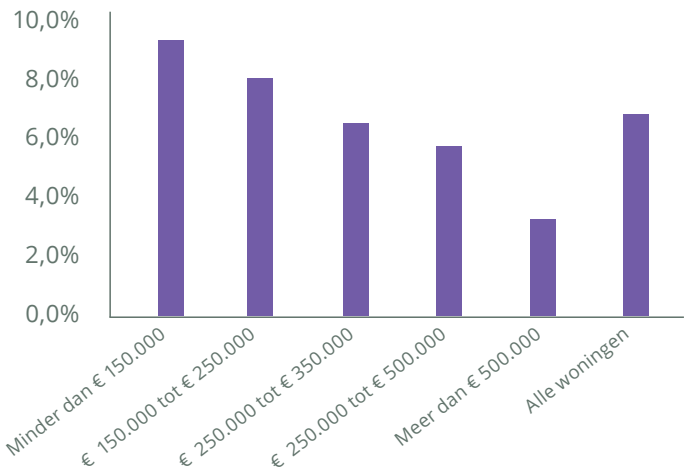
WONINGTYPOLOGIEËN

De vraag naar kleine woningen is de afgelopen jaren het grootst gebleken, wat zichtbaar is in de prijsstijgingen van de verschillende woningtypologieën. De prijzen van appartementen stegen in het derde kwartaal van 2019 met 8,7% het snelst, maar deden dat in 2018 met 15,7%²⁴. De verschillen van prijsstijgingen tussen de verschillende woningtypen zijn in 2019 een stuk kleiner geworden, waardoor de prijsontwikkelingen van de typologieën dichter bij elkaar zijn komen te liggen.

PRIJSKLASSE WONINGEN

Wanneer ingezoomd wordt op de verschillende prijsklasse van de woningen is te zien dat goedkopere woningen het meeste in prijs stijgen. Het afgelopen jaar zijn woningen in de prijsklasse onder de € 150.000,- met 9,3% gestegen. Woningen met een transactieprijs tussen de € 150.000,- en € 250.000,- stegen met 8,0% en woningen tussen de € 250.000,- en € 350.000,- werden 6,3% duurder in vergelijking met het jaar daarvoor. Woningen met een transactieprijs hoger dan € 500.000,- stegen met 3,0% het minst hard²⁵. Deze trend geeft inzicht in de grote vraag naar betaalbare (goedkopere) woningen.

Jaar-op-jaar prijsontwikkeling woningbouw



NIEUWBOUW

De gemiddelde vierkante meterprijs voor een nieuwbouwwoning is in een jaar tijd met 13,0% toegenomen (€ 3.050,- per m²). De gemiddelde prijs van een nieuwbouwwoning nadert daarmee de grens van € 400.000,- (€ 391.000,- in Q3 2019)²⁶. Oorzaak voor deze hoge prijsstijging is te vinden in de grote vraag naar nieuwe woningen, het gebrek aan aanbod, maar ook in de hoge bouwkosten en duurzaamheidsambities van de nieuwe woningen. Door deze ontwikkelingen liggen de prijzen van nieuwbouwwoningen dusdanig hoog dat deze woningen steeds langer te koop blijven staan²⁷. Het prijsplafond lijkt voor een groot deel van de nieuwbouw te zijn bereikt.

CONCLUSIE PROGNOSE 2020

Concluderend kan gesteld worden dat de prijsstijgingen binnen de woningmarkt afvlakken en het aantal transacties lijkt te stabiliseren. Deze recente ontwikkelingen zijn nu voornamelijk in de grote steden zichtbaar, waardoor regionale verschillen minder groot worden. In het verleden is gebleken dat ontwikkeling van de prijzen in grote steden over het algemeen voorloopt op de rest van Nederland. Zo waren na de crisis de grote steden ook de eerste gebieden waar de huizenprijzen begonnen te stijgen. De verwachting is dat deze trend zich momenteel omgekeerd aan het ontwikkelen is.

Een andere oorzaak van de prijsafvlakking lijkt te liggen bij de betaalbaarheid van de woningen. Met name nieuwbouwwoningen worden voor starters en middeninkomens steeds slechter betaalbaar. De huidige vraag ligt vooral bij betaalbare woningen, terwijl de gemiddelde nieuwbouwwoning nagenoeg € 400.000,- bedraagt. De dure nieuwbouwwoningen kennen steeds vaker een langere verkooptijd. Het voorgaande in acht nemende verwacht Stadkwadraat dat de woningprijzen in Nederland in 2020 gematigder zullen stijgen. Hierdoor wordt een prijsstijging van 2,5% - 4,0% geprognosticeerd voor een gemiddelde woning, waarbij bijvoorbeeld een specifieke locatie of type woning buiten de bandbreedte kan vallen.

VERKOOPPRIJSONTWIKKELING	Alle woningtypen			tussen	hoek	tweekap	vrijst.	app.	
	NL 2018	NL 2019		NL 2019	NL 2019	NL 2019	NL 2019	NL 2019	
NVM (transactieprijs/m² gbo)*	8,7%	6,9%		7,3%	6,0%	5,3%	5,2%	9,6%	
Calcasa WOX*	9,6%	4,1%							
PBK CBS/Kadaster*	9,2%	6,2%			6,1%			7,2%	
Woningmarkt cijfers.nl* (transactieprijs/m² gbo)	8,9%	7,4%		7,6%	7,1%	6,2%	5,6%	11,1%	
*op basis van Q3 2019 t.o.v. Q3 2018									

¹⁵ Bron Rabobank (12 augustus 2019) *Kwartaalbericht Woningmarkt*
¹⁶ Bron ABN AMRO (2 oktober 2019) *Woningmarktmonitor*
¹⁷ Bron Rabobank (12 augustus 2019) *Kwartaalbericht Woningmarkt*
¹⁸ Bron ABN AMRO (2 oktober 2019) *Woningmarktmonitor*
¹⁹ Bron Calcasa (28 november 2019) *Q3 WOX kwartaalbericht*
²⁰ Bron Calcasa (28 november 2019) *Q3 WOX kwartaalbericht*
²¹ Bron Calcasa (28 november 2019) *Q3 WOX kwartaalbericht*
²² Bron ABN AMRO (2 oktober 2019) *Woningmarktmonitor*
²³ Bron Rabobank (12 augustus 2019) *Kwartaalbericht Woningmarkt*
²⁴ Bron NVM (10 oktober 2019) *Analyse woningmarkt*
²⁵ Bron Calcasa (28 november 2019) *Q3 WOX kwartaalbericht*

²⁶ Bron NVM (10 oktober 2019) *Analyse woningmarkt*
²⁷ Bron NVM (10 oktober 2019) *Woningmarkt cijfers 3e kwartaal 2019*



3. HUUR

De landelijk gemiddelde huurprijs per m² gbo steeg met 3,6% in vergelijking met dezelfde periode in 2019. Het eerste kwartaal van 2019 zijn de prijzen in Amsterdam minder hard gestegen dan het Nederlandse gemiddelde²⁸. In dezelfde periode zijn de gemiddelde huurprijzen in Rotterdam zelfs met 3,4% gedaald²⁹. Dit vindt zijn oorsprong in de pakquetsamenstelling c.q. het aantal transacties, echter geeft het wel inzicht in de algehele trend. Gezien het aandeel huurwoningen in steden als Rotterdam en Amsterdam, heeft dit veel invloed op de gemiddelde huurprijsstijging in heel Nederland.

In de middelgrote steden zijn forse prijsstijgingen van de gemiddelde huren waarneembaar, doordat zij als goed alternatief voor de grootste steden worden gezien. Voorbeelden hierbij zijn de middelgrote steden rondom Den Haag. Deze steden laten een substantieel hogere prijsstijging zien dan huurprijzen in Den Haag³⁰.

Wanneer de gemiddelde huurprijsstijging wordt vergeleken met de eerder beschreven stijging van de prijzen van koopwoningen, is deze laag te noemen. Door het blijvende woningtekort wordt verwacht dat de markthuren de komende jaren zullen blijven stijgen, al is dit onder andere afhankelijk van de macro-economische situatie. Wat betreft de huurgroei verwacht Syntrus Achmea voor huurwoningen in en rondom de grotere steden (G5) een boven inflatoire groei, terwijl zij voorspelt dat daarbuiten de huur gelijk of lager blijft dan de inflatie³¹.

PAKKETSAMENSTELLINGEN

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

VERWACHTINGEN BRUTO AANVANGSRENDEMENTEN

Wanneer wordt uitgegaan van de gematigde macro-economische ontwikkelingen, zoals in de eerste paragraaf beschreven, wordt verwacht dat de waarde van woningen de komende jaren blijft stijgen. Zo voorspelt Syntrus Achmea een uitbodeming van de BAR in een stabiliserende trend, dit sluit aan bij de renteontwikkeling³². Dit houdt in dat er nog een beperkte daling van de BAR mogelijk is. Vanuit buitenlandse investeerders wordt er in toenemende mate geïnvesteerd in de huurmarkt. Echter, is de bodem nagenoeg bereikt³³.

4. COMMERCIEEL

De ontwikkeling van de waarde van het commercieel vastgoed is, (nog) meer dan de woningmarkt, nauw verbonden met de macro-economische ontwikkelingen. Net zoals de groei van de economie is de verwachte waarde van het commerciële vastgoed in de loop van het jaar 2019 naar beneden bijgesteld. Navolgend worden de ontwikkelingen van de verschillende typen commercieel vastgoed in 2019 besproken.

RETAIL/DETAILHANDEL

De huurprijzen van retailvastgoed zijn in de eerste helft van 2019 met bijna 0,7% gedaald ten opzichte van vorig jaar³⁴. Oorzaak van de dalende trend lijkt het veranderend consumentengedrag door met name de e-commerce

en de veranderende bestedingspatronen aan diensten in plaats van goederen, wat zijn weerslag heeft op de verhuurprijzen. Tevens bevinden retailers zich door de recente dalende markthuren momenteel in een goede onderhandelingspositie. De verwachte ontwikkeling van de huur is, ook op de beste locaties, gelijk aan of lager dan de inflatie.

Wanneer wordt ingezoomd op de verschillende typen retailmarkten en locaties zijn de ontwikkelingen van de vastgoedwaarde erg verschillend. Zo wordt voor het vastgoed in grote binnensteden een waardestijging gezien. Ook kleine wijkwinkelcentra met een supermarktfunctie worden gezien als een goede investering met aantrekkelijk en stabiel rendement. Vastgoed in grote wijk-/stadscentra van kleinere steden worden het slechtst gewaardeerd door verwachte oplopende leegstandscijfers en dalende huren³⁵. De locatiemogelijkheden voor herontwikkeling van het retailvastgoed blijft een groot onderdeel van de waarde van het vastgoed.

Stadskwadraat verwacht een onder inflatoire prijsstijging van retail met een bandbreedte tussen de 0,0% en 2,0%.

BEDRIJVEN C.Q. LOGISTIEK

Door de economische groei is de vraag naar bedrijfslocaties groot. De huurprijzen van bedrijfsruimten zijn in 2019 blijven stijgen³⁶. Binnen het bedrijfsvastgoed blijven logistieke locaties nog steeds gewild door onder andere de groei van e-commerce. Momenteel ontstaat er echter een steeds duidelijker geluid tegen de 'verdozing' van Nederland door aanleg van grote logistieke bedrijfshallen, waardoor een aantal provincies/gemeenten reeds beleid heeft gemaakt om de bouw van logistieke bedrijven aan banden te leggen³⁷. Gezien de blijvende vraag naar hoogwaardige bedrijfsruimte adviseert Stadskwadraat een bandbreedte van 1,5% tot 4,0%.

KANTOREN

De kantorenhuurmarkt is in minder mate gegroeid dan vorig jaar. Binnen deze markt is een sterke scheiding tussen kansrijk en minder kansrijk vastgoed zichtbaar. Zo zijn kantoren met een hoge kwaliteit binnen de G5 erg schaars en was de afgelopen jaren op deze locaties een grote stijging van de huurprijzen zichtbaar³⁸. Buiten de grote steden is geen sprake van tekorten en blijven de huren voor de kantoorruimten gelijk³⁹. De verouderde kantoren op suboptimale locaties worden als minder kansrijke beleggingen gezien. Dit heeft tevens te maken met het feit dat op 1 januari 2023 het bouwbesluit bepaalt



dat bestaande kantoren tenminste aan energielabel C moeten voldoen.

De schaarste aan goede kantoorlocaties zal blijven bestaan, echter heerst de verwachting dat de huurgroei de komende jaren gematigder zal zijn dan de afgelopen twee jaar⁴⁰. Daarom ziet Stadskwadraat een prijsstijgingen met een bandbreedte van 1,5% tot 4,0%.

Commercieel vastgoed

	-	+
Retail	0,0%	2,0%
Bedrijven	1,5%	4,0%
Kantoren	1,5%	4,0%

WET- EN REGELGEVING - STIKSTOF & PFAS

In 2019 is gebleken dat de PAS-regeling niet meer mag worden toegepast. Met name bouwprojecten in de directe nabijheid van Natura-2000 gebieden zorgen voor een te hoge stikstofuitstoot en kunnen hierdoor (voorlopig) geen doorgang vinden. Dit resulteert in een lager aantal verleende bouwvergunningen in 2019. Verwacht wordt dat de problematiek zorgt voor een productieverlies van nieuwbouwwoningen in de jaren 2019-2021, waarbij (bij het oplossen van de problematiek) in 2022 en 2023 een deel van deze productie gecompenseerd zal worden. De stikstofproblematiek is een ingrijpende, complexe en eveneens project specifieke ontwikkeling. Door het uitblijven van een eenduidige oplossing blijft de invloed op de bouwsector, bouwkosten en prijsontwikkeling van het vastgoed grotendeels onduidelijk. Voor een eerste analyse van de (financiële) effecten van de stikstofproblematiek op de realisatie van bouwprojecten in Nederland, verwijzen wij naar de rapportage 'Stikstof problematiek' van het EIB (oktober 2019).

PFAS

Sinds half 2019 is bekend dat bepaalde chemische stoffen, die onder de noemer PFAS vallen, schadelijk zijn voor de gezondheid. Destijds is een noodwet in werking gesteld die de GWW en de bouw in veel gevallen heeft doen stilzetten. Sinds eind november 2019 is de norm verhoogd van 0,1 microgram naar 0,8 microgram waardoor driekwart van de stilgelegde projecten weer van start kan gaan.

Bron: Cobouw, 20 november 2019

²⁸Bron ABN AMRO (6 november 2019) *Stand van Vastgoed*

²⁹Bron Pararius.nl (16-10-2019) *Huurprijsstijging vrije sector blijft gematigd*

³⁰Bron Pararius.nl (16-10-2019) *Huurprijsstijging vrije sector blijft gematigd*

³¹Bron Syntrus Achmea (september 2019) *Outlook 2020 – 2022*

³²Bron Syntrus Achmea (september 2019) *Outlook 2020 – 2022*

³³Bron Colliers (3 december 2019) *Residential investment attractiveness index*

³⁴Bron NVM business (oktober 2019) *Prijsindex Commercieel Vastgoed*

³⁵Bron Syntrus Achmea (september 2019) *Outlook 2020-2022 Winkels*

³⁶Bron ABN AMRO (6 november 2019) *Stand van de Bouw*

³⁷Bron De Gelderlander (16 november 2019) *Gelderland wil rem op megabedrijfshallen*

³⁸Bron Syntrus Achmea (september 2019) *Outlook 2020 – 2022*

³⁹Bron Rabobank (november 2019) *Vastgoedupdate November 2019*

⁴⁰Bron Syntrus Achmea (september 2019) *Outlook 2020 – 2022*

5. BOUWKOSTEN

De structurele stijging van de bouwkosten tezamen met de afzwakking van de hoogconjunctuur en de plotselinge schaarshheid in beschikbare projecten door wetwijzigingen zullen waarschijnlijk een negatief effect hebben op de marges van hoofdaannemers. Doordat MKB-bedrijven vaak minder veerkrachtig zijn in tijden dat de aanneemsom gemiddeld lager ligt dan de bouwkosten is de verwachting dat het aantal faillissementen in de bouw weer stijgt⁴¹.

De bouwkosten zijn in 2019 weer gestegen echter is er sprake van een dalende stijging ten opzichte van 2018. De ontwikkeling in de bouwkosten lopen voor nieuwbouwwoningen en de utiliteitsbouw ongeveer met elkaar in lijn. Opmerkelijk is dat binnen de aanbestedingsindex de j-o-j ontwikkeling in 2019 is afgevlakt ten opzichte van 2018 van 7,9% naar gemiddeld 3,5%. De aanbestedingsindex laat het marktsentiment zien. Hiermee wordt inzichtelijk of bouwprojecten boven of onder de daadwerkelijk geraamde kosten worden aanbesteed, dit is het markteffect in de bouwkosten. De stijging van de aanbestedingsindex is met name in de laatste kwartalen van 2019 gestagneerd en lijkt in 2020 slechts een effect van ca. -1,0% tot +0,5% door te maken. Ondanks deze stagnatie blijft in 2020 de vaste component qua loon, materieel en overige inkoop in de bouwkosten stijgen met naar verwachting 1,0% tot 2,0%^{42,43}. De stijging van de looncomponent draagt het meest bij aan deze stijging, conform verwachtingen van het CPB. Het markteffect (aanbestedingsindex) is in 2020 substantieel lager dan voorgaande jaren. Dit heeft een prijsdrukkend effect op de initiële kostprijs. Dit alles is conjunctuur-afhankelijk, waarbij aangegeven moet worden dat de hoogconjunctuur af begint te zwakken⁴⁴.

Daarnaast lijken de in kader II beschreven veranderingen in wet- en regelgeving omtrent stikstof en PFAS steeds meer een rol te gaan spelen. Later in het jaar volgt een aanpassing omtrent de duurzaamheidseis waar woningen aan moeten voldoen. Door de BENG-normering, zie kader III, waar vastgoed per 1 juli 2020 aan moet voldoen zal de kostprijs naar verwachting hoger komen te liggen. In vergelijking met de wetwijziging omtrent het gasloos bouwen is dit Bouwbesluit vroegtijdig aangekondigd. De prijsontwikkelingen omtrent het gasloos bouwen waren destijds abrupt en substantieel. Een soortgelijke trend zien wij niet in het kader van het Bouwbesluit aangezien deze maatregel vroegtijdig is aangekondigd.

In zijn geheel is te zien dat de bouwkosten blijven stijgen, met name door de structurele loon- en materiaal-

WET- EN REGELGEVING – BENG

Per 1 juli 2020 gaat het Bouwbesluit 2020 van kracht, dit besluit heeft onder andere betrekking op de energieprestatie van vastgoed. Voor nieuwbouwwoningen en voor nieuwbouw-kantoorgebouwen groter dan 100 m² geldt dat BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) de norm wordt. Door de nieuwe eisen omtrent energiezuinigheid en materiaalgebruik van vastgoed, zullen de bouwkosten, kostprijs en VON-prijs van vastgoed toenemen ten opzichte van gebouwen die niet aan de eisen voldoen. Aangezien de wetgeving pas in de tweede helft van 2020 van kracht zal gaan voor dan aan te vragen vergunningen, is de verwachting dat het effect op de ontwikkeling van de bouwkosten over heel 2020 slechts klein zal zijn. De extra kosten om volgens BENG-norm te bouwen hangen af van het type vastgoed dat gebouwd dient te worden, hierbij zijn er extra investeringskosten aan de voorkant en extra investeringskosten gedurende de levenscyclus van de desbetreffende gebouwen. Bouw(kosten)data heeft in een beknopte rapportage de extra investeringen beschreven per type vastgoed. Hiervoor verwijzen wij dan ook naar hun rapportage (BDB - wijzigingen bouwbesluit per 1 juli 2020). Iedere disruptie, door politieke besluiten, heeft invloed op de opbouw van bouwkosten. De extra investeringen om conform BENG-normering te bouwen zijn afhankelijk van het referentiekader, en op welke wijze er ál gebouwd wordt conform BENG-normering. Dit effect is daarmee niet in algemene zin te kwantificeren. Dit maakt dat Stadkwadraat géén algemene uitspraak doet over de effecten van BENG op de verwachte aanbestedingsindex.

component welke toe blijft nemen. Echter, zal de stijging substantieel lager liggen door het marktsentiment. De verwachting is dat de bouwproductie de komende jaren minder hard zal groeien als gevolg van de stikstofnormen⁴⁵. Wanneer rekening wordt gehouden met de afzwakking van de macro-economie en de grootte van de aanbestedingskosten ten opzichte van de daadwerkelijke kostprijs verwacht Stadkwadraat voor Nederland in 2020 een aan de inflatie gerelateerde gemiddelde stijging van de bouwkosten van tussen de 1,0% - 2,5%.

Bouwkosten Bandbreedte

-	+
1,0%	2,5%

6. GROND-, WEG- EN WATERBOUW (GWW)

De infrasector heeft in de tweede helft van 2019 een aantal flinke tegenvallers gekend met name door het stilstaan van projecten door het stikstof- en PFAS-beleid. Toch is er niet enkel sprake van problemen binnen de sector, toegenomen publieke budgetten in het Infrastructuur- en Deltafonds zouden voor een significante productiegroei zorgen. Daarnaast investeren gemeenten meer dan voorgaande jaren in GWW, hierbij gaat het dan met name om nieuwe wijkinfrastructuur, onderhoud aan en vervanging van huidige infrastructuur⁴⁶. Tevens speelt de aanpassing op klimaatverandering naast de standaardwerkzaamheden een steeds prominere rol in de sector, denk bijvoorbeeld aan het omgaan met intensieve regenval in korte tijd en langdurige periodes van droogte. Hiernaast is er steeds meer aandacht voor EMVI (Economisch Meest Voordelige Inschrijving) waarbij bedrijven zich kunnen onderscheiden door, op basis van de levenscyclus-bekostigingsmethodiek, over de totale periode de financieel meest voordelige investering te zijn. De verwachting is dat EMVI een steeds belangrijkere rol gaat spelen in de GWW-sector⁴⁷.

Binnen de kosten voor de grond-, weg- en waterbouw is een soortgelijke ontwikkeling te zien als bij de bouwkosten van gebouwen. De kosten laten over het algemeen nog steeds een stijging van gemiddeld 2,0% zien over 2019 maar deze stijging vlakt aan het eind van 2019 af. De aanbestedingsindex binnen de GWW groeit minder hard ten opzichte van het voorgaande jaar. De verwachting voor 2020 is dat de markteffecten een lagere winst- en risicomarge voor de GWW-bedrijven zullen betekenen, mede door de schaarshheid aan beschikbare projecten door het stikstofbeleid. De GWW-sector lijkt economisch gezien het hardst te worden geraakt door het stikstofbeleid⁴⁸. De stikstofuitstoot van materieel heeft een aanzienlijk effect op de algehele berekening. Indien een aannemer gebruik maakt van moderne technieken/materieel zal deze uitstoot lager liggen en eerder in aanmerking komen voor het desbetreffende werk. Stadkwadraat verwacht voor 2020 een onder inflatoire stijging van 0,5% - 2,0%.

GWW kosten Bandbreedte

-	+
0,5%	2,0%

7. GRONDPRIJZEN

De grondprijsontwikkeling wordt residueel bepaald. Dit is daarmee een resultaat van de verandering in de VON-prijs en de verandering in de bouwkosten. Uitgangspunt binnen deze residuele berekening is een grondgebonden rijwoning met een grondquote van 33%. Bij het gebruik van een andere grondquote zal dit tot een andere bandbreedte leiden. In de prognose voor de residuele grondprijsontwikkeling van woningen, wordt er rekening gehouden met de aanbestedingsindex ten aanzien van de kostenontwikkeling van nieuw te realiseren woningen.

De grondwaardestijgingsmatrix (op de factsheet weergegeven) geeft binnen het groene vierkant een logische bandbreedte weer tussen de verkoopprijsontwikkeling en de bouwkostenontwikkeling. De grijze *outliners* liggen buiten de gestelde brandbreedte. Stadkwadraat adviseert dat, onder ‘gangbare’ gemiddelde marktwerking en met een jaarlijkse actualisatie, grondprijzen niet boven de logische bandbreedte uitkomen. De prognose voor grondprijsontwikkeling voor 2020 wordt hiermee tussen de 2,5% en 7,5% ingeschat. Deze stijging is lager dan het advies van vorig jaar. Dit vindt zijn oorsprong in de verwachte afzwakking van zowel de bouwkostenstijging als de VON-prijsstijging. Normaliter ligt deze stijging in de gehele Randstad aan de bovenkant van de bandbreedte. Dit is, met de macro-economische wijzigingen, niet eenduidig te concluderen. Hierdoor moet in ieder project afgewogen worden welke stijging haalbaar is. In de meer perifere delen van Nederland en regio's met een zwakkere economische ontwikkeling zal de stijging lager zijn dan de aangegeven bandbreedte. Op alle plekken waar sprake is van een zekere vorm van marktwerking (voldoende vraag en aanbod om te spreken over het functioneren van de vastgoedmarkt), gaan wij echter uit van een stijging van grondwaarden. Erg belangrijk bij de indexatie van grondprijzen is dat de raming van een jaar eerder wel de actuele markconforme grondwaarde van dat moment vertegenwoordigt. Anders gezegd, hier mag geen *wishful thinking* in zitten of mogen er geen risicobuffers aan toegerekend zijn.

⁴¹ Bron ABN AMRO (6 november 2019) *Stand van de Bouw*

⁴² Bron Centraal Bureau voor de Statistiek (geraadpleegd op: 04 december 2019)

⁴³ Bron Bouwkostenindex.nl (geraadpleegd op: 04 december 2019)

⁴⁴ Bron Cobouw (14 mei 2019) *Tij gaat keren? Exorbitante bouwkostenstijging vlakt flink af*

⁴⁵ Bron ABN AMRO (6 november 2019) *Stand van de Bouw*

⁴⁶ Bron Rabobank (mei 2019) *Cijfers & Trends, Bouw, Grond-, water- en wegenbouw*

⁴⁷ Bron Rabobank (mei 2019) *Cijfers & Trends, Bouw, Grond-, water- en wegenbouw*

⁴⁸ Bron Economisch Instituut voor de Bouw (oktober 2019) *Effecten Stikstofproblematiek*



EFFECTEN HOGERE BOUWKOSTEN

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

Grond- opbrengsten Bandbreedte	-	+
	2,5%	7,6%

8. RENTE

Door de in 2019 tegenvallende economische ontwikkelingen hebben de centrale banken besloten om het monetair beleid te verruimen en de rente nogmaals te verlagen. In onderstaande tabel zijn de gemiddelde jaarrentes inzichtelijk gemaakt. Daarnaast wordt de laatste stand van de desbetreffende rente weergegeven. De Euribor-tarieven waren in de voorgaande jaren al negatief en zijn voor leningen met een duur van 12-maanden van -0,13% verder gedaald naar -0,27%. Als gevolg van de negatieve en de nog steeds dalende rente van de centrale banken blijft de hypotheekrente dalen.

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

RENTE EN LOOPTIJD	RENTEONTWIKKELING 2017-2019*				
	2017	2018	2019	2018	2019*
Depositorente	-0,61%	-0,40%			
1-maands Euribor	-0,34%	-0,37%	-0,37%	-0,37%	-0,40%
12-maands Euribor	-0,04%	-0,15%	-0,17%	-0,13%	-0,40%
10 jaar Staatslening	0,29%	0,52%	0,58%	0,40%	0,00%
Hypotheek t/m 1 jaar	2,13%	1,97%	1,89%	1,88%	1,86%
Hypotheek 1 t/m 5 jaar	2,30%	2,20%	2,13%	2,10%	2,09%
Hypotheek 5 t/m 10 jaar	2,58%	2,34%	2,38%	2,37%	2,25%
Hypotheek > 10 jaar	3,04%	2,93%	2,84%	2,80%	2,75%

* jaargemiddelde
* laatste stand in boekjaar



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

