

# Kwartaalbericht grondexploitaties 2016 Q1

**Datum** : 24 mei 2016

**Onderwerp** : Kwartaalbericht grondexploitaties 2016 Q1

## INLEIDING

In het kwartaalbericht grondexploitaties presenteren wij de belangrijkste kwartaalcijfers met betrekking tot gebiedsontwikkeling en grondexploitaties. Wij hebben de meest recente kwartaalcijfers van een aantal toonaangevende instanties voor u gebundeld. Daar hebben wij de **Metafoor Residex** aan toegevoegd: **de graadmeter voor grondwaarde woningbouw**.

Door middel van een cijfermatige analyse geeft de memo de actuele stand van zaken in gebiedsontwikkeling weer. Dit kwartaalbericht geeft inzicht in de ontwikkeling van de belangrijkste macro-economische kosten- en opbrengstenkengetallen met betrekking tot gebiedsontwikkeling in Nederland.

De opbouw van deze memo sluit aan bij de opbouw van een standaard grondexploitatie. De verantwoording van de cijfers en een begrippenlijst zijn aan het eind van de memo opgenomen.

## SAMENVATTING

Opbrengsten					
element	gewogen gemiddelde		kwartaalmutatie = '15Q4-'16Q1	jaarmutatie	
	na 4e kwartaal	na 1e kwartaal		= '15Q1-'16Q1	prognose 2016
NVM huizenprijs (m <sup>2</sup> /gbo)	€ 2.054	€ 2.037	-0,81%	3,79%	circa 4%
IGG bouwkostenindex	115,73	116,22	0,42%	1,59%	circa 1,5%
IGG aanbestedingsindex	113,95	114,72	0,68%	4,73%	circa 4%
<b>Metafoor Residex</b>	<b>72,66</b>	<b>58,36</b>	<b>-19,68%</b>	<b>-11,98%</b>	<b>circa 3%</b>
Kosten					
element	index		kwartaalmutatie = '15Q4-'16Q1	jaarmutatie	
	na 4e kwartaal	na 1e kwartaal		= '15Q1-'16Q1	prognose 2016
BDB kosten GWW	118,92	118,23	-0,58%	-0,77%	circa 0,75%
CBS Inflatie	116,28	116,96	0,58%	0,60%	circa 0,9%
Rente					
looptijd in jaren	rentepercentage		kwartaalmutatie = '15Q4-'16Q1	jaarmutatie	
	na 4e kwartaal	na 1e kwartaal		= '15Q1-'16Q1	prognose 2016
ECB rente 12-maands Euribor	0,09%	0,01%	-92,13%	-97,31%	circa 0,10%
DNB / ECB rente 10 jaar	1,18%	1,03%	-12,71%	-10,43%	circa 1,2%

N.B. de laatste kolom van bovenstaande tabel betreft een prognose voor 2016 die we in de Outlook Grondexploitaties 2016 hebben afgegeven (december 2015).

Eind 2015 is geconstateerd dat in het afgelopen jaar een herstel van de woningmarkt is ingezet. Dit herstel lijkt zich eveneens in het eerste kwartaal van 2016 voort te zetten en krijgt daarmee een meer structureel karakter. In het eerste kwartaal van 2016 is sprake van een lager aantal transacties ten opzichte van het vierde kwartaal van 2015, maar nog altijd 20% meer transacties dan in het eerste kwartaal van 2015. De gemiddelde transactieprijs van woningen is ten opzichte van het eerste kwartaal van 2015 met circa 6% gestegen.

De woningbouwkosten zijn in het eerste kwartaal van 2016 licht gestegen. De aanbestedingsindex, die de markteffecten bij aanbestedingen aangeeft, heeft wederom een aanzienlijke stijging ondergaan. Aanbestedingsresultaten 'verdampen', als gevolg van de groeiende woningmarkt. In plaats van het bieden van kortingen, rekenen bouwers weer met hogere bouwrisico's en winstpremies. We verwachten dat de bouwkosten-index en de aanbestedingsindex zich gaan kruisen ergens in 2016. Dit betekent dat vanaf dat moment aanbestedingen hoger uitvallen dan de feitelijk gecalculeerde bouwkosten.

Als gevolg van de sterk stijgende woningbouwprijzen en daar tegenover nog sterker stijgende bouwkosten van woningen als gevolg van markteffecten, daalt de Residex dit kwartaal. Per 1 april 2016 bedraagt het indexcijfer van de **Metafoor Residex: 58,36; een daling van circa 19,7%** ten opzichte van het vorige kwartaal. De indexreeks van de Metafoor Residex loopt vanaf 1 januari 2013 en deze datum is daarom als basis genomen (100).

De bouwkostenindex grond-, weg- en waterbouw (GWW) daalt in tegenstelling tot de bouwkosten-index van nieuwbouwwoningen. De kwartaalmutatie is in Q1 uitgekomen op circa -0,58%. Waar de bouwers van woningen reeds goed profiteren van de aangetrokken woningmarkt, kampen aannemers in de GWW met krimpende orderportefeuilles en omzetten. De overheid als grootste opdrachtgever is nog zuinig met het starten van nieuwe grote infraprojecten.

De inflatie is ten opzichte van het vorige kwartaal gestegen met circa 0,58%. Het gemiddelde inflatieniveau ligt echter nog altijd op een historisch laag niveau, te weten circa 0,60% op jaarbasis. De lage inflatie is met name te wijten aan de (negatieve) prijsontwikkeling van brandstoffen, vliegtickets en kleding.

De rente op kortlopend krediet (1 jaar) is verder gezakt. De bodem is daar dus nog steeds niet bereikt. De ECB heeft de herfinancieringsrente<sup>1</sup> sinds maart 2016, naar 0,00% bijgesteld. De langlopende rente (10 jaar) en de hypotheekrente bevinden zich op een historisch laag niveau. In het eerste kwartaal blijkt dat de langlopende rente voor het tweede achtereenvolgende kwartaal een daling kent.

---

<sup>1</sup> ECB herfinancieringsrente: is de rente die banken betalen bij de Europese Centrale Bank. De depositorente van de ECB (de rente die kredietinstelling ontvangen voor het "overnight" stalle van gelden bij de ECB is -,04%.

## OPBRENGSTEN

### Woningprijsontwikkeling

Na het voor de woningmarkt uitstekende jaar 2015, lijkt de positieve tendens zich voort te zetten in 2016. Aan de groei van het aantal woningtransacties lijkt vooralsnog geen einde te komen. In totaal zijn in het eerste kwartaal van 2016 ruim 45.000 woningen verkocht volgens de NVM. Ten opzichte van het vierde kwartaal 2015 ligt het aantal transacties circa 12,4% lager. Dit lager aantal transacties in het 1<sup>e</sup> kwartaal is een seizoensmatige trend, die jaarlijks terugkeert. Ondanks het lager aantal transacties stelt de NVM dat in vergelijking met het 1<sup>ste</sup> kwartaal van 2015, 20% meer woningen zijn verkocht. Het groeiend aantal transacties zet zich daarmee onverminderd voort.

De vraag naar woningen is een aantal gemeenten al weer gelijk aan het niveau van voor de crisis (2008). Door die toenemende marktdruk stijgen de woningprijzen in enkele gemeenten zoals Utrecht en Den Haag bovenmatig. In Amsterdam overstijgen de woningprijzen op de koopwoningmarkt alweer de piek van 2008. Daartegenover staat een groot aantal gemeenten waar het herstel op de woningmarkt gering is. Een zichtbare ontwikkeling in de laatste kwartalen is een toenemende regionale en lokale verschillen ten aanzien van het woningmarktherstel (NVM, Dynamis).

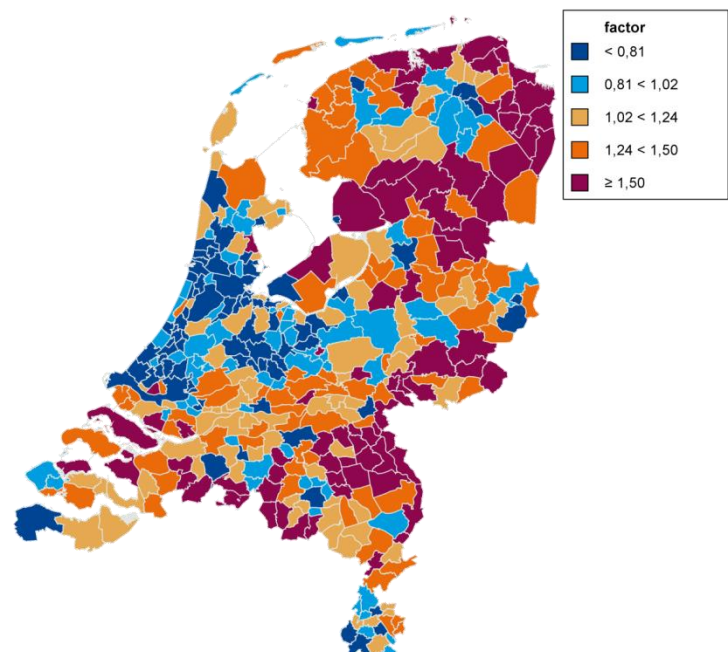
De voornaamste drijvende kracht achter de groeiende woningmarkt is de lage hypotheekrente, waarmee de betaalbaarheid van woningen wordt gestimuleerd. De vraag naar woningen wordt daarbij bevorderd door een groeiend consumentenvertrouwen en een stabiele/groeiende economie. Voor starters en doorstromers is de lage hypotheekrente een belangrijk gegeven om de stap op de koopwoningmarkt te zetten. Tegelijkertijd is sprake van een beperkte doorstroming door ten eerste woningeigenaren (ouderen) die hun woning aanhouden (vanwege voorzieningen aan huis). Ten tweede door onder water staande hypotheeklen, en ten derde door éénpersoonshuishoudens die geen andere woning meer kunnen kopen door aangescherpte regels omtrent het verkrijgen van een hypotheek.

De marktliquiditeit, het aantal verkochte woningen ten opzichte van het totale aantal te koop staande woningen, wordt onderzocht door Calcasa en geeft de situatie op de woningmarkt weer. Uit de figuur blijkt dat in Amsterdam, Utrecht en Den Haag en omliggende gemeenten de dynamiek op de woningmarkt het grootst is. In de gemeenten in de regio's Noord-Oost Groningen, Noord-Oost Brabant en Oost Gelderland gebeurt nog relatief weinig op de woningmarkt, de marktliquiditeit is daar laag.

De landelijke gemiddelde transactieprijs van woningen is met circa 5,97% gestegen ten opzichte van één jaar geleden. De jaarmutatie ten aanzien van de transactieprijs per vierkante meter bedraagt 3,79%. De kwartaalmutatie van de transactieprijs per vierkante meter blijkt een lichte daling te

kennen. Die tendens van een dalende transactieprijs in het eerste kwartaal van het jaar ten opzichte van het laatste kwartaal van het voorgaande jaar was in 2014/2015 eveneens zichtbaar. De prijsdaling van de gemiddelde transactieprijs per vierkante meter vindt zijn oorsprong in de prijsdaling bij twee-onder-één kap

Marktliquiditeit - Aanbod t.o.v. het aantal transacties - totaal  
1e kwartaal 2016



Bron: Calcasa

woningen en vrijstaande woningen. NVM stelt dat dit met name een gevolg is van een zeer goed 4<sup>de</sup> kwartaal 2015. In geen enkel regio in Nederland is meer sprake van een voortdurend trendmatige daling van de verkoopprijzen (NVM).

Het beperkte aanbod en de stijgende woningprijzen, met als gevolg een toenemende marktdruk in de centrumsteden, leiden tot de ontwikkeling van een trend waarbij potentiële kopers zich steeds vaker op de randgemeenten oriënteren. CBRE stelt dat in 2015 meer mensen uit de steden Amsterdam, Utrecht zijn vertrokken dan in voorgaande jaren. Dynamis voegt daar aan toe dat verdere woningprijsstijgingen de trek naar randgemeenten alleen maar zullen versterken.

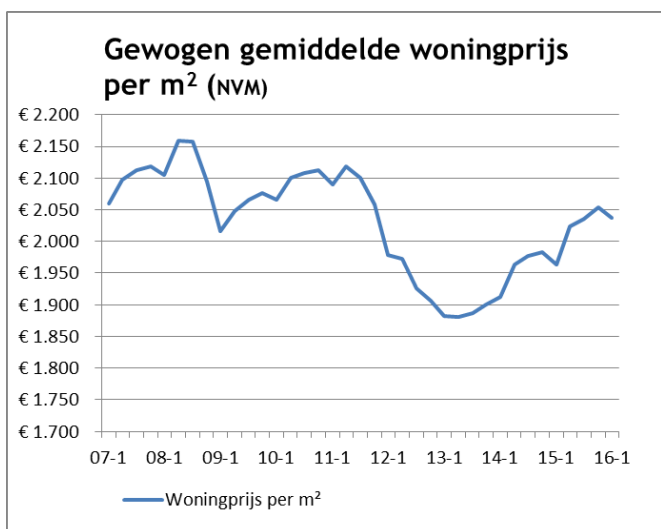
De betaalbaarheid zal in het licht van de bovenmatig stijgende woningprijzen (in de centrumsteden) op termijn gaan verslechteren. Op korte termijn neemt gemiddeld genomen de betaalbaarheid van woningen nog toe door de lage hypotheekrente. Op enig moment zal dit omslaan naar een afnemende betaalbaarheid door de woningprijsstijgingen in combinatie met de daling van de leencapaciteit per 1 januari 2016 voor een deel van de huishoudens in Nederland.

Daarentegen hebben de stijgende woningprijzen een positief gevolg voor de omvang van de restschuldproblematiek. Het aantal woningen dat onder water staat loopt terug door de stijgende woningprijzen. Doordat lokale en regionale verschillen steeds groter worden lijkt de restschuldproblematiek in gemeenten met een lagere dynamiek structureel van aard te worden. In die regio's is het aanbod in de markt nog ruim en laten demografische ontwikkelingen geen sterke groei van het aantal huishoudens zien.

Resumerend laat het eerste kwartaal van 2016 een structureel herstel van de woningmarkt zien. Zekerheid over een blijvende groei van de woningmarkt kan niemand geven. Dat wordt mede ingegeven door ontwikkelingen in de (wereld)economie. Maar ook een mogelijke verzwakking van de wereldhandel of een te snelle renteverhoging in de Verenigde Staten vormen een risico. Daarnaast kan een internationale crisis een rol spelen, zoals de vluchtelingenproblematiek.

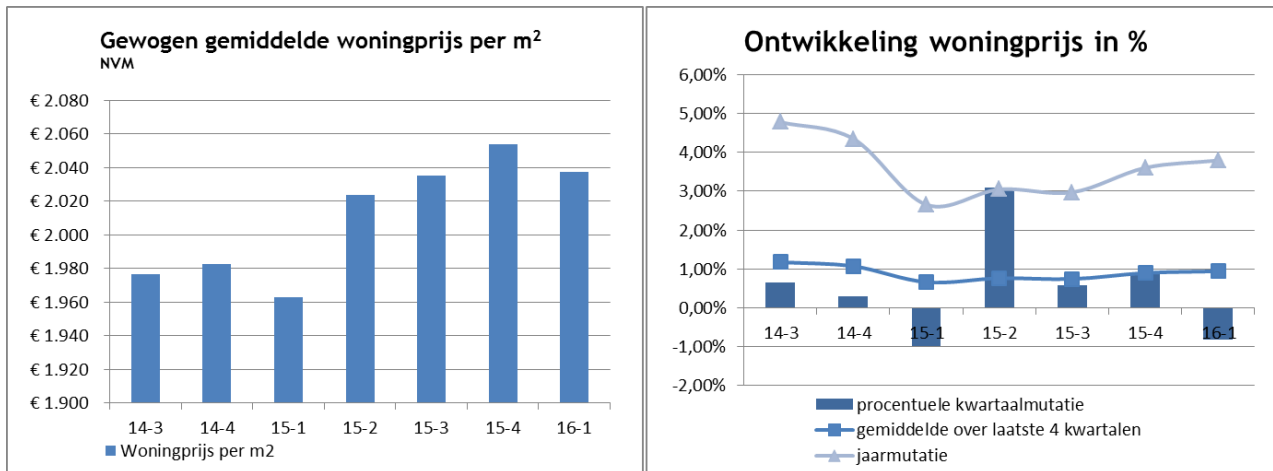
Onzekere factoren die in eigen land verder van invloed zijn op de woningmarkt, zijn de beperkt teruglopende werkloosheid, waardoor er veel mensen geen uitzicht hebben op het nemen van een hypotheek, striktere regels ten aanzien van hypotheek en een aanzienlijke hoeveelheid onder water staande hypotheek.

In de onderstaande grafiek is het verloop van de gemiddelde woningprijs per vierkante meter woonoppervlak gepresenteerd vanaf 2007. Hierin is zowel de prijsdaling in de periode 2011 tot 2013 goed te zien alsmede het prijsherstel sinds 2013.



Metafoor, data afkomstig van NVM

De grafiek linksonder toont aan dat de woningprijs per vierkante meter woonoppervlak de laatste kwartalen telkens stijgende is, maar in het eerste kwartaal van 2016 een lichte daling kent. Uit de grafiek blijkt ook dat het eerste kwartaal van 2015 eveneens een daling kende. De grafiek rechts brengt de mutatie op verschillende wijze in beeld.



Metafoor, data afkomstig van NVM

## Woningbouwkosten

In het eerste kwartaal van 2016 zijn de bouwkosten van nieuwbouwwoningen gestegen met 0,42%. De stijging ten opzichte van vorig jaar is circa 1,6% en ligt daarmee onder het langjarige gemiddelde inflatieniveau. Met name de stijging van de materiaalkosten wordt gedrukt door de lage olieprijs (Bouwkostenkompas, 2016).

### *Trends en ontwikkelingen*

Voor de crisis werden er op jaarbasis 80.000 nieuwe huur- en koopwoningen gerealiseerd per jaar. Op dit moment zijn dat er circa 55.000 op jaarbasis (CBS, 2016). Dit aantal blijft achter bij de concrete vraag die is ontstaan naar nieuwbouwwoningen. In de Randstad, delen van Noord Brabant en Gelderland en de centrumsteden, zoals Groningen en Maastricht is sprake van schaarste op de woningmarkt met als gevolg de genoemde prijsopdrijvingen.

Volgens het EIB (2015) zijn er circa 1 miljoen nieuwbouwwoningen nodig tot 2040 als gevolg van de toename van eenpersoonshuishoudens, ontgroening en de vergrijzing. Deze behoefte is gebaseerd op de verwachte huishoudenontwikkeling van het CBS. Onderzoeksbureau ABF Research voorspelt een soortgelijke ontwikkeling (2016). Daar komen nog eens circa 600.000 woningen bij die vervangen moeten worden. Dit komt neer op een nieuwbouwpoging van gemiddeld circa 64.000 woningen per jaar.

Vanuit historisch perspectief bezien zijn de benodigde aantallen niet spectaculair te noemen: In de periode 1970 – 1990 werden er 2 miljoen woningen gerealiseerd (gemiddeld 100.000 woningen per jaar). De productie lag begin jaren '70 op 150.000 woningen per jaar. In de periode 1990 – 2015 werden er 1,5 miljoen woningen gerealiseerd (gemiddeld 60.000 woningen per jaar), waarvan circa 80.000 woningen per jaar in de laatste jaren voorafgaand aan de crisis (NRC, 2016).

Uit onderzoek blijkt dat de meerderheid van de kopers (65%) een voorkeur heeft voor traditionele architectuur en zich richt op een standaard rijwoning, omwille van de betaalbaarheid. Circa 50% van de totale bouwopgave zal plaatsvinden in de uitbreidingswijken van steden en omliggende kernen. Het aandeel particulier opdrachtgeverschap op de totale nieuwbouwproductie groeit niet. Het aandeel blijft al jaren steken op circa 12% van de bouwproductie en is dus in absolute zin gedaald in vergelijking met de jaren voor de crisis. De Zeeuw stelt dat particulieren de zelfbouw over het algemeen te veel gedoe vinden. En daarnaast is particulier opdrachtgeverschap steeds duurder door stijgende bouwkosten. Zeker in de Randstad. De voorkeur voor een reguliere rijwoning in combinatie met de ontstane schaarste biedt volop kansen voor bouwende en ontwikkelende partijen, die zich richten op de projectbouw (De Zeeuw, 2016).

Een andere trend die zich verder doorzet bij een aantrekkelijke woningmarkt is innovatie in de bouw. We doelen hier op het verder uitbouwen van de mogelijkheden van het modulair bouwen en het beter inzetten van ICT toepassingen (Rabobank, 2016). Modulair bouwen is met name geschikt bij standaard rijwoningen en laat dat nu net de categorie zijn waar de komende jaren de meeste vraag naar zal zijn. Modulair bouwen waarbij het huis grotendeels in de fabriek vervaardigd wordt, wat leidt tot efficiencyvoordelen, duurzaamheidsvoordelen en verminderende faalkosten.

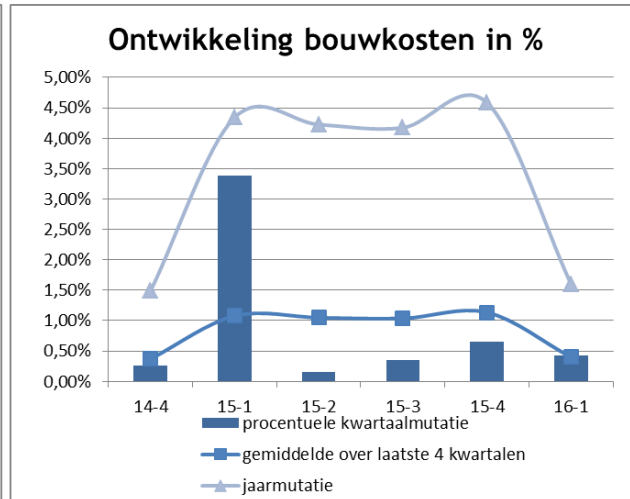
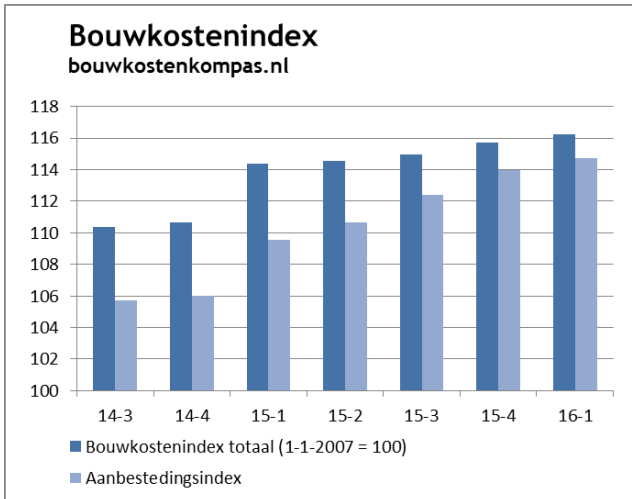
De ICT mogelijkheden in de bouw leiden tot betere communicatie tussen de verschillende partijen, waarbij niet alleen gekeken wordt naar de oplevering van een woning, maar eveneens naar de nazorg en klein- en groot onderhoud nadien. Het toepassen van BIM (Bouwwerkinformatiemodel) is hier een voorbeeld van.

### *Aanbestedingsindex*

De aanbestedingsindex van woningbouwkosten beweegt steeds meer richting het niveau van de bouwkosten (aanneemsom) als gevolg van de hierboven benoemde ontstane schaarste. De index is in het laatste kwartaal gestegen met 0,68%. Het afgelopen jaar is sprake geweest van een index van 4,7%. Deze

index ligt boven het niveau van de stijging van de prijzen van woningen per m<sup>2</sup> (3,8%). Dit is zichtbaar in de onderstaande figuur (links), waarbij het verschil tussen de staaf van de bouwkostenindex en de staaf van de aanbestedingsindex steeds kleiner wordt. De verklaring daarvoor is de aantrekkende vraag, waardoor de aanbestedingsvoordelen verdwijnen.

Het lijkt dat bouwkostenstijgingen, die eerder te boek stonden als incidentele markteffecten een structureler karakter krijgen. Het hanteren van bijvoorbeeld een hogere winst & risico percentage en opslagen boven de directe kosten is weer gangbaar.



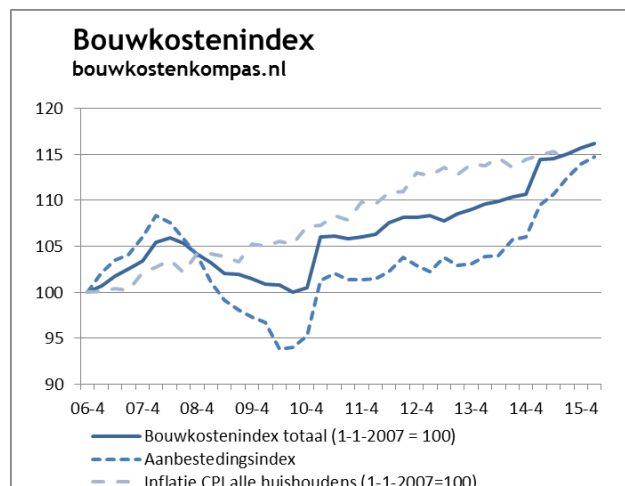
Metafoor, data afkomstig van Bouwkostenkompas.nl / IGG

Wanneer we de ontwikkeling van de woningbouwkosten beschouwen vanaf 2007 dan zien we dat de prijzen voor arbeid en materiaal gedurende de crisisjaren zijn gedaald als gevolg van dalende grondstofprijzen en flexibeler wordende arbeid. Daarnaast hebben nieuwe, goedkopere bouwvormen - zoals bijvoorbeeld het modulair bouwen & conceptueel bouwen - geleid tot lagere bouwkosten. De laatste kwartalen stijgen de bouwkosten weer als gevolg van een aantrekkende markt. Buiten de marktwerking om hebben de EPC-normverlagingen de bouwkosten fors doen stijgen in 2011 en 2015.

De grafiek toont de vraaguitval van de aanbestedingsindex in de crisisjaren. Na enkele jaren waarin de aanbestedingsindex relatief stabiel was, is op dit moment de aanbestedingsindex aanzienlijk stijgende.

Indien de aanbestedingsindex op de huidige wijze blijft stijgen, dan zal deze index de bouwkostenindex gaan kruisen in 2016. Vanaf dan vallen aanbestedingen duurder uit dan de gecalculeerde bouwkosten.

Metafoor, data afkomstig van Bouwkostenkompas.nl / IGG



## Metafoor Residex: Graadmeter voor Grondwaarde Woningbouw

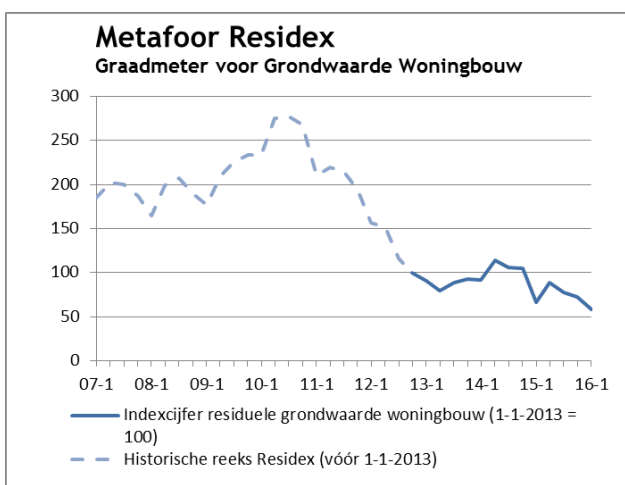
Op basis van de cijfers van NVM en Bouwkostenkompas.nl presenteert Metafoor elk kwartaal de Metafoor Residex. Deze index laat het verloop zien van de waarde van woningbouwgrond wanneer op basis van kengetallen residueel gerekend wordt. Het indexcijfer wordt berekend op basis van gewogen gemiddelde kengetallen voor Nederland als totaal. De indexreeks van de Metafoor Residex loopt vanaf 1 januari 2013 en deze datum is daarom als basis genomen (100).

Bezien vanuit het landsniveau is gemiddeld sprake van sneller stijgende bouwkosten dan de stijging van de opbrengsten uit de verkoop van woningen, met als gevolg een dalende Residex. Dit is opmerkelijk bij een gemiddeld genomen sterk aantrekkende woningmarkt. Let wel: dit is de redenatie vanuit de notie dat de bouwkostenstijging voor 100% ten laste komt van de grondwaarde. In de praktijk is dat een onderhandelingspel tussen grondeigenaar en ontwikkelende partij, waarbij beide partijen het maximale er uit proberen te halen. Door sterk stijgende woningprijzen is er namelijk veel financieel surplus te verdelen. Met name in de gebieden van Nederland waar de woningmarkt goed functioneert en waar schaarste is ontstaan, is sprake van een surplus. De woningkopers zijn degenen die hiervoor de rekening betalen. De grondeigenaar, de ontwikkelaar, de aannemer en eventueel de belegger verdelen de 'buit'.

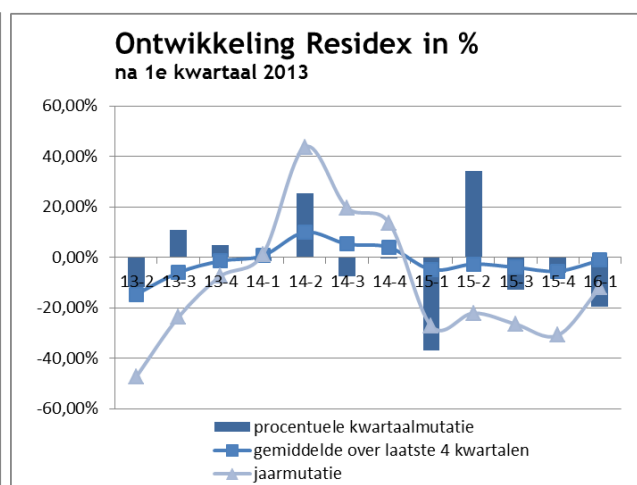
De sterk stijgende woningbouwrijzen gecombineerd met de stijgende bouwkosten en de sterk verdampende aanbestedingsvoordelen leidt tot een dalende Residex in dit kwartaal. Per 1 april 2016 bedraagt het indexcijfer van de **Metafoor Residex: 58,36; een daling van circa 19,7%** ten opzichte van het vorige kwartaal.

Om deze grondwaarde in perspectief te plaatsen is de historie van de indexreeks geconstrueerd op basis van kwartaalcijfers uit het recente verleden. In de onderstaande grafieken is het historische verloop van de Metafoor Residex te zien. De grafiek links toont de ontwikkeling over een langere periode en de grafiek rechts toont de korte termijn effecten en dus de trends die gaande zijn.

Uit de grafiek links blijkt dat de Residex medio 2010 haar hoogtepunt kende. De grondwaarde lag toen zelfs op een hoger niveau dan voor de kredietcrisis van eind 2008. Daarna is de Residex eerst in een vrije val beland door dalende huizenprijzen. Dit effect is daarna nog eens versterkt door de BTW-verhoging en verlagingen van de EPC-norm. In 2013 is de bodem bereikt en sindsdien leek een opgaande lijn voor de hand liggend. Echter, de bouwkosten stijgen op dit moment harder dan de verkoopprijzen van woningen. Bouwers van woningen profiteren optimaal van de (inhaal)vraag naar nieuwe woningen. Dit kan ten koste gaan van de grondwaarde. Daarnaast heeft de éénmalige mutatie als gevolg van de aangepaste EPC-norm een éénmalig negatief effect.



Metafoor Residex





**De meerwaarde van de Metafoor Residex** zit hem in het geboden inzicht in de grondwaardeontwikkeling versus de door grondeigenaren gehanteerde grondprijzen. De Residex geeft als graadmeter aan welke druk er heerst op de lokale grondmarkt. Bij gelijkblijvende grondprijzen en een sterk dalende Residex wordt de druk op de lokale grondmarkt groter. Dit *kan* leiden tot negatieve consequenties zoals minder gronduitgifte en een stagnerende realisatie van nieuwbouwwoningen. Een vergrote prijsdruk leidt immers, uitgaande van gelijkblijvende interesse van bouwers, ontwikkelaars en zelfbouwers, tot minder interesse in woningbouwgrond.

Belangrijke kanttekening hierbij is dat bijstelling van de grondprijs voor woningbouw niet één op één zal leiden tot een grotere (of kleinere) lokale woningbehoefte en dus interesse naar woningbouwgrond. Met andere woorden, woningbouwgrond is in zekere zin prijsinelastisch.

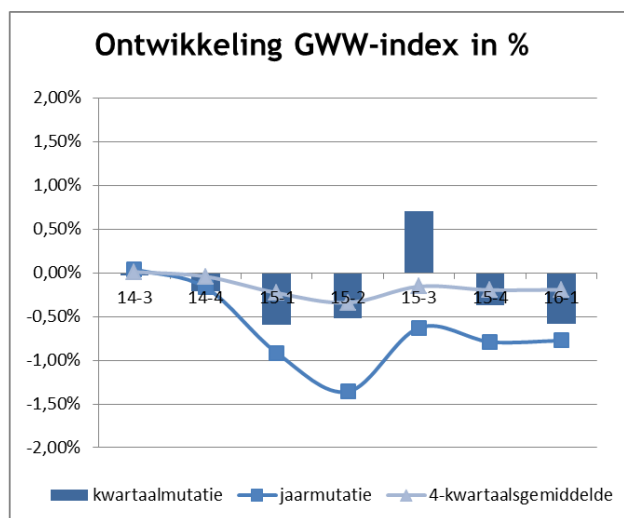
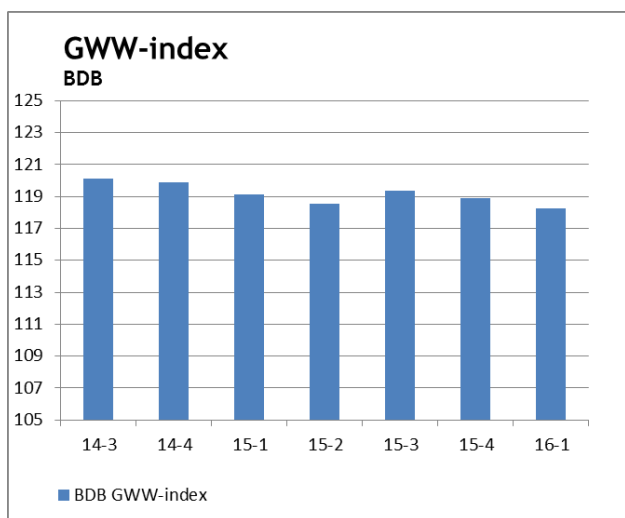
Door het grillige verloop van de Residex ligt het niet voor de hand om grondprijzen te indexeren met de Residex. In de dagelijkse praktijk zal dit namelijk leiden tot onwerkbaar situaties, zowel intern (het ene jaar forse winsten en het andere jaar een fors beslag op het weerstandsvermogen) als extern (geïnteresseerden in woningbouwgrond gaan extreem reageren op mutaties in grondprijzen). Wel is het raadzaam om bij het herijken van grondprijzen de ontwikkeling van de lokale Residex in het achterhoofd mee te nemen vanwege de hierboven geschetste inzichten in de grondwaardeontwikkeling versus de te hanteren grondprijzen.

## KOSTEN

### Kosten grond-, weg en waterbouw

De ontwikkeling van het BDB-indexcijfer voor GWW-werkzaamheden laat een daling zien van circa 0,58% ten opzichte van het voorgaande kwartaal. De jaarmutatie bedraagt circa -0,77%. Het is opvallend dat de kosten in de GWW-sector dalen, terwijl de bouwkosten van nieuwbouwwoningen stijgen. De GWW sector profiteert nog niet van het structurele herstel op de woningmarkt. Orderportefeuilles en omzet daalden in 2015.

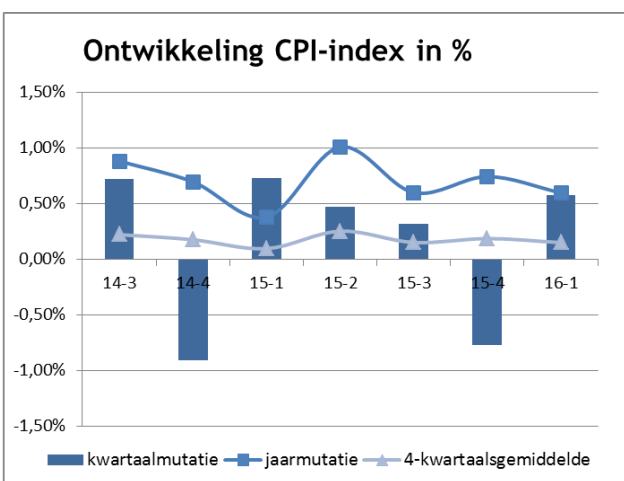
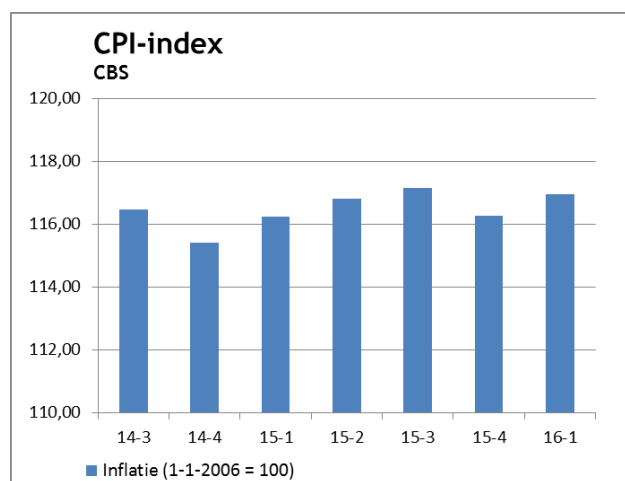
Gedurende de crisisjaren stegen de omzetten nog, toen er projecten werden gestart in het kader van de Crisis- en Herstelwet. Vanaf 2014 zijn deze projecten één voor één gereed gekomen, waardoor de orderportefeuilles leeglopen. De overheid als belangrijkste opdrachtgever initieert vooralsnog geen grote infraprojecten. Vooralsnog moeten infrabedrijven het hebben van (kleine) woningbouwprojecten. Naast een krimpende markt, heeft de GWW-sector te maken met lagere materiaalkosten. Dit is een gevolg van de lage olieprijsen. De verwachting is wel dat prijzen wat gaan stijgen als gevolg van een stijging van de loon- en materiaalkosten.



Metafoor, data is afkomstig van BDB

### Inflatie

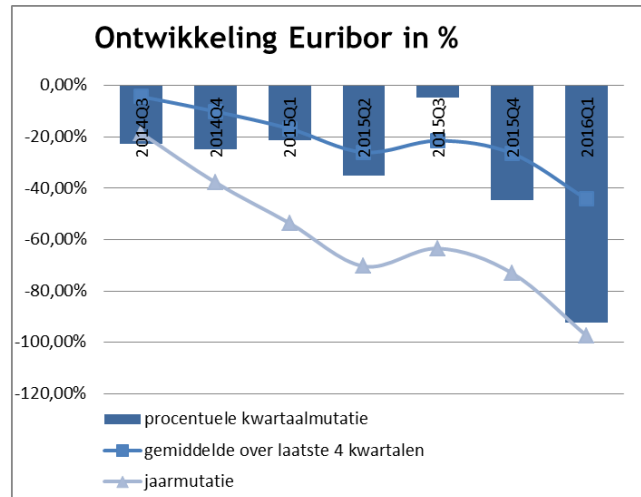
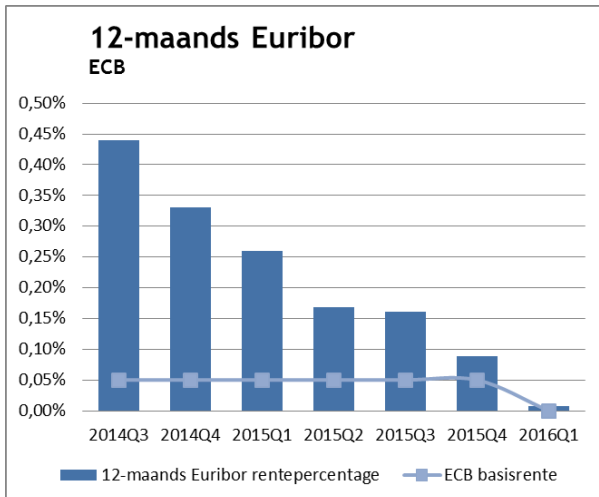
De inflatieontwikkeling wordt door het CBS bijgehouden door middel van de consumentenprijsindex, reeks CPI 'alle huishoudens'. De inflatie is ten opzichte van het vorige kwartaal gestegen met 0,58%. Het gemiddelde inflatieniveau ligt echter nog altijd op een laag niveau, te weten circa 0,60% op jaarbasis (langjarig gemiddelde circa 2,0% per jaar). De lage inflatie is met name te wijten aan de (negatieve) prijsontwikkeling van brandstoffen, vliegtickets en kleding.



## RENTE

### Kortlopende rente

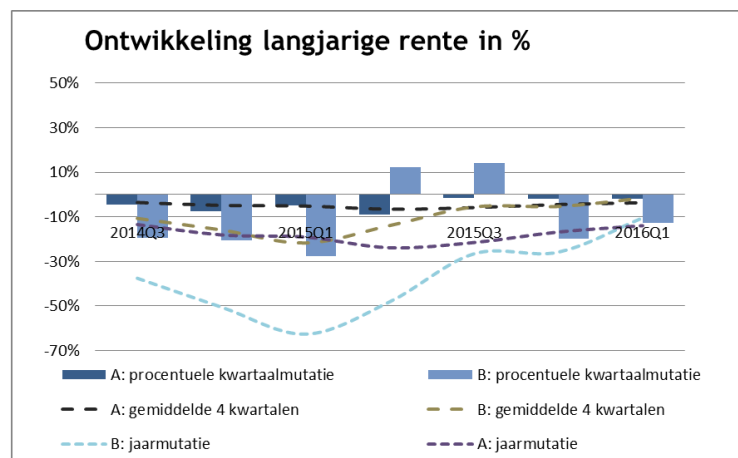
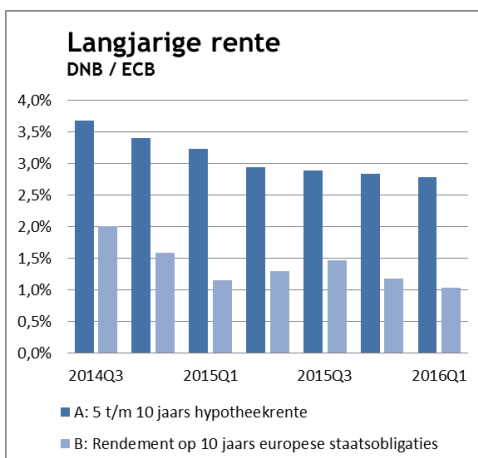
De 12-maands Euribor – de rente die de banken onderling hanteren bij het lenen van geld – is het afgelopen kwartaal nog verder gedaald en wederom is er een record gebroken: het rentepercentage bedraagt slechts 0,01% (DNB & ECB, 2016). De rente is zo laag door het ingezette beleid van de ECB om veel geld in omloop te brengen (kwantitatieve verruiming) ten behoeve van een gewenste groeiende economie en sturing op hogere inflatie. De Raad van Bestuur van de ECB heeft de herfinancieringsrente<sup>2</sup> sinds maart 2016, naar 0,00% bijgesteld om de aanhoudende lage inflatie in het Eurogebied van een impuls te voorzien.



Metafoor, data is afkomstig van DNB, ECB & Homefinance

### Langjarige rente

Het rendement op 10-jaars Europese staatsobligaties – een maatgevende factor voor rendement op langjarige beleggingen – is net als in het vierde kwartaal van 2015 gedaald. De rente is naar een niveau van 1,03% gedaald en bevindt zich daarmee onder het laagste niveau dat werd bereikt in het eerste kwartaal van 2015. De hypotheekrente is ook dit kwartaal gedaald. Sinds het eerste kwartaal van 2013 is een stijgende hypotheekrente niet meer waargenomen. De tendens van een dalende hypotheekrente lijkt zich voort te zetten in de komende kwartalen. Het gat tussen het rendement op 10-jaars staatsobligaties en de hypotheekrente is net als in het voorgaande kwartaal groter geworden, aangezien de eerst genoemde een grotere daling kent dan de hypotheekrente. Hypotheekverstrekkers proberen de risico-opslag / brutomarge in stand te houden gezien het aanhoudende risico op bestaande hypotheek, maar hebben te maken met toegenomen concurrentie van o.a. pensioenfondsen, verzekeraars en buitenlandse hypotheekverstrekkers.



Metafoor, data is afkomstig van DNB & ECB

<sup>2</sup> ECB herfinancieringsrente: is de rente die banken betalen bij de Europese Centrale Bank

## VERANTWOORDING

### Opbrengsten

- Woningprijsontwikkeling: analyse woningmarkt van de bestaande koopwoningen (NVM).
- Economische ontwikkelingen en vooruitzichten, De Nederlandsche Bank (DNB).
- Marketview Nederlandse Woningmarkt (CBRE)
- Sprekende Cijfers – Woningmarkten Q1 (Dynamis)
- The WOX Quarterly Q1 2016 – (Calcasa)
- Oplevering nieuwbouwwoningen, Monitor Nieuwe Woningen (MNW).
- Bouwkostenindex: gewogen gemiddelde aanneemsom per m<sup>2</sup> b.v.o. op basis van gegevens van IGG.
- Analyse en duiding van de bouwkostenontwikkeling door o.a. Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) en Rabobank Kennis en Onderzoek.
- “Zelfs hipster wil rijtjeshuis” met bijdrage F. de Zeeuw (19-01-2016): NRC
- “In 2040 zijn 1 miljoen méér woningen nodig” (25-3-2016): NRC
- Aanbestedingsindex bouwkosten: correctie op aanneemsom per m<sup>2</sup> b.v.o. op basis van gegevens van IGG.
- Bijkomende kosten: percentage van de aanneemsom op basis van gegevens van IGG.
- **Metafoor Residex:** indexcijfer en de graadmeter voor de grondwaarde woningbouw. De Metafoor Residex volgt – als residu – uit de ontwikkeling van woningprijzen en bouwkosten. Als percentage voor de bijkomende kosten wordt 24,3% gehanteerd. Bij de berekening van de Residex houden we rekening met het gewogen gemiddelde van woningcategorieën op basis van transactiecijfers van het betreffende kwartaal. Het markteffect van de bouwkosten nemen we mee door te rekenen met de aanbestedingsindex van Bouwkostenkompas.nl. Basisjaar van de Metafoor Residex is 1 januari 2013. Een belangrijke kanttekening bij de vergelijking van de Residex met grondprijzen bij gemeenten is het mogelijke verschil in de grondquote (grondprijs excl. BTW / VON-prijs excl. BTW), waardoor procentuele mutaties van de Residex niet zonder meer één op één overgenomen kunnen worden.

### Kosten

- Civieltechnische kostenindex: grond-, weg- en waterbouwindex van het BDB.
- Duiding door o.a. het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) en Rabobank Kennis en Onderzoek
- Inflatie alle huishoudens: CPI van het CBS
- Inflatieverwachting: Centraal Planbureau (CPB).
- Bevolkingsprognose, huishoudenontwikkeling: CBS
- Cijfers en trends (bouw), 2016: Rabobank

### Rente

- Herfinancieringsrente: sturingsrente van de Europese Centrale Bank (ECB).
- Euribor: 12-maands Euribor van de ECB.
- Langlopende rente: gemiddelde 5- t/m 10-jaars hypotheekrente van De Nederlandsche Bank (DNB).
- Langlopende rente: rendement op 10-jaars Europese staatsobligaties van de ECB.

Het verloop van de indicatoren wordt telkens op vier verschillende manieren gepresenteerd:

1. Grafiek links: het verloop van de index in absolute getallen
2. Grafiek rechts: het verloop van de index n.a.v. de kwartaalmutatie
3. Grafiek rechts: het verloop van de index n.a.v. de jaarmutatie
4. Grafiek rechts: het verloop van de index n.a.v. het gemiddelde over de laatste 4 kwartalen

De eerste drie reeksen geven inzicht in de momentopname, en het gemiddelde over de laatste 4 kwartalen geeft een trend indicatie.

## BEGRIPPEN

Transactieprijs: De prijs van een verkochte woning.

Transactieprijs per m<sup>2</sup>: De vierkante meterprijs geeft een correctie voor de grootte van de woning. Hoewel voor de consument en de pers minder interessant, geeft het cijfer in principe het meest accurate beeld van de ontwikkeling in de woningmarkt.

Gewogen gemiddelde transactieprijs per m<sup>2</sup>: Transactieprijs per m<sup>2</sup> bepaald op basis van verschillende woningtypen en hun aandeel in het totaal aantal verkochte woningen.

Bouwkosten: Gewogen gemiddelde aanneemsom per m<sup>2</sup> bvo.

Stichtingskosten: Bouwkosten inclusief bijkomende kosten.

Kalenderjaar: rekenperiode van 1 januari tot en met 31 december.

Kalenderjaarmutatie: verandering tussen 1 januari en 31 december.

Kwartaalmutatie: verandering tussen de eerste dag van een kwartaal en de laatste dag van het kwartaal.

Jaarmutatieprognose: verwachte verandering in 4 kwartalen

Kalenderjaarmutatieprognose: verwachte verandering tussen 1 januari en 31 december

Jaargemiddeldepercentage: Het gemiddelde van gepresenteerde mutaties in één jaar.

Gemiddelde over de laatste 4 kwartalen: Het gemiddelde van gepresenteerde kwartaalmutaties (4 cijfers) in één jaar.

### Copyright:

Deze publicatie is een uitgave van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling B.V. De in deze publicatie gepresenteerde visie is gebaseerd op gegevens uit door ons betrouwbaar geachte bronnen die worden genoemd in de verantwoording. Deze bronnen zijn zorgvuldig in onze analyse verwerkt. Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor het geval dat de in deze publicatie neergelegde gegevens, prognoses en analyses onjuistheden bevatten nog voor eventuele type fouten of onvolledigheden. Het betreft verstrekte informatie die aan veranderingen onderhevig is, er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

Uit deze publicatie mag worden geciteerd onder vermelding van bron.