

Outlook Grondexploitatie 2017 :

Woningbouwopgave bij te houden?



SAMENVATTING *Woningbouwopgave bij te houden?*

De groeiende vraag naar woningen en de daarmee ontstane krapte op de woningmarkt is de belangrijkste ontwikkeling in 2016 die doorzet in 2017. In een aantal regio's is op zowel de markt voor bestaande woningen als op de nieuwbouwmarkt de vraag groter dan het aanbod. Een verschuiving vindt plaats van een kopersmarkt naar een verkopersmarkt in deze regio's.

In de steden met een breed palet aan voorzieningen en een groeiende werkgelegenheid, stijgen de woningprijzen fors. Tot en met 2040 zal het aantal huishoudens met circa 1,0 miljoen toenemen. Centrumsteden moeten plannen maken om in die behoefte te kunnen voorzien. Er zijn signalen dat deze ontwikkeling achterblijft vanwege de lange procestijd van planontwikkeling en capaciteitstekorten bij zowel gemeenten als bij ontwikkelende en bouwende partijen. Naar verwachting zullen, als gevolg van de sterke prijsstijging op toplocaties, de regionale verschillen verder toenemen. Op toplocaties kunnen in 2017 de prijzen met meer dan 7% stijgen terwijl er op matige locaties een prijsstabilisatie of lichte stijging is voorzien.

Naast de stijging in opbrengsten kennen de kosten in 2016 eveneens een stijging. De woningbouwkosten zullen in 2017 naar verwachting even hard stijgen als in 2016. Echter leidt de hogere vraag tot markteffecten, die ervoor zorgen dat bouwrijzen hoger uitvallen. De aanbestedingsindex ligt vanaf medio 2016 boven het niveau van de bouwkostenindex. In 2017 wordt een stijging van bouwkosten tussen de 2,5 en 5% verwacht.

De bouwkostenstijgingen houden de woningbouwrijzenstijgingen ongeveer in evenwicht. De Metafoor Residex, *de graadmeter voor (residuele)grondwaarde woningbouw* zal een stabiele ontwikkeling laten zien. Grondbedrijven zijn in rustiger vaarwater terecht gekomen. Dit is een gevolg van hogere gerealiseerde opbrengsten in verhouding tot de gemaakte kosten. Dit leidt tot een toename van de financiële reserves. Daarentegen zijn de verschillen tussen regio's groot. In de topwoningmarktgebieden is sprake van een 'hefboomwerking' en stijgen grondwaardes hard. In de middenwoningmarktgebieden is sprake van stabiele, licht stijgende grondwaardes. In de meer perifere gebieden wordt nog rekening gehouden met lichte waardedalingen.

De aantrekkende economie komt ook tot uiting in de commerciële vastgoedmarkt. Zowel in de kantorenmarkt, de bedrijfsruimtemarkt als de winkelmarkt is een toenemende interesse voor toplocaties. Voor de commerciële vastgoedmarkt wordt een huurrijzenstijging verwacht. Op winkellocaties vragen consumenten steeds meer om een totaalbeleving. Toplocaties in Nederlandse winkelstraten zijn gewild bij internationale winkelketens. Als gevolg van verdere concentratie van de winkelkern is het van belang om aandacht te schenken aan de leegstand in aanloopstraten. In de kantorenmarkt blijft leegstand met name voor minder aantrekkelijke locaties een belangrijk aandachtspunt. Bedrijven laten grote kantooruimte achter en huren vervolgens flexibele kantooruimte op een betere locatie. Voor bedrijfsruimte is er op veel plaatsen het nodige aanbod, echter sluit dat niet aan bij de vraag. Ook distributiebedrijven zoeken passende ruimte voor het bedrijfsproces waardoor beschikbare panden leeg blijven staan. Op de mindere locaties blijft een daling van de huurrijzen reëel, in andere gevallen is deze stabiel.

Naast de te verwachten opbrengstenstijgingen zijn er te verwachten kostenstijgingen van verwervingskosten, Plankosten & VTU en GWW kosten. Verwervingskosten zijn afhankelijk van lokale marktontwikkelingen en zijn daarom zeer specifiek. Als gevolg van de aantrekkende economie en daarmee een toename in projectontwikkeling zullen naar verwachting ook de plankosten voor gemeenten gaan stijgen. Als gevolg van een aanhoudende mobiliteitsgroei nemen GWW-investeringen toe. Gezien de recente ontwikkelingen in deze markt en verwachte stijging van grondstofrijzen wordt een kostenstijging verwacht.

Parametertabel

Ten behoeve van de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties biedt de Outlook een handig naslagwerk bij het inschatten van de kosten en opbrengstenparameters. Daarnaast biedt het een goede onderbouwing voor verwachte kosten- en opbrengstenstijgingen in de op te stellen openingsbalansen in het kader van de VPB-plicht voor overheidsondernemingen.

In de parametertabel worden voorspellingen van de verschillende relevante kosten- en opbrengstenparameters in de gebiedsontwikkeling op de korte, middellange en lange termijn weergegeven. Daarbij is onderscheid gemaakt in drie typen locaties, te weten: toplocaties, basis/midden locaties en matige locaties, om verschillen tussen deze locaties aan te duiden.

Verderop in deze Outlook wordt per opbrengsten- en kostensoort de prijsontwikkeling toegelicht. Dit wordt gedaan aan de hand van trends en ontwikkelingen welke van toepassing zijn voor de betreffende markt of kostensoort.

Bandbreedtes van te hanteren parameters						
Omschrijving		2017		2018 - 2020		2021>
		Min	Max	Min	Max	
GRONDOPBRENGSTEN						
	Woningbouw vrije sector - top woningmarktgebied	3,0%	7,0%	2,0%	6,0%	2,0%
	Woningbouw vrije sector - midden woningmarktgebied	1,0%	2,0%	1,0%	3,0%	2,0%
	Woningbouw vrije sector - matig woningmarktgebied	-3,0%	0,0%	-1,0%	2,0%	2,0%
	Woningbouw sociaal	1,0%	3,0%	1,0%	3,0%	2,0%
	Bedrijven - toplocatie	3,0%	5,0%	2,0%	5,0%	2,0%
	Bedrijven - basislocatie	0,0%	2,0%	1,0%	3,0%	2,0%
	Bedrijven - matige locatie	-5,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%
	Kantoren - toplocatie	3,0%	7,0%	3,0%	5,0%	2,0%
	Kantoren - basislocatie	0,0%	2,0%	1,0%	3,0%	2,0%
	Kantoren - matige locatie	-5,0%	0,0%	-5,0%	0,0%	2,0%
	Winkels - toplocatie	3,0%	7,0%	3,0%	5,0%	2,0%
	Winkels - basislocatie	0,0%	2,0%	1,0%	3,0%	2,0%
	Winkels - matige locatie	-5,0%	0,0%	-5,0%	0,0%	2,0%
	Maatschappelijk	1,0%	3,0%	1,0%	3,0%	2,0%
KOSTEN						
	Verwering - toplocatie	3,0%	5,0%	3,0%	5,0%	2,0%
	Verwering - basislocatie	0,0%	2,0%	1,0%	3,0%	2,0%
	Verwering - matige locatie	-5,0%	0,0%	-2,0%	0,0%	2,0%
	GWW kosten	0,0%	2,5%	1,0%	3,0%	2,0%
	Plankosten	1,5%	3,5%	1,0%	3,0%	2,0%
BOUWKOSTEN						
	Bouwkostenindex	1,0%	1,5%	1,0%	2,0%	2,0%
	Markteffecten	1,5%	3,5%	1,5%	2,5%	0,0%
	Totaal (Bouwkosten incl. aanbestedingsindex)	2,5%	5,0%	2,5%	4,5%	2,0%

Figuur 1: Parameters Outlook 2017, Metafoor

Woningbouw

Opbrengsten woningbouw

Voor de opbrengsten uit gronduitgifte voor woningbouw zijn de verkoopprijzen en de stichtingskosten van essentieel belang. In veel gemeenten wordt de grondwaarde residueel bepaald: grondwaarde = VON-waarde/verkoopprijs -/- bouw- en bijkomende kosten. Om een juiste inschatting te kunnen maken van de grondopbrengsten uit de woningbouw worden beide aspecten tegen het licht gehouden, te beginnen met de verkoopprijs.

Voor een nauwkeurige grondwaarde ontwikkeling worden de prijzen naar een vierkante meter prijs gecorrigeerd. De prijs van een woning wordt met name bepaald door de prijs van de bestaande voorraad. Daarnaast wordt gekeken naar de prijsontwikkeling van het nieuwbouwaanbod (VON-prijs). Ten aanzien van de opbrengstenontwikkeling woningbouw worden de volgende trends en ontwikkelingen onderscheiden :

Trends en ontwikkelingen:

- Het aanbod van woningen blijft achter bij de vraag; de woningmarkt verschuift van een kopers- naar een verkopersmarkt.
- Woningbouwrijzen blijven onverminderd hard stijgen, ook in 2017.
- Verschillen tussen centrum en periferie nemen toe, zowel op wijk-, lokaal en regionaal niveau.

Het aantal woningtransacties kent in 2016 in vergelijking met voorgaande jaren een forse toename en bevindt zich medio 2016 weer op pre-crisis niveau. In alle regio's is in de eerste kwartalen van 2016 sprake geweest van een toename van het aantal transacties. Het aantal transacties in het derde kwartaal lag in vergelijking met één jaar geleden, gemiddeld 15% hoger (NVM Q3, 2016). Ten aanzien van het transactievolume doen zich grote regionale verschillen voor. Waar het aantal transacties in landelijke regio's nog fors is toegenomen in vergelijking met 2015, is in de centrumsteden inmiddels sprake van stabilisatie. In de oververhitte woningmarktregio Utrecht steeg het aantal transacties maar met 3% en in Amsterdam daalde deze zelfs met 13%. De oorzaak van de temporisatie ligt in een sterk dalende beschikbaarheid van het woningaanbod, waardoor een rem wordt gezet op de verdere stijging van het aantal transacties in de oververhitte woningmarktgebieden (ABN AMRO, 2016).

Landelijk is het aanbod van woningen in een jaar tijd gemiddeld met 24% gedaald. Ook bij het aanbod van woningen doen zich regionale verschillen voor. Zo daalde het aantal te koop staande woningen in Amsterdam met 46% en in Utrecht met 44%. In Noordoost-Groningen steeg daarentegen het aanbod te koop staande woningen en werd de markt juist ruimer.

Naast de daling van het aanbod van de bestaande voorraad is er een daling van het aanbod van nieuwbouwwoningen te verwachten. In 2016 zijn er circa 37.500 nieuwbouwwoningen verkocht. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen ligt hiermee hoger dan in 2015 (circa 30.000). Daarentegen worden er in 2016 naar verwachting minder bouwvergunningen afgegeven dan in 2015, te weten circa 47.000 versus circa 54.000 (CBS, 2016, NVM, 2016 Q3). Naar verwachting zal dit leiden tot een daling van het aanbod nieuwbouwwoningen in latere jaren. In de paragraaf 'Bouwkostenontwikkeling' wordt het stagneren van het nieuwbouwaanbod verder behandeld.

De verkooptijd van de gemiddelde verkochte woning is in 2016 sterk afgenomen, woningen gaan sneller van de hand (NVM, 2016 Q2). De verkooptijden in de Randstedelijke regio's zijn inmiddels teruggelopen naar één tot enkele maanden (Dynamis, 2016 Q1). Potentiële kopers moeten in deze regio's weer snel hun slag slaan. Buiten de Randstedelijke regio's is het aandeel woningen dat langer dan drie jaar te koop staat echter nog groot. Ondanks dat het aanbod te koop staande woningen sterk

af is genomen en looptijden van woningverkoppen in 2016 zijn verkort, is er altijd nog een grote groep woningen die reeds lang wordt aangeboden en moeilijk verkoopbaar is. Een trend in de Randstedelijke regio's is dat in toenemende mate een woning wordt gekocht, terwijl het eigen huis nog niet verkocht is.

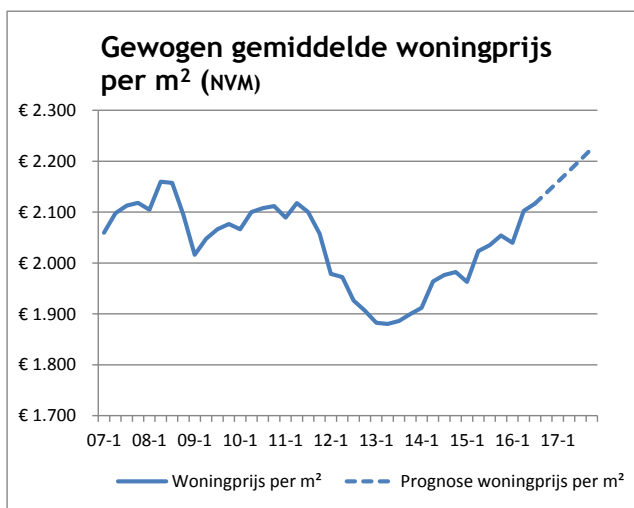
De verwachtingen voor 2017 zijn dat het aantal transacties over de gehele breedte zal gaan stabiliseren. Dat wil zeggen dat het aantal transacties gelijk zal blijven aan het aantal in 2016 of licht zal stijgen. Forse stijgingen van transactie aantallen, zoals in het afgelopen jaar in de landelijke regio's, zullen eerder uitzondering dan regelmaat zijn.

Door de toegenomen marktdruk is de gemiddelde transactieprijs in 2016 versneld toegenomen. In één jaar tijd is de gemiddelde transactieprijs met maar liefst 7,4% gestegen (NVM, 2016 Q3). De gemiddelde prijsstijging van een nieuwbouwwoning ligt zelfs nog hoger, namelijk op circa 15%. Dit is het gevolg van de ontstane krapte en de focus op doorstroming, wat resulteert in relatief grote prijsstijgingen van de duurdere woningtypen (NVM, 2016 Q3).

De prijsontwikkeling is evenals het aantal transacties niet gelijkmatig over het land verdeeld. In landelijke regio's is de transactieprijs namelijk minimaal toegenomen, terwijl in de regio's met een krappere woningmarkt de transactieprijs juist fors is toegenomen en deze in de centrumsteden inmiddels zorgen baart door bovenmatige prijsstijgingen (regio Amsterdam: 22,1%). De woningprijzen bevinden zich in die regio's inmiddels weer op en zelfs boven het prijsniveau van 2008 (ABN AMRO, 2016).

Als gevolg van de aantrekkende woningmarkt hoeven verkopers steeds minder vaak de vraagprijs van de woning aan te passen (NVM, 2016 Q3). Het percentage van het aantal woningen dat boven de laatste vraagprijs is verkocht neemt zelfs gestaag toe. Desalniettemin is het scherp in de markt zetten van woningen de beste keus voor de landelijke regio's, hier is immers nog sprake van een relatief ruime woningmarkt.

De NVM constateert voor 2016 op jaarbasis een groter aantal transacties en een hogere prijs per vierkante meter in alle provincies. In figuur 2 wordt de gemiddelde woningprijs voor de periode 2007 t/m 2016 en de prognose voor 2017 getoond.



Figuur 2: Woningprijsontwikkeling en prognose, Metafoor (data afkomstig van NVM)

Een aantal gunstige onderliggende krachten zorgen voor een positieve stemming op de woningmarkt. Dit betreft met name de combinatie van een gunstige koopkrachtontwikkeling, een lage hypotheekrente en een hoog consumentenvertrouwen. In figuur 3, 'krachtenveld woningmarkt 2017',

worden de belangrijkste krachten die de richting van de woningmarkt bepalen, weergegeven. Uit het krachtenveld blijkt dat voornamelijk de krachten met een wat kortere periode van invloed (consumentenvertrouwen, lage hypotheekrente) de huidige, positieve stemming domineren. Op de langere termijn is met name de verminderende kredietverstrekking en de lage nieuwbouwproductie een remmende factor op de verdere ontwikkeling van de woningmarkt.

Krachtenveld woningmarkt 2017

Kracht	Werking	Effect	Invloedsperiode
Regionale en lokale verschillen	Prijsontwikkeling loopt sterk uiteen per regio door sterkte van de lokale woningmarkt; verschillen nemen verder toe.	€€€	10 jaar
Lage hypotheekrente	De aanhoudende lage hypotheekrente stimuleert het herstel op de woningmarkt. Onlangs werd de hypotheekrente voor het eerst in jaren bescheiden verhoogd, als gevolg van een hogere rente op de kapitaalmarkt. De verwachting is echter dat deze stijging tijdelijk van aard zal zijn en een trendbreuk zal uitblijven.	€€	1 - 2 jaar
Hoog consumentenvertrouwen	Het consumentenvertrouwen in de woningmarkt is positief en stijgende en bevindt zich aanzienlijk hoger dan gedurende de crisisjaren. Dit resulteert in een hogere koopbereidheid op onder andere de woningmarkt.	€€	1 - 2 jaar
Economische groei	De economische groei zet door en heeft een bredere basis; meer handel, aantrekkende investeringen en hogere consumentenuitgaven. De economische groei houdt aan.	€€	2 - 5 jaar
Gunstige koopkrachtontwikkeling	Voor 2017 wordt een gunstige koopkrachtontwikkeling verwacht met 1,0%. Huishoudens met kinderen gaan er bovengemiddeld op vooruit. Nibud stelt in advies financieringslastnormen dat in het algemeen een hogere maximale hypotheek kan worden afgesloten.	€	1 - 2 jaar
Aantrekkende werkgelegenheid en dalende werkloosheid	Met de economische groei, neemt ook het aantal banen toe. Tevens neemt de werkloosheid af. De werkloosheid zal op 6,2% uitkomen en stabiliseren in 2017.	€€	5 jaar
Flexibilisering arbeidsrelatie	Aantal werknemers met een vaste arbeidsrelaties daalt, in toenemende mate flexibele arbeidsrelatie. Gevolgen voor hypotheekverstrekkingen, goedkoper en makkelijker bij vaste arbeidsrelaties.	€€	10 jaar
Flexibilisering hypotheekverstrekking	Banken ontwikkelen nieuwe producten om werknemers met flexibele arbeidsrelaties een hypotheek te kunnen verstrekken.	€€	10 jaar
Betaalbaarheid woningen	Door gestegen huizenprijzen is er sprake van een betaalbaarheid van koopwoningen die in regio's onder druk staat.	€€	1 á 2 jaar
Dalend aantal hypotheek 'onder water'.	Als gevolg van het prijs herstel komen steeds meer huizenbezitters met hun hypotheek 'boven water'. Het aantal 'onder water' staande hypotheek (potentiële restschuld) slinkt gestaag (met name in Randstedelijke regio's)	€€	1 á 2 jaar
Dalende loan-to-value en hypotheekrenteafrek	Dalende loan-to-value onder druk van het IMF en de ECB en dalende hypotheekrenteafrek heeft een prijsdrukkend effect op koopwoningen.	€€	20 jaar

Figuur 3: De verschillende krachten binnen/ op de woningmarkt met daarbij hun werking, effect en periode van invloed. Rood staat voor een negatieve financiële impact, groen staat voor een positief financiële impact op de woningmarkt. Het aantal eurotekens weerspiegelt de mate van invloed.

Krachtenveld woningmarkt 2017

Kracht	Werking	Effect	Invloedsperiode
Restschuldschuldproblematiek van structurele aard.	In landelijke en meer perifere regio's wordt de restschuldschuldproblematiek van meer structurele aard. Het prijsherstel is in die regio's gering. Eigen aflossingen om uit de problematiek te komen zijn noodzakelijk.	€€	5 jaar
Verruiming schenkingsvrijstelling	Per 1 januari 2017 wordt de schenkingsvrijstelling verruimd naar € 100.000,-, wat in de eigen woning dient te worden geïnvesteerd. Hiermee kan onder andere (deels) de restschuldschuldproblematiek worden afgelost.	€€	2 jaar
Toenemend percentage huisvestinglasten	In Nederland wordt 37% van het inkomen besteed aan huisvestinglasten. Aangezien de woningprijzen harder stijgen dan het inkomen zal dit percentage komend jaar verder toenemen.	€	5 jaar
Huishoudensverdunding	De verwachting is dat er tot 2040 circa 1 miljoen nieuwbouwwoningen nodig zijn, als gevolg van de huishoudensverdunding er ligt een forse bouwopgave woningbouw in het verschiet, naast de vervangingsopgave woningbouw.	€	> 20 jaar
Lage nieuwbouwproductie	Aantal verstrekte bouwvergunningen ligt lager dan verwacht. Woningproductie blijft daardoor achter bij huishoudensgroei, wat in combinatie met de inhaalvraag voor verdere woningprijsstijgingen zorgt.	€€	2 tot 5 jaar
Internationale (geo)politieke onrust	Komende verkiezingen in Europese landen, Brexit en uitslag Amerikaanse verkiezingen. Onrust aan de grenzen van Europa.	€€	5 jaar
Internationale financiële onrust	Oplopende schuldenlast China, monetair beleid Verenigde Staten, lage economische groei in Europese Unie, stijgende olieprijs, versneld afbouwen van schulden.	€€	5 jaar

Figuur 4: Vervolg figuur 3. De verschillende krachten binnen/ op de woningmarkt met daarbij hun werking, effect en periode van invloed. Rood staat voor een negatieve financiële impact, groen staat voor een positief financiële impact op de woningmarkt. Het aantal eurotekens weerspiegelt de mate van invloed.

Prognose opbrengsten woningbouw

Voor 2017 wordt een stabilisatie van het aantal transacties en een onverminderde stijging van de woningbouwmarktprijzen van gemiddeld 5% tot 7% verwacht. Daarmee wordt aangesloten bij de voorspellingen van onder meer de banken ABN AMRO (2016) en de Rabobank (2016). Gecorrigeerd naar de prijsstijging per vierkante meter komt dat neer op een gemiddelde stijging van circa 4,0%.

In de topwoningmarktgebieden, zoals Amsterdam en Utrecht valt de prijsontwikkeling hoger uit. In de meer perifeer gelegen gebieden, waar sprake is van een ruimere woningmarkt en sprake is van ongunstigere economische en demografische ontwikkelingen, zal sprake zijn van stabiele prijzen. Op de middellange termijn wordt een afvlakking van de prijsstijgingen verwacht. Hiervoor geldt wel de voorwaarde dat de economie blijft groeien. Voor de lange termijn wordt aangesloten op het langjarige inflatiegemiddelde van 2,0%.

De prijsstijging van de sociale woningbouw wordt vaak gekoppeld aan de consumentenprijsindex (algemene inflatie) of aan de maximale huurprijsstijging, die wettelijk is bepaald. Voor 2017 verwacht het CPB (2016) een algemene inflatie van 0,9%. De jaarlijkse maximale huurstijging is per 1 januari 2017 bepaald op 1,0% + de dan geldende inflatie. Voor huishoudens met een hoger inkomen dan € 39.000,- bedraagt de maximale jaarlijkse huurstijging: 4,0% + de dan geldende inflatie.

De verwachting is dat de prijzen voor sociale woningen in 2017 zullen stijgen met 1% tot 3%, in lijn met de gemaximeerde huurstijgingen en de inflatie. Op de lange termijn wordt uitgegaan van het langjarige gemiddelde inflatieniveau van 2,0%.

In figuur 5 wordt een voorstel voor de parameters voor de verschillende type locaties weergegeven. Let op! Dit betreffen de indexen van woningprijzen. Op basis van de residuele grondwaarde berekening wordt de indexering van de grondwaarde woningbouw bepaald.

Woningprijzen (gecorrigeerd naar prijzen per vierkante meter)	2017		2018 - 2020		2021>
	Min	Max	Min	Max	
Woningbouw vrije sector - top woningmarktgebied	4,0%	7,0%	3,0%	6,0%	2,0%
Woningbouw vrije sector - midden woningmarktgebied	2,0%	4,0%	1,0%	3,0%	2,0%
Woningbouw vrije sector - matig woningmarktgebied	0,0%	2,0%	0,0%	2,0%	2,0%
Woningbouw sociaal	1,0%	3,0%	1,0%	3,0%	2,0%

Figuur 5: Parameteradvies woningprijzontwikkeling, Metafoor

Bouwkosten woningbouw

Voor het nauwkeurig bepalen van de woningbouw grondwaarde is, naast de opbrengstenontwikkeling, de kostenontwikkeling van nieuwbouwwoningen van essentieel belang. De kostenontwikkeling wordt bepaald door loon- en materiaalkosten, markteffecten bij aanbestedingen, innovaties in bouwontwikkeling en veranderende bouwwetgeving. De volgende trends en ontwikkelingen worden onderscheiden:

Trends en ontwikkelingen:

- De vraag naar nieuwbouwwoningen is groter dan het aanbod.
- Er is met name behoefte aan traditionele nieuwbouwwoningen.
- De bouw haalt schaalvoordelen uit duurzaamheid, standaardisatie en samenwerking.

Voor de crisis werden er op jaarbasis 80.000 nieuwe huur- en koopwoningen gerealiseerd. Op dit moment zijn dat er circa 40.000 op jaarbasis (CBS, 2016). Dit aantal blijft achter bij de concrete vraag die is ontstaan (Niki.nl, 2016). Ondanks de goede marktomstandigheden is er sprake van een daling van het aantal opgeleverde woningen ten opzichte van 2015. In de Randstad, Gelderland, delen van Noord Brabant en de centrumsteden, zoals Groningen en Maastricht is sprake van schaarste op de woningmarkt met als gevolg toenemende woningbouwvoorwaarden.

Volgens het EIB (2015) zijn er tot 2040 circa 1,0 miljoen nieuwbouwwoningen nodig als gevolg van de toename van eenpersoonshuishoudens, ontgroening en de vergrijzing. Deze behoefte is gebaseerd op de verwachte huishoudenontwikkeling van het CBS (2016). 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 nieuwbouwoptgave van gemiddeld circa 64.000 woningen per jaar in de periode van nu tot 2040. Als gevolg van de inhaalvraag ligt de behoefte op de korte termijn zelfs ruim boven de 64.000 woningen.

Bouwers en ontwikkelaars benoemen gemeenten als oorzaak voor het achterblijven van de bouwproductie. Zij menen dat gemeenten bewust schaarste creëren, door onvoldoende grondlocaties te ontwikkelen, onredelijke kwaliteitseisen te stellen en te hoge grondprijzen te rekenen. Daarnaast zouden gemeenten niet de capaciteit aan capabel personeel hebben om het tempo van de vraag aan te kunnen (Bouwend Nederland, Neprom, 2016). De voorbereiding van de nieuwbouwlocaties die op de middellange termijn op de markt komen zijn nog niet of nauwelijks gestart (uitzonderingen daargelaten, zie voorbeeld 1). De andere kant van de medaille is dat bouwers zelf te weinig personele capaciteit en of financiële draagkracht hebben om de bouwvraag aan te kunnen. Dit is zeker het geval in delen van de Randstad.

Amsterdam wil met hoge torens 'Vancouver aan het IJ' worden.

In de Sluisbuurt nabij het Markermeer wil de gemeente Amsterdam 28 woontorens realiseren, waaronder 6 wolvenkrabbers met een hoogte van max. 143 meter. Dit betekent 5.500 nieuwe woningen. Door de bevolkingsgroei, circa 11.000 mensen per jaar is er behoefte aan meer huizen. Tot 2025 wil de gemeente er 50.000 bijbouwen. Al die huizen moeten vooral binnen de stadsgrenzen verrijzen. Daarbuiten is nauwelijks ruimte. Compacte steden zijn duurzame steden zo is de heersende visie op het stadhuis. Uit onderzoek zou blijken dat steden waar mensen dicht op elkaar wonen economisch zeer succesvol zijn (Volkskrant, nov,2016, www.amsterdam.nl).



Voorbeeld 1: Woningbouwproductie in Amsterdam.

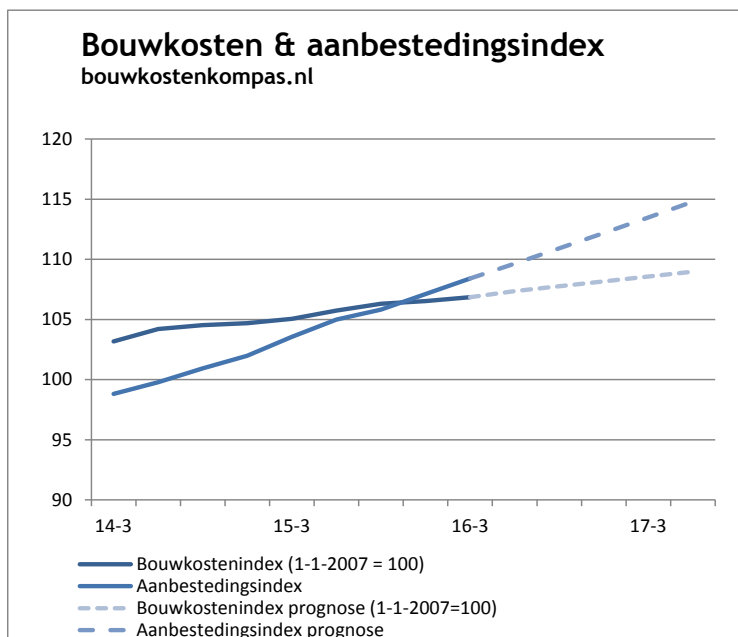
Uit onderzoek blijkt dat de meerderheid van de kopers (65%) een voorkeur heeft voor traditionele architectuur en zich richt op een standaard rijwoning, omwille van de betaalbaarheid. Circa 50% van de totale bouwopgave zal plaatsvinden in de uitbreidingswijken van steden en omliggende kernen. Het overige deel (circa 50%) zal moeten worden gerealiseerd op lastigere inbreidingslocaties. 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. Praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling De Zeeuw (2016) 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. Hiermee wordt bedoeld 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.

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

Prognose bouwkosten woningbouw

In 2016 zijn de bouwkosten gemiddeld gestegen met circa 1,6%. Inclusief markteffect komt de stijging uit op 4,6% (Bouwkostenkompas, 2016, BDB, 2016). Bouwers rekenen steeds meer met opslagen en hogere percentages winst & risico. Medio 2016 hebben de bouwkostenindex en aanbestedingsindex elkaar gekruist (zie figuur 6). Vanaf dat moment vallen - als gevolg van markteffecten - de bouwkosten hoger uit dan mag worden verwacht op basis van loon- en materiaalprijsstijgingen.



Figuur 6: Bouwkosten- en aanbestedingsindex (woningbouw), Metafoor (data afkomstig van Bouwkostenkompas.nl, 2016)

Wanneer de trends en ontwikkelingen worden doorgezet naar 2017 dan wordt een vergelijkbare stijging verwacht van de bouwkosten en een vergelijkbaar markteffect (Bouwkostenkompas, 2016, BDB, 2016). Die verwachting is gebaseerd op een blijvende vraag naar nieuwbouwwoningen en aanhoudende schaarste op de nieuwbouwmakrt in 2017. Op het moment van schrijven zijn de oliepijzen en andere grondstoffen weer stijgende na een periode van prijsdalingen. Dit is een gevolg van afspraken van de OPEC-landen over het terugdringen van de olieproductie en aantrekkende vraag uit China. Dit kan betekenen dat grondstof- en materiaalpijzen mogelijk wat harder gaan stijgen. Deze stijging wordt niet verwerkt in de Outlook 2017. Uitgegaan wordt van een stijging van de bouwkosten binnen een bandbreedte van 1,0% en 1,5% en een markteffect van 1,5% en 3,5%; tezamen resulteert dit in een gemiddelde stijging van de bouwkosten tussen de 2,5% en 5,0%.

Op de middellange termijn wordt verwacht dat kosten zich boven het gemiddelde langjarige inflatieniveau zullen ontwikkelen. Dit als gevolg van de demografische ontwikkelingen, bij een groeiende economie en een stabiel consumentenvertrouwen. Een voorwaarde voor genoemde verwachting is dat er voldoende ontwikkellocaties op de markt komen. Op de lange termijn vallen we terug op het langjarige inflatiegemiddelde van 2,0%, zoals dat ook door de ECB wordt nagestreefd.

In tegenstelling tot de woningpijzen wordt geen onderscheid gemaakt tussen type locaties. Echter, er zijn wel degelijk grote verschillen. Daar waar krapte is, stijgen de piijzen harder.

In de navolgende paragraaf beschrijven we de grondwaarde ontwikkeling, de resultanten van de woningpijzen en de bouwkosten woningbouw.

Bouwkosten Woningbouw	2017		2018 - 2020		2021 >
	Min	Max	Min	Max	
Bouwkostenindex	1,0%	1,5%	1,0%	2,0%	2,0%
Markteffecten	1,5%	3,5%	1,5%	2,5%	0,0%
Totaal (Bouwkosten incl. aanbestedingsindex)	2,5%	5,0%	2,5%	4,5%	2,0%

Figuur 7: Parameteradvies woningbouwkosten, Metafoor

Residuele grondwaarde woningbouw

De Metafoor Residex, *de graadmeter voor de grondwaarde woningbouw*, laat in 2016 een stabiel beeld zien (figuur 8). Enerzijds is er sprake van woningprijsstijgingen (NVM) en anderzijds van snel stijgende bouwkosten. Het Kadaster (2016), dat de gemiddelde transactieprijs van bouwgrond bijhoudt via de 'vastgoed dashboard', bevestigt dit stabiele beeld. Naast een gemiddelde grondwaarde ontwikkeling is een differentiatie voorgesteld naar de sterkte van woningmarktgebieden in Nederland. De volgende trends en ontwikkelingen worden onderscheiden:

Trends en ontwikkelingen:

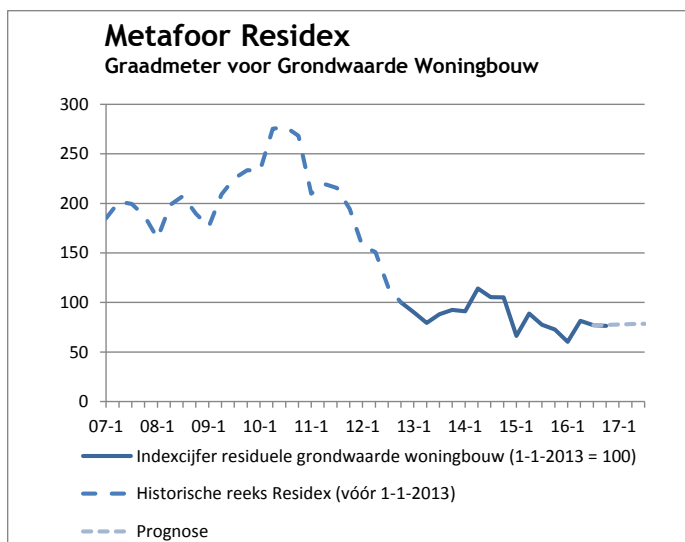
- Grondbedrijven in rustiger 'vaarwater'.
- Er ontstaat een schaarste aan nieuwbouwkavels.
- Grondprijzen zijn stabiel.

Residueel gerekend (woningprijsontwikkeling minus bouwkostenontwikkeling) is er sprake van een grondwaardestijging voor de betere locaties; niet of nauwelijks een grondwaardestijging voor de midden locaties en mogelijk een waardedaling voor de matige woningmarktgebieden.

Grondbedrijven zijn in een rustiger (financieel) vaarwater beland. Uit een analyse van de jaarrekeningen van gemeenten in 2015 door Deloitte (2016), blijkt dat er méér grondopbrengsten worden gegenereerd, kosten van bouw- en woonrijp maken afnemen en financiële reserves toenemen (Deloitte, 2016). In 2015 zijn er nog wel veel gemeenten die een (klein) negatief saldo hebben gerealiseerd op de grondexploitaties. Dit geldt met name bij gemeenten in Flevoland, Overijssel en Limburg. De verschillen in resultaten zijn groot. In Noord-Holland is er sprake van een positief saldo van het grondbedrijf van circa € 422 miljoen, terwijl in Flevoland sprake is van een negatief saldo van circa € 25 miljoen (OTB, Deloitte, 2016).

Het aanbod van nieuwbouwkavels is in 2016 gestagneerd en kent in veel regio's inmiddels een tekort. (Rabobank, NVM, EIB, NEPROM, 2016). Gezien de aanwezige inhaalvraag en de demografische ontwikkelingen is dat een opmerkelijke ontwikkeling. Dit is reeds geconstateerd in de paragraaf van de bouwkosten woningbouw.

Het Kadaster (2016) laat een stabiele prijsontwikkeling zien van de grondtransacties in 2016. Dit is in lijn met de Metafoor Residex, *graadmeter voor de grondwaarde woningbouw*. Het vermoeden bestaat dat de oorzaak tweeledig is. De snel stijgende bouwkosten, als gevolg van markteffecten, heft de prijsstijging van woningen op. Daarnaast werken prijsstijgingen en -dalingen vertraagd door bij gemeenten, als gevolg van imperfecte marktinformatie, gemeentepolitiek en bestaande routines. Zie voor de laatste oorzaak figuur 10 over 'Smoothing and Lagging'.



Figuur 8: Metafoor Residex, prognose voor 2017

Prognose residuele grondwaarde woningbouw

Wanneer de trends en ontwikkelingen worden voortgezet naar 2017 en verder, dan wordt uitgegaan van stabiele, licht stijgende grondwaardes in 2017. In de 'top' woningmarktgebieden is sprake van een 'hefboom effect', dat ontstaat doordat woningprijsstijgingen hoger zijn dan de bouwkostenstijgingen en er grondwaardestijgingen optreden tot wel 7,0%. In de 'matige' woningmarktgebieden is sprake van stabiliteit of zelfs een lichte daling. Immers, de bouwkosten stijgen hier harder dan de woningprijzen. Op de middellange termijn voorzien we gemiddelde grondwaardestijgingen boven het historische inflatie niveau. Hierbij gaan we er vanuit dat de (reële) economie blijft groeien, de werkloosheid blijft dalen en de betaalbaarheid van woningen geborgd is. Op de lange termijn wordt aangesloten op het langjarige inflatieniveau.

Grondwaarde woningbouw	2017		2018 - 2020		2021 >
	Min	Max	Min	Max	
Woningbouw vrije sector - top woningmarktgebied	3,0%	7,0%	2,0%	6,0%	2,0%
Woningbouw vrije sector - midden woningmarktgebied	1,0%	2,0%	1,0%	3,0%	2,0%
Woningbouw vrije sector - matig woningmarktgebied	-3,0%	0,0%	-1,0%	2,0%	2,0%
Woningbouw sociaal	1,0%	3,0%	1,0%	3,0%	2,0%

Figuur 9: Parameteradvies grondwaarde, Metafoor

Smoothing and lagging

In een studie van Buitelaar (2013) is aangetoond dat grondexploitatieberekeningen grotendeels gebaseerd zijn op berekeningen uit het verleden. Werkelijke marktontwikkelingen worden daardoor in verminderde en vertraagde vorm zichtbaar in kosten- en opbrengstenposten in een grondexploitatie. Dit verschijnsel wordt *smoothing* en *lagging* genoemd en speelt met name bij de bepaling van grondprijzen.

In economische goede tijden wordt rekening gehouden met prijzen/ prijsindexen onder de marktwaarde; in economisch slechte tijden wordt gerekend met juist hogere prijzen/prijsindexen dan de marktwaarde.



Smoothing & lagging [Brounen et al., 2009]

Smoothing en lagging in grondprijzen kunnen worden verklaard door:

- de BBV-regels (verlies moet worden genomen, terwijl winst pas genomen mag worden op het moment van realisatie; gemeenten doen er alles aan om een grondexploitatie budgetneutraal of positief te houden);
- de drang om reeds gemaakte, onomkeerbare kosten terug te verdienen (verliezen zijn politiek moeilijk te verkopen, men kiest veelal voor een zachte landing wanneer grondprijzen boven de marktniveau liggen);
- voorzichtigheidsbeginsel: wanneer de markt aantrekt houdt de politiek vaak een 'slag om de arm' en verhoogt men de grondprijzen slechts mondjesmaat;
- ingesleten werkwijzen / routine (grondprijzen worden niet jaarlijks geactualiseerd, herbezinning op de marktconformiteit van prijzen vindt daarmee standaard vertraagd plaats);
- lage aantal transacties (door een gebrek aan grondtransacties de laatste tijd heeft de gemeente een minder sterk referentiekader als het gaat om prijzen).

Gevolg van smoothing en lagging is dat de ontwikkeling van de woningmarkt en de commerciële vastgoedmarkt van de laatste jaren een beperkte doorwerking hebben gehad richting grondprijzen.

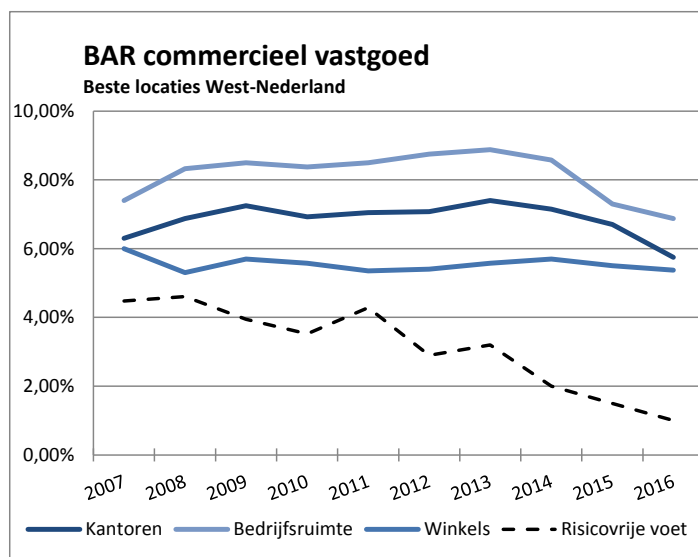
Figuur 10: Het principe van smoothing and lagging.

Commercieel vastgoed

Naast de woningmarkt, worden in de Outlook de ontwikkelingen op de commerciële vastgoedmarkt in kaart gebracht. Binnen deze commerciële vastgoedmarkt wordt ingegaan op de kantorenmarkt, de winkelmarkt en de bedrijfsruimtemarkt.

De prognose van de grondwaarde worden voor deze drie onderscheiden markten verschillend bepaald. Voor kantoren en winkels wordt de grondwaarde bepaald op basis van residuele grondwaarde. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van het bruto aanvangsrendement en de stichtingskosten: residuele grondwaarde is: $(\text{huurprijs}/\text{BAR}) - \text{stichtingskosten}$. De grondwaarde voor bedrijventerreinen wordt over het algemeen comparatief bepaald. De betreffende gemeente kijkt hierbij welke grondprijzen in omliggende gemeenten gehanteerd worden.

In de onderstaande grafiek (figuur 11) wordt het verloop in bruto aanvangsrendementen van de toplocaties in West-Nederland in beeld gebracht. Te zien is dat de bruto aanvangsrendementen een dalende trend laten zien.



Figuur 11: Bruto aanvangsrendementen commercieel vastgoed, Metafoor (data afkomstig van DTZ & Syntrus Achmea, 2016)

Bedrijfsruimtemarkt

Ten opzichte van voorgaande jaren is de economische groei duidelijk waarneembaar op de bedrijfsruimtemarkt. Het verschil tussen vraag en aanbod is in 2016, met uitzondering van een aantal locaties, licht teruggelopen. De groei is met name zichtbaar op toplocaties. De basis en matige locaties blijven nog wat achter. Met name de vraag naar nieuwbouwlocaties is groot omdat bedrijven op zoek zijn naar locaties passend bij hun specifieke productieketens. Ook robotisering en de toename in e-commerce spelen een rol bij de groeiende vraag naar grootschalige bedrijfsruimten. Volgens ING (2016) is, in het kader van het aantal arbeidsplaatsen, de digitalisering zowel een kans als een bedreiging voor de logistieke dienstverlening. Als gevolg van recente verschuivingen in internationale politieke standpunten op zowel globaal als Europees niveau, ontstaan er mogelijk kansen voor Nederland als vestigingslocatie voor internationale bedrijven. Gemeenten merken met name dat duurzame bedrijventerreinen goed in de markt liggen. Zoals Park15 nabij Nijmegen (zie voorbeeld 2), waar ondernemers zoals Lidl en Heinz hun duurzaamheidsambities op gebiedsniveau en bedrijfsniveau kunnen realiseren (Park15.nl).

Lidl komt met 500 meter lange hal naar Park 15

OOSTERHOUT - Er komen nog twee gigantische loodsen op Park 15 bij Oosterhout. Blikvanger langs de snelweg wordt de maar liefst 500 meter lange distributiehal van Lidl. De distributiehal Nabuurs/Heinz, die naast de hal van de Lidl komt, is al bijna klaar.

De loods van de Lidl wordt vrijwel geheel zelfvoorzienend op het gebied van energiebehoefte. Grondwarmte zorgt via vloersystemen voor verwarming en koeling van de droge opslagruimtes en het kantoor.

Windmolens

Voor de elektra die nodig is voor koeling en vriesruimtes, wordt gebruik gemaakt van één van de vier windmolens die op Park 15 nog moeten komen. Een flink deel van het dakoppervlak wordt vol gelegd met zonnepanelen. Door op het terrein ook een enorme batterij te plaatsen, moet Lidl ook op zon- en/of windloze dagen een heel eind komen met het koelen en invriezen van producten... (De Gelderlander.nl, 19 oktober 2016, www.gelderlander.nl)

Voorbeeld 2: Gemeenten geven ruimte voor duurzame ambities van bedrijven.

Trends en ontwikkelingen:

- Groeiende vraag naar grootschalige nieuwbouw van logistiek vastgoed.
- Aandacht voor leegstand bestaande logistieke centra.
- Aandacht voor internationale logistiek.

De vraag naar met name grootschalige nieuwbouw van logistiek vastgoed steeg in 2016 naar 40% (Dynamis, 2016). Dit komt met name door een doorzettende wijziging in consumentgedrag naar aankopen via internet en de vraag naar batch size one¹ productie (Dynamis, Rabobank, Syntrus Achmea, 2016). Volgens Rabobank (2016) is de groeiende vraag naar grootschalig vastgoed ook te wijten aan de groeiende behoefte van robotisering en een gebouw wat past bij de productieketen van de gebruiker (Cushman & Wakefield, 2016 Q3). Robotisering wordt in relatie gebracht met het waarborgen van kwaliteit, het behouden van snelheid en het kunnen verwerken van hoge volumes. Ook werden er in 2015 veel vergunningen uitgegeven voor de bouw van logistieke centra, waardoor het aanbod de komende jaren nog verder zal toenemen (Dynamis, 2016).

Als gevolg van de verschuiving naar nieuwe distributiecentra met ruimte voor moderne technologie, bestaat de kans dat traditionele bedrijventerreinen leeg komen te staan (Dynamis, 2016). Het aanbod aan bedrijfsruimten is in 2015 en 2016 maar licht afgenomen (0,3%) (DTZ, 2016). De cijfers over het derde kwartaal 2016 laten echter nog een gestage groei van opname zien (Vastgoedmarkt, 2016). Er is met name vraag naar nieuwbouwlocaties (Dynamis, 2016). Als gevolg van de groeiende vraag en daarmee ontstane schaarste op de primaire markt is de verwachting dat de huurprijzen op toplocaties verder stijgen. De kans bestaat dat de interesse in distributiecentra op secundaire locaties toeneemt door de toenemende druk op de primaire markt (Cushman & Wakefield, 2016 Q3). Dynamis (2016) verwacht dat oude bedrijfspanden vooral vanwege hun gunstige ligging ten behoeve van sloop en nieuwbouw zullen worden aangekocht.

Dynamis (2016) laat met name de potentie van de gebieden in Limburg en Brabant zien. Met onder andere de ontwikkeling van het bedrijventerrein voor (grootschalige) logistiek en distributie in Venlo en aangrenzende gemeenten (Trade Port Noord). Brabant kent het hoogste percentage logistiek vastgoed. Zowel in 2014 als in 2015 was het aanbod aan distributiecentra in deze regio het hoogst (NVM 2016). Met name door de 'Blue Banana'² welke over dit deel van Nederland ligt, is dit gebied in trek bij distributeurs (voorbeeld 3).

¹ Batch size one: Op de klant afgestemde unieke productie van één specifiek product.

² Blue Banana: Europese megalopolis - gebied waarin de grootste concentratie mensen, geld en bedrijfsleven aanwezig is.

Exogene factoren als de Brexit en economische ontwikkelingen in China hebben volgens het CPB mogelijk invloed op de Nederlandse logistieke markt (Dynamis, 2016). De verwachting is dat de Brexit ook op Nederland zijn uitwerking zal hebben omdat bedrijven investeringen uitstellen en er minder uitvoer van producten zal zijn (CPB, p-66, 2016). Nederland heeft nog steeds een interessant vestigingsklimaat voor buitenlandse investeerders waaronder China (EY, 2016).

Alle wegen leiden naar Venlo

...Dirk Sosef, hoofd onderzoek er strategie bij Prologis, legt uit wat Venlo zo'n gewilde plek maakt: "Venlo doet het goed op verschillende facetten. Om te beginnen ligt Venlo in de nabijheid van economische netwerken. Dan is er nog de uitstekende infrastructuur in en rondom de stad en ten slotte is er goed gekwalificeerd personeel te vinden". Dat doet eigenlijk niet onder aan Rotterdam zou je denken. Maar de ligging maak het verschil. "Venlo voert gemakkelijk goederen door naar andere gebieden zoals bijvoorbeeld het Duitse Rijnland", zegt Sosef. ... (BNR Nieuwsradio -technologie, Didi Levison, 15 februari 2016, www.bnr.nl)

Voorbeeld 3: Venlo dient als uitvalsbasis voor internationale bedrijven welke de Europese markt willen bedienen

Prognose bedrijfsruimtemarkt

Vooruitkijkend naar het jaar 2017 is de verwachting dat de lijn uit 2016 verder wordt doorgezet. De bedrijfsruimtemarkt zal zich op toplocaties verder positief blijven ontwikkelen. Als gevolg van schaarste zullen de huurprijzen op toplocaties verder stijgen en de bruto aanvangsrendementen verder dalen. Dit zal leiden tot positieve grondwaardeontwikkelingen. Echter zal er ook sprake zijn van toenemende verschillen door de gelijktijdige, minder gunstige ontwikkeling op matige locaties. Hier zullen de huurprijzen de komende jaren niet stijgen en zullen investeerders geen risico's nemen. Gemeenten zullen op deze locaties gaan nadenken over herpositionering van de terreinen. De basislocaties, ook wel secundaire locaties genoemd, zullen als gevolg van de ontstane schaarste op de primaire locaties naar verwachting op de korte termijn een lichte grondwaardestijging laten zien.

Bedrijven	2017		2018 - 2020		2021 >
	Min	Max	Min	Max	
Bedrijven - toplocatie	3,0%	5,0%	2,0%	5,0%	2,0%
Bedrijven - basislocatie	0,0%	2,0%	1,0%	3,0%	2,0%
Bedrijven - matige locatie	-5,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%

Figuur 12: Parameteradvies grondwaarde bedrijven, Metafoor

Kantorenmarkt

Voor de kantorenmarkt wordt net als voor de bedrijfsruimtemarkt en winkelmarkt onderscheid gemaakt tussen toplocaties, basislocaties en matige locaties. Als toplocaties worden de G4-steden, Amsterdam, Utrecht, Rotterdam en Den Haag genoemd. Er is meer vraag dan aanbod op deze locaties. Met name in Amsterdam ontstaat er druk op de markt. In andere steden is er interesse in stationslocaties. Ook zet de transformatie van kantoorpanden naar woningbouw door. De afgelopen tijd is er 340.000 m² kantoorruimte onttrokken aan de markt ten behoeve van transformatie naar woningen of hotels (Dynamis, 2016). Dit is met name op centrumlocaties in 85% van de gevallen, ontwikkeld naar studentenwoningen.

Trends en ontwikkelingen:

- Kantorenmarkt wint weer terrein bij beleggers.
- Duurzame kantoorlocaties zet door als standaard maar er is ook leegstand.
- Groeiende interesse in flexibele kantoorruimte.

Door de aantrekkende economie en de verwachte groei in 2017 is de kantorenmarkt weer in trek bij beleggers (CPB, 2016). Vooral op toplocaties zullen beleggers naar verwachting weer gaan rekenen met hoge rendementen (Syntrus Achmea, 2016). Demografische ontwikkelingen (veel hoogopgeleiden) in een stad dragen bij aan de ontwikkeling van kantorenlocaties. Deze trend kent echter een keerzijde. De afstand tussen de bovenkant van de markt en de onderkant van de markt wordt steeds groter. Ook Dynamis (2016) spreekt over een aantrekkende markt in centrumlocaties en een minder aantrekkende markt op niet-centrumlocaties. Het algemene beeld van Calcasa (2016 Q3) laat een daling in de Office Price Index zien van 5,2% in het derde kwartaal 2016 ten opzichte van het derde kwartaal 2015. Van een doorzettende trend is op dit moment nog geen sprake. Volgens Vastgoedmarkt (2016 Q3) zet de lijn in opnameaantallen vanuit de eerste helft van 2016 nog niet door.

Rabobank beschouwt duurzaamheid tot een verheven standaard (Rabobank, 2016). Zowel de opdrachtgever als de aannemer vragen hierom. Ook Syntrus Achmea (2015) ziet een groeiende vraag naar duurzame kantoorpanden. Ook hebben huurders steeds meer aandacht voor smart buildings in relatie tot duurzaamheid (Vastgoedmarkt, sept. 2016). Keerzijde is echter dat niet duurzame gebouwen leeg blijven staan (Vastgoedmarkt, 2010).

Bedrijven werken steeds meer met flexibele werkplekken en hebben minder kantoorruimte nodig om hun werkzaamheden uit te voeren. Hierdoor verhuizen bedrijven naar kleine kantoren en ontstaat er vraag naar flexibele kantoren. Met name multi-tenant gebouwen zijn in trek (Syntrus Achmea, 2015). Het kantoor dat bedrijven vervolgens achter laten is groter, waardoor er minder afname is van aanbod op de markt (Rabobank, 2016). Een groeiend aantal zelfstandigen kent een gewijzigde werkplekbehoefte. Een voorbeeld hiervan is een locatie waar zelfstandigen met andere zelfstandigen uit het vakgebied in contact kunnen komen (De Wit, 2016). Een aantal kantooreigenaren speelt hier inmiddels al op in met een passend verhuurconcept (De Wit, 2016). Hier liggen kansen voor de aanpak van leegstaande kantoorpanden. Rabobank (2016), omschrijft dit als een trend waarin er meer aandacht is voor de eindgebruiker.

Prognose kantorenmarkt

Op toplocaties zoals de Zuid-As in Amsterdam ontstaat schaarste. Hierdoor dalen de BAR-percentages en stijgen de huren. Tot de toplocaties worden ook de stationslocaties in andere steden gerekend. De trends zoals ingezet in 2015 en 2016 zullen zich naar verwachting in 2017 verder door ontwikkelen. Wel zullen er verschillen optreden tussen toplocaties en basislocaties en matige locaties. Voor de matige locaties wordt een waardedaling verwacht. Op basislocaties wordt een stabilisatie van de huurprijs voorzien en een lichte stijging op de middellange termijn. Voor de lange termijn sluiten wij aan bij het langjarige gemiddelde inflatieniveau (2%).

Kantoren	2017		2018 - 2020		2021>
	Min	Max	Min	Max	
Kantoren - toplocatie	3,0%	7,0%	3,0%	5,0%	2,0%
Kantoren - basislocatie	0,0%	2,0%	1,0%	3,0%	2,0%
Kantoren - matige locatie	-5,0%	0,0%	-5,0%	0,0%	2,0%

Figuur 13: Parameteradvies grondwaarde kantoren, Metafoor

Winkelmarkt

De aantrekkende economie en het groeiende aantal consumentenbestedingen van 1,3% leidt tot een daling in leegstaand vastgoed (CPB, 2016, ABN AMRO, 2016). Hierdoor zal naar verwachting het aantal faillissementen blijven dalen (ABN AMRO, 2016). Ook zal er in 2017 nog veel aandacht zijn voor leegstaand winkelvastgoed.

Trends en ontwikkelingen:

- Consument vraagt om totaalbeleving.
- Leegstand blijft een aandachtspunt.
- Winkelstraat biedt ruimte aan internationale winkelketens.

De consument wil steeds meer een totaalbeleving in een winkelgebied. Een winkel wordt weer meer gezien als een moment van vrije tijdsbesteding in plaats van een noodzakelijk goed. Consumenten willen vermaakt worden in de winkelstraat (CBRE, 2016). Dit leidt mogelijk tot een object overstijgende benadering (Syntrus Achmea, 2015, Rabobank 2016). Ook trends rondom gezondheid en de groeiende bestedingsruimte van consumenten creëren een andere winkeldifferentiatie (CBRE, 2016). Dat is ook nodig want volgens Calcasa (Calcasa WOX, 2016 Q3) is de waarde van winkelvastgoed in kwartaal drie van 2016 met 13,2% gedaald ten opzichte van een jaar ervoor. Krimp in winkelcentra is onder andere te wijten aan een toename aan internetverkoop. Tussen 2007 en 2015 is het aantal bestedingen online van vier miljard naar zestien miljard gegroeid (ABN AMRO, 2016) Ook vergrijzing leidt tot een andere winkelbehoefte (Syntrus Achmea, 2016). Daarnaast is er nog altijd veel overcapaciteit aan winkelpanden (ABN AMRO, 2016). Leegstand blijft daarmee een aandachtspunt.

Banken en beleggers verwachten door de aantrekkende winkelgebieden een groeiende scheiding tussen steden en krimpgebieden (Cushman & Wakefield, 2016 Q2, Dynamis, 2016). Grote steden kennen een tamelijk stabiele markt. Dit heeft een negatieve invloed op reeds achterblijvende gebieden (Cushman & Wakefield, 2016 Q2). In tegenstelling tot de ontwikkelingen op toplocaties zijn de ontwikkelingen op basislocaties redelijk stabiel. Er is sprake van toename in opname van het aantal m². De leegstand neemt daar nog wel toe. Met name B- & C-locaties kennen 10 tot 15% meer leegstand. Ook dalen hier de huurprijzen. Ook tijdens de crisis was het percentage leegstand op A-locaties het laagst (Dynamis, 2016). Winkelpanden, welke als gevolg van grootschalige faillissementen zijn leeg komen te staan, zijn door de potentie van de locatie, interessant voor internationale winkelketens. Hierdoor bestaat de kans dat panden op A-locaties snel weer worden verhuurd (Dynamis, 2016).

Winkellocaties in middelgrote en kleine steden hebben te kampen met een fors toenemende structurele leegstand. Voor deze gebieden zullen nieuwe ontwikkelstrategieën bedacht moeten worden. Zowel ING als ABN AMRO verwachten een vernieuwing in de huurcontractvorm van winkelvastgoed. Hierbij wordt gedacht aan een huurconcept van tijdelijke en permanente huurcontracten (ING, 2016). ABN AMRO (2016) verwacht dat huurprijzen zullen worden getoetst aan marktconformiteit. Ook Dynamis (2016) geeft aan dat huurprijzen dalen in winkelgebieden met veel leegstand. ING (2016) noteerde in januari een toename in winkelleegstand van 10%. De leegstand komt met name voor in gemeenten in krimpgebieden in o.a. het noorden van Nederland en Zuid-Limburg. In regio's waarin voornamelijk ouderen woonachtig zijn zoals Wassenaar en Oisterwijk, wordt verwacht dat het winkelaanbod zich voor een deel hiernaar zal gaan voegen (Dynamis, 2016). Ook bestaan er in Nederland gebieden met een stabiele winkelmarkt zoals Barneveld en Woerden (Dynamis, 2016).

De huurwaarde op toplocaties stijgt als gevolg van krapte. Dit komt met name door toenemende interesse van buitenlandse ketens tussen 2012 en 2016 (Syntrus Achmea, 2016). Dit leidt tot een forse toename in opname van het aantal vierkante meters. In Amsterdam is deze groei het grootst

(ING, 2016). De komst van deze ketens forceren een stad om aandacht te besteden aan een gevarieerd winkelaanbod. Een voorbeeld is Hudson's Bay welke 33% van het vastgoed van voormalig V&D warenhuizen heeft overgenomen (Dynamis, 2016). De ondergrens voor het bruto aanvangsrendement zal op binnenstedelijke locaties (G5-G15 steden) naar verwachting rond de 4,5% komen te liggen (Syntrus Achmea, 2016).

Prognose winkelmarkt

Als gevolg van een toenemende interesse van internationale winkelketens in panden op toplocaties ontstaat er schaarste. Echter worden centrale winkelgebieden kleiner en neemt het aantal webshops toe. Dit leidt tot een reductie in BAR-percentages en stijgende huurwaarden op toplocaties in 201. Op de korte termijn wordt voor de grondwaarde een maximale waardeverhoging van 7,0% verwacht. Op basislocaties wordt een stabiele ontwikkeling verwacht van maximaal 2% op de korte termijn. Op matige locaties zullen de BAR-percentages stijgen en zal de waarde nog een daling vertonen. Op de lange termijn wordt aangesloten bij het langjarige gemiddelde inflatieniveau van 2%.

Winkels	2017		2018 - 2020		2021 >
	Min	Max	Min	Max	
Winkels - toplocatie	3,0%	7,0%	3,0%	5,0%	2,0%
Winkels - basislocatie	0,0%	2,0%	1,0%	3,0%	2,0%
Winkels - matige locatie	-5,0%	0,0%	-5,0%	0,0%	2,0%

Figuur 14: Parameteradvies grondwaarde winkels, Metafoor

Kosten

Verwervingskosten

Verwervingskosten kunnen op verschillende manieren worden benaderd. Economisch gezien zijn ze mede afgeleid van de opbrengstpotentie van de nieuwe bestemming op de desbetreffende locatie. Daarmee volgen de verwervingskosten vaak de marktontwikkelingen voor de functie waarvoor wordt verworven. Los van deze meer theoretische benadering dient in de praktijk een taxatie aan een raming van de verwervingskosten ten grondslag te liggen. De verwervingskosten zijn dus zeer specifiek en situationeel van aard. Om toch een richting aan te geven voor de indexering van de verwervingskosten kan de gemiddelde opbrengstenstijging van de verschillende functies worden aangehouden. Voor een gemiddelde locatie betekent dat een indexering van 0% tot 2%.

Kostenontwikkeling Grond-, weg- en waterbouw (GWW)

De prijsontwikkelingen binnen de GWW-sector worden sterk beïnvloed door markteffecten en loon- en materiaalkosten. Waar in de eerste twee kwartalen van 2016 sprake was van een lichte daling, is er binnen de afgelopen kwartalen sprake van een lichte stijging (BDB, 2016). In verhouding tot de andere branches binnen de bouwsector, woning- en utiliteitsbouw, blijven de ontwikkelingen binnen de GWW-sector achter. Reden hiervoor is dat overheden afgelopen jaar minder hebben geïnvesteerd.

Het ligt in de lijn der verwachting dat het herstel van de laatste twee kwartalen van 2016 door zal zetten in 2017. Deze verwachting is gebaseerd op een toename van overheidsinvesteringen, welke voornamelijk zullen plaatsvinden in de wegenbouwsector. De investeringen zijn een reactie op de aanhoudende mobiliteitsgroei binnen Nederland.

Er kan gesteld worden dat de sector in grote mate afhankelijk blijft van overheidsinvesteringen. Echter is daar wel een verschuiving te constateren. Waar in 2010 nog 78% van de investeringen afkomstig waren van een overheidsinstantie, is dat nu gedaald naar een percentage van 59% in 2015. Dit betekent dat de overige 41% van de investeringen inmiddels afkomstig zijn van private partijen. Deze partijen richten zich voornamelijk op investeringen binnen de energie-infrastructureur. Er is sprake van een verschuiving, echter blijft de overheid nog steeds de belangrijkste opdrachtgever voor de GWW-sector (ABN AMRO, 2016).

De financiële positie van de GWW-sector blijft onder druk staan. Dit komt voort uit verslechterde marges binnen de sector. Hierbij ligt het probleem voornamelijk aan de kostenkant. In de periode tussen 2009 en 2014 zijn de kosten met liefst 7,9% gestegen. Kosten die voornamelijk zijn ontstaan door gestegen personeelskosten en weinig grip op de kosten van uitbesteed werk.

Als gevolg van bovenstaande wordt verwacht dat de kosten gaan stijgen in 2017. Uitgegaan wordt van een maximale stijging van 2,5%. Dit is inclusief het markeffect. De verwachting is dat deze prijsontwikkeling zich doorzet op de middellange termijn, bij een goed functionerende economie. Voor de lange termijn wordt aangesloten aan op het langjarige gemiddelde inflatieniveau van 2,0%.

Plankosten & VTU

De plankosten bestaan voor een gemeente uit kosten voor producten en personele inzet. Dit kan zowel intern (eigen ambtelijk apparaat) als extern (via adviesbureaus) worden georganiseerd. Nu het economisch weer beter gaat en het aantal bouwprojecten weer toeneemt, nemen de tarieven van de plankosten & VTU toe.

De afgelopen jaren is het personeelsbestand van veel gemeenten gekrompen vanwege bezuinigingen. Nu het werk weer toeneemt, neemt de vraag naar personeel (in vaste dienst of via inhuur) toe.

Een drietal ontwikkelingen zorgt ervoor dat de tarieven voor plankosten & VTU toenemen.

In januari 2016 is een cao afgesloten voor de gemeenteambtenaren. De lonen zijn per 1-1-2016 met 3,0% gestegen en zullen per 1-1-2017 met 0,4% stijgen.

In april 2016 heeft de Commissie BBV de Notitie Overhead uit gebracht. Hierin wordt een nieuwe wijze van het toerekenen van overheadkosten voorgeschreven bij gemeenten. De nieuwe voorgeschreven toerekening doet meer recht aan het bedrijfsmatig werken, waarbij niet aan productieproces (de grondexploitatie) toerekenbare kosten ook niet toegerekend worden.

De tarieven bij adviesbureaus stonden tijdens de crisisjaren onder druk. Veel adviesbureaus zijn omgevallen. Veel ZZP'ers verhuurden zichzelf tegen kostprijs. Inmiddels is de woningmarkt sterk aangetrokken en staan gemeenten voor grote uitdagingen. Gemeenten zullen weer in toenemende mate (tijdelijk) gebruik maken van adviesbureaus. Door de toegenomen vraag en in bepaalde gevallen ontstane krapte, stijgen tarieven van adviesbureaus.

Alles beschouwend wordt een stijging van de plankosten & VTU van 1,5% tot 3,5% in 2017 verwacht.

Prognose kosten

In figuur 15 staan de parameters van de hierboven genoemde kostensoorten gepresenteerd.

KOSTEN	2017		2018 - 2020		2021>
	Min	Max	Min	Max	
Verwerving - toplocatie	3,0%	5,0%	3,0%	5,0%	2,0%
Verwerving - basislocatie	0,0%	2,0%	1,0%	3,0%	2,0%
Verwerving - matige locatie	-5,0%	0,0%	-5,0%	0,0%	2,0%
GWW kosten	0,0%	2,5%	1,0%	3,0%	2,0%
Plankosten	1,5%	3,5%	1,0%	3,0%	2,0%

Figuur 15: Parameteradvies verwervingskosten, GWW kosten en plankosten en VTU, Metafoor

Geraadpleegde documenten en bronnen

De volgende bronnen zijn gebruikt ten behoeve van de onderbouwing van de parameters:

ABF Research, Primos bevolkingsprognose, prognose van bevolking en huishoudens tot 2040, 2016
 ABN AMRO – Economisch Bureau (2016) Thema: faillissementen in retail ABN AMRO – Economisch Bureau (2016) Woningmarktmonitor 2016 – Herstel houdt aan.
 ABN AMRO – Economisch Bureau (2016) Woningmarktmonitor 2016 – Herstel in hogere versnelling
 ABN AMRO – Economisch Bureau (2016) Woningmarktmonitor 2016 – Lage rente steunt huizenmarkt
 ABN AMRO – Economisch Bureau (2016) Woningmarktmonitor 2016 – Verkopen naar recordhoogte
 BDB (2016) – Bouwkostendata – Maandcijfers Grond-, weg- en waterbouw Nieuwbouw
 BDB (2016) – Bouwkostendata – Prognose Grond-, weg- en waterbouw Nieuwbouw
 Bouwend Nederland, BouwendNL, Marktprijs blijft onder druk staan, 2015
 Bouwend Nederland, BouwendNL, Special ICT, 2016
 Bureau documentatie bouwwezen (BDB), indexcijfers van kostenontwikkeling in de woningbouw- en GWW-sector (Grond-, weg- en waterbouw) en daarnaast marktprognoses en trends, Q2 & Q3, 2016
 Bouwkostenkompas, Indexcijfers woningbouw en indexcijfers GWW, 2016
 Buitelaar, E., Padafhankelijke grondexploitatiebegrotingen, in: Real Estate Research Quarterly, april 2013
 Calcasa (2016) WOX Quarterly Q1 2016
 Calcasa (2016) WOX Quarterly Q2 2016
 Calcasa (2016) WOX Quarterly Q3 2016
 Centraal bureau voor Statistiek (Cbs), (Statline.cbs.nl), afgegeven bouwvergunningen, 2016
 Centraal bureau voor Statistiek (Cbs), (Statline.cbs.nl), bevolking, huishoudens en bevolkingsontwikkeling, 2016
 Cushman & Wakefield (2016) Bedrijfsruimte snapshot, derde kwartaal 2016
 Cushman & Wakefield (2016) Retailmarket snapshot, tweede kwartaal 2016
 Cushman & Wakefield (2016) Woningmarkt Rapport 2016 – Door polarisatie en diversificatie meer kansen.
 CBRE (2016) Market View. The Netherlands office H2 2015. Business confidence drives demand for office space.
 CBRE (2016) Nederlandse Woningmarkt – Marktwaarde nadert steeds vaker leegwaarde.
 CBRE (2016) Viewpoint retail and retail property market in the Netherlands
 CPB (2016). Centraal economisch plan 2016 – Onzekere wereld – Nederlandse economie stabiel.
 CPB (2016) Macro Economische Verkenning 2017 – Onzekere wereld - Overheidstekort neemt af.
 De Hypotheker (2016) Hypotheekindex – 1^e kwartaal 2016
 De Hypotheker (2016) Hypotheekindex – 2^e kwartaal 2016
 De Hypotheker (2016) Hypotheekindex – 3^e kwartaal 2016
 Deloitte, Grondposities bij gemeenten eind 2015, 2016
 De Wit (2016) Flexibilisering van kantoren en werkplekken – Het nieuwe werkenblog
 DTZ (2016) Nederland compleet Factsheets kantoren– en bedrijfsruimtemarkt medio 2016.
 Dynamis (2016), Spreekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten
 Dynamis (2016), Spreekende Cijfers Kantorenmarkten – ondanks hoge leegstand toch ruimte voor nieuwbouw?
 Dynamis (2016) Spreekende Cijfers Winkelmarkten
 Dynamis (2016) Spreekende Cijfers – Woningmarkten Q1
 Dynamis (2016) Spreekende Cijfers – Woningmarkten Q2
 Dynamis (2016) Spreekende Cijfers – Woningmarkten Q3
 Economisch Instituut voor de Bouw (2016) Investeren in de Nederlandse woningmarkt
 Economisch instituut voor de bouw (Eib), Monitor bouwketen, 2016
 EY (2016) Barometer Nederlands vestigingsklimaat 2016 – van investeren naar blijvend vertrouwen
 GWW ABN – Bouw-branch update GWW augustus 2016

ING (2016) Economisch bureau – Vooruitzicht transport en logistiek – Groeimotor logistiek koelt af
 ING (2016) Economisch bureau – Winkellegeestand van meer dan 10% dreigt
 ING (2016) Economisch bureau – Winkelstraat gaat internationaal
 ING (2016) Woningmarkt herstelt, maar jongeren blijven achter
 ING (2016) Vertrouwen in woningmarkt bereikt nieuw hoogtepunt
 Kadaster (www.kadaster.nl), Vastgoed dashboard, gemiddelde prijs bouwkavels, 2016
 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties – Cijfers over Wonen en Bouwen 2016
 NEPROM (2016) Monitor Nieuwe Woningen – cijfers & analyses.
 Niki (www.niki.nl), Behoefte onderzoek naar nieuwbouwwoningen, 2016
 NRC, In 2040 zijn 1 miljoen meer woningen nodig, 25-3-2016
 NVM (2016) Analyse woningmarkt van de bestaande koopwoningen – Q1
 NVM (2016) Analyse woningmarkt van de bestaande koopwoningen – Q2
 NVM (2016) Analyse woningmarkt van de bestaande koopwoningen – Q3
 NVM (2016) Stand van zaken. Nederlandse markt voor bedrijfsruimte 2015
 OTB, TU Delft, Financiële gegevens bouwgrondexploitaties, 2016
 PBL / CBS (2016) Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2016 -2040: sterke regionale verschillen.
 PBL (2016) Transformatiepotentie: woningbouwmogelijkheden in de bestaande stad.
 Rabobank (2016) Amsterdam zorgt voor kwart Nederlandse huizenprijsstijging
 Rabobank (2016) Cijfers en trends. Aannemersbedrijven burgerlijke en utiliteitsbouw
 Rabobank (2016) De woningmarkt zit flink in de lift
 Rabobank (2016) Meer verkopen en hogere woningprijzen
 Rabobank (2016) Nederlandse woningmarkt: langzaam maar zeker meer huizen boven water
 Rabobank (2016) Regionale economische prognoses 2016
 Rabobank (2016) Transport en logistiek update
 Rabobank (2016) Woningmarkt stevent af op hoog aantal verkopen en flinke prijsstijgingen
 Syntrus Achmea (2015) Outlook 2015 – 2018, Beleggen in Nederlands vastgoed en hypotheek
 Syntrus Achmea (2016). Outlook 2017 – 2019, Belangstelling voor woningbeleggingen ongekend groot.
 Vastgoedmarkt (2010) Duurzaamheid achtergrond - Duurzame, energiezuinige kantoren zijn meer waard
 Vastgoedmarkt (2016) Kantorenmarkt schakelt paar tandjes terug
 Zeeuw, de, Praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling TU Delft, in: Volkskrant: Tijd voor een nieuw VINEX plan, 26 okt 2016
 Zeeuw, de, Praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling TU Delft, in: NRC: Zelfs hipster wil rijtjeshuis, 19-1-2016

Artikelen voorbeeld 1,2 en 3.

BNR Nieuwsradio – technologie (2016), Didi Levison, Alle wegen leiden naar Venlo, 15 feb. 2016, www.bnr.nl
 De Gelderlander.nl (2016), Lidl komt met 500 meter lange hal naar Park 15, 19 okt. 2016, www.gelderlander.nl
 Volkskrant (2016), Amsterdam wil met hoge torens 'Vancouver aan het IJ' worden, 12 nov. 2016, www.volkskrant.nl

Foto's voorkant Outlook grondexploitaties 2017

Gemeente Amsterdam, Sluisbuurt op Zeeburgereiland: 5500 woningen, www.amsterdam.nl

Disclaimer

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.

