



OUTLOOK GRONDEXPLOITATIES 2019

17 december 2018

*Tegen de grenzen van de groei
aan.*

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	1
SAMENVATTING.....	1
WONINGMARKT	3
BOUWKOSTEN WONINGBOUW	4
GRONDWAARDE WONINGBOUW.....	5
COMMERCIEEL VASTGOED.....	7
BEDRIJFSRUIMTEMARKT.....	7
KANTORENMARKT.....	8
WINKELMARKT	9
KOSTEN	10
RENTE EN INFLATIE	12
GERAADPLEEGDE DOCUMENTEN EN BRONNEN.....	13

INLEIDING

De Outlook Grondexploitaties biedt een betrouwbaar naslagwerk bij het inschatten van de kosten- en opbrengstenparameters van de grondexploitatie. Wij hebben de meest recente jaarcijfers en prognoses van een aantal toonaangevende instanties voor u gebundeld en hier onze visie op losgelaten. Daarbij maken we gebruik van onze ruime database aan informatie uit onze eigen adviespraktijk.

SAMENVATTING

Tegen de grenzen van de groei aan.

De woningmarkt loopt tegen de grenzen aan van de groei. In 2018 zijn de woningprijzen harder gestegen dan verwacht en dat geldt ook voor de bouwkosten. Het vertrouwen in de woningmarkt daalt, omdat de betaalbaarheid afneemt en het aanbod steeds beperkter wordt. Een koopwoning wordt op veel plaatsen in Nederland onbereikbaar voor mensen met een modaal inkomen.

De theoretische grondwaardestijgingen van woningbouwlocaties stijgen hard mee. Dit laat de Metafoor Residex zien, onze graadmeter voor de grondwaarde van woningbouw. In de praktijk blijkt die stijging van de grondprijzen mee te vallen. Dit heeft ermee te maken dat prijzen gedempt en vertraagd verhoogd worden. Risicomijdend gedrag speelt hierin een belangrijke rol, maar daarnaast ook het rekenen van kortingen voor duurzaam bouwen en middeldure woningbouw. In onze prognose van de grondwaarde parameters wordt hier rekening mee gehouden.

Met name in de grote steden blijft het tekort aan betaalbare woningen toenemen. Tegelijkertijd lijkt het erop dat de bouwproductie een voorlopig maximum heeft bereikt. Het aantal afgegeven bouwvergunningen stagneert. De verwachting is dat de bouwproductie in 2019 stabiel blijft.

Ook de prijzen van commercieel vastgoed zullen de komende jaren blijven stijgen. Na topjaren in 2017 en 2018 wordt verwacht dat deze trend zich voorlopig door zal zetten. Voor commercieel vastgoed wordt een sterk toene-

mende polarisatie op de markt gezien. Winkel-, kantoor- en bedrijfsruimtes op toplocaties zijn zeer gewild, ook bij buitenlandse beleggers. Hier is sprake van grote grondwaardestijgingen als gevolg van hogere huurprijzen en dalende aanvangsrendementen. Dit zijn met name de centrumlocaties nabij de grote NS stations in het geval van de kantoren. Ook voor de winkelmarkt zijn de centra van de grote steden het populairst. Wat betreft bedrijventerreinen zijn dit de goed bereikbare plekken nabij belangrijke knooppunten.





Voor de kosten geldt dat de verwachting is dat ook deze de komende tijd nog zullen blijven stijgen. Zeker in de top woningmarktgebieden is voorlopig sprake van relatief hoge bouwkostenstijgingen. Dit vanwege de blijvende hoge vraag, complexe bouwlocaties en toenemende schaarste. De piek van de bouwkosten zal waarschijnlijk in 2020 bereikt worden.

Er zijn de komende tijd nog genoeg uitdagingen. Veel gemeenten blijven kampen met een groot woningtekort. Daarnaast blijft het duurzaam bouwen in de toekomst een uitdaging. Op mindere locaties ligt ook een uitdaging, niet om te voorzien in nieuwe winkels en kantoren, maar meer in de transformaties om locaties aantrekkelijk te houden.


Outlook Grondexploitatie 2019

Parameters grondexploitatie


GRONDOPBRENGSTEN

		2019		2020 - 2021		2022>
		MIN	MAX	MIN	MAX	
	★★★ TOP WONINGMARKTGEBIED	5,0%	10%	3,0%	6,0%	2,0%
	★★ MIDDEN WONINGMARKTGEBIED	2,5%	5,0%	1,0%	4,0%	2,0%
	★ MATIG WONINGMARKTGEBIED	0,0%	2,5%	0,0%	2,5%	2,0%
	★ SOCIALE WONINGBOUW	0,0%	2,5%	0,0%	2,5%	2,0%
	★★★ TOPLOCATIE BEDRIJVEN	4,0%	8,0%	3,0%	6,0%	2,0%
	★★ BASISLOCATIE BEDRIJVEN	2,0%	4,0%	2,0%	3,0%	2,0%
	★ MATIGE LOCATIE BEDRIJVEN	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%
	★★★ TOPLOCATIE KANTOREN	4,0%	8,0%	4,0%	6,0%	2,0%
	★★ BASISLOCATIE KANTOREN	1,0%	3,0%	1,0%	3,0%	2,0%
	★ MATIGE LOCATIE KANTOREN	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%
	★★★ TOPLOCATIE WINKELS	4,0%	8,0%	4,0%	6,0%	2,0%
	★★ BASISLOCATIE WINKELS	1,0%	3,0%	1,0%	3,0%	2,0%
	★ MATIGE LOCATIE WINKELS	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%

KOSTEN

		2019		2020 - 2021		2022>
		MIN	MAX	MIN	MAX	
	★★★ TOPLOCATIE VERWERVING	4,0%	9,0%	3,0%	6,0%	2,0%
	★★ BASISLOCATIE VERWERVING	1,5%	4,0%	1,0%	3,0%	2,0%
	★ MATIGE LOCATIE VERWERVING	0,0%	2,5%	0,0%	2,5%	2,0%
	③ GWW KOSTEN	2,0%	4,0%	2,0%	4,0%	2,0%
	③ PLANKOSTEN	1,5%	3,5%	1,5%	3,0%	2,0%

BOUWKOSTEN

		2019		2020 - 2021		2022>
		MIN	MAX	MIN	MAX	
	★★★ TOP WONINGMARKTGEBIED	6,0%	8,0%	4,0%	6,0%	2,0%
	★★ MIDDEN WONINGMARKTGEBIED	4,0%	6,0%	2,0%	4,0%	2,0%
	★ MATIG WONINGMARKTGEBIED	2,0%	4,0%	1,0%	3,0%	2,0%

RENTE & INFLATIE

		2019		2020 - 2021		2022>
		MIN	MAX	MIN	MAX	
	③ RENDE KORTLOPEND	-0,2%	0,2%	0,2%	0,5%	0,75%
	③ RENDE LANGLOPEND	1,0%	2,0%	1,5%	2,5%	2,0%
	③ INFLATIE - CPI	2,0%	3,0%	1,5%	2,5%	2,0%

WONINGMARKT

De grens van de groei lijkt te zijn bereikt. Prijzen rijzen de pan uit en het aanbod is sterk afgenomen. Het consumentenvertrouwen in de woningmarkt neemt zinderogen af. De betaalbaarheid staat onder druk. Banken stellen hun prognoses over de prijsontwikkeling voor 2019 omlaag bij.

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

1. Het consumentenvertrouwen in de woningmarkt neemt af.
2. Gemeenten en bouwers zoeken naar mogelijkheden om betaalbare woningen te realiseren
3. De nieuwbouwproductie stagneert

PARAMETERS

In 2018 is de druk op de woningmarkt toegenomen. Naast de Randstad staat ook de markt in de midden woningmarktgebieden nu onder druk. De woningprijzen zijn nog harder toegenomen dan vooraf werd voorspeld. Vooraf werd uitgegaan van een gemiddelde stijging van 7% en uiteindelijk komt deze uit boven de 9%. De verwachting is dat de druk op de woningmarkt ook in 2019 aanhoudt, maar dat de grenzen van de groei bereikt lijken te zijn.

PROGNOSE WONINGBOUW VRIJE SECTOR

De grootste Nederlandse banken gaan in hun prognoses uit van een afvlakking van de stijging van woningprijzen in 2019 als gevolg van het verslechterde consumentenvertrouwen. Ze gaan uit van een gemiddelde prijsstijging tussen de 6% en 7% op jaarbasis. Metafoor volgt deze prijsstijging, maar maakt onderscheid in de type woningmarktgebieden.

SOCIALE WONINGBOUW

De waardeontwikkelingen van maatschappelijk vastgoed zijn sterk verbonden met de inflatie-stijging. Daarnaast hebben politieke doelstellingen en vigerende wetgeving invloed op de huren voor sociale woningbouw en de waardeontwikkelingen van maatschappelijk vastgoed.

De liberalisatiegrens verschuift per 1-1-2019 van € 710,68 naar € 720,42.

HET CONSUMENTENVERTROUWEN NEEMT AF

Huishoudens met een modaal inkomen kunnen steeds moeilijker een woning vinden. Het consumentenvertrouwen in de woningmarkt neemt af. Ze maken pas op de plaats en staken hun zoektocht naar een woning. Indien de rente zou gaan stijgen kan dit proces nog eens versneld worden. Dit kan uiteindelijk leiden tot een omslag. De vraag neemt dan af, net als het aantal overbiedingen, waardoor de prijs zal gaan dalen.

GEMEENTEN EN BOUWERS ZOEKEN NAAR MOGELIJKHEDEN VOOR BETAALBARE WONINGEN

Bouwers spelen handig in op de huidige trends, bijvoorbeeld middels het tiny houses concept. Woningen worden steeds kleiner en de dichtheden nemen toe in de steden. Kopers nemen genoegen met minder meters voor een hoge vierkante meter prijs. Gemeenten zoeken naar instrumenten om betaalbare woningen gerealiseerd te krijgen. Ze delven daarbij voorlopig het onderspit. De 'korting' op de woningprijs wordt vaak afgewenteld op de grondprijs.

DE NIEUWBOUWPRODUCTIE STAGNEERT

De berekende langjarige behoefte van 75.000 nieuwe woningen per jaar wordt, gezien de stagnatie in vergunningaanvragen, in 2019 niet gehaald. Gemeenten, ontwikkelaars en bouwbedrijven kunnen niet sneller leveren. Er is een tekort aan gekwalificeerd personeel en tegelijkertijd is men voorzichtig met het uitbreiden van

WONINGBOUW – BANDBREEDTES PARAMETERS	2019		2020 - 2021		2022 >
	MIN	MAX	MIN	MAX	
WONINGPRIJZEN (Gecorrigeerd naar prijzen per m2)					
Woningbouw vrije sector – Top woningmarktgebied	5%	10%	3%	6%	2%
Woningbouw vrije sector – Midden woningmarktgebied	3%	6%	1%	4%	2%
Woningbouw vrije sector – Matig woningmarktgebied	1%	2,5%	1%	2,5%	2%
Woningbouw Sociaal	0%	2,5%	0%	2,5%	2%

Tabel 1: Parameteradvies woningprijsontwikkeling

het aantal vaste medewerkers, gezien de crisis-ervaringen. Om blijvend te voorzien in nieuwbouw zijn aanvullende investeringen in infrastructuur nodig, ook door de Rijksoverheid.

HUURWONINGEN EN REGULERING

Ook de prijzen van huurwoningen stijgen exceptioneel. Door de grote vraag en een steeds kleiner wordend aanbod is het voor huurders ontzettend lastig om een betaalbare woning te vinden. Hierdoor ontstaat een zeer krappe huurwoningmarkt in Nederland. Deze krapte zal nog tot tenminste 2020 aanhouden. Hoewel dit het meest geldt voor de hoogstedelijke gebieden, is het probleem zichtbaar door het hele land. Als gevolg van de forse prijsstijgingen doen gemeenten een poging tot reguleren van de woningmarkt. Hierbij beginnen gemeenten steeds meer naar middeldure huurwoningen als oplossing te kijken.

Versnelling woningbouw door gebruik onbenutte parkeerplekken

De gemeentelijke parkeernorm is vaak een belangrijke oorzaak voor het achterblijven van binnenstedelijke woningbouwproductie. Woningbouw kan worden versneld als gemeenten bij binnenstedelijke projecten niet standaard parkeerplekken toevoegen. Uit een QuickScan van de gemeente Zuid-Holland blijkt dat in de buurt van nieuwbouwprojecten veel parkeerplekken leegstaan. 's Avonds en in het weekend – maar soms ook overdag – zijn veel parkeerplaatsen bij kantoren en in garages onbenut. Dit is juist op het moment dat omwonenden thuis zijn en een parkeerplek nodig hebben. Door afspraken te maken met de eigenaren hoeven geen nieuwe parkeerplekken gecreëerd te worden. Dit biedt ruimte aan extra woningen. Daarnaast bespaart het geld: Het aanleggen van een nieuwe parkeerplek kost minimaal €20.000.



BOUWKOSTEN WONINGBOUW

In 2018 zijn prijzen op zijn hardst gestegen tot een maximum van 10%. Enerzijds door een tekort aan personeel en materiaal en anderzijds door de krappe woningmarkt waardoor er veel vraag naar nieuwbouw is. In 2020 wordt een piek in de bouwkosten verwacht en in 2022 zal waarschijnlijk sprake zijn van een kantelpunt tussen een hoog- en laagconjunctuur, waarna prijzen weer kunnen gaan dalen.

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

1. De markt zit in een hoogconjunctuur. De piek van de bouwkosten ligt in 2019/2020.
2. Nog steeds bouwbedrijven failliet door stijgende bouwkosten

PARAMETERS

De bouwkosten van nieuwbouw woningen stijgen in 2019 net wat minder hard dan in 2018.

PROGNOSE BOUWKOSTEN WONINGBOUW

Afgelopen jaar zijn prijzen tot wel 10% gestegen. De vraag neemt alsmaar toe en het aanbod blijft achter. In 2019 of 2020 zullen de hoogste prijspieken voorkomen. Daarna volgt rond 2022 weer een kantelpunt tussen een hoog- en een laagconjunctuur.

CONJUNCTUUR IN DE BOUW

De bouw volgt de conjunctuurbewegingen. Na 7 magere jaren volgen 7 goede jaren. Van een markt met overcapaciteit naar een overspannen markt met kieskeurige bouwers. Anticyclisch investeren lijkt voor de hand liggend, maar gebeurt bijna nooit. Projecten met te hoge risico's worden momenteel terzijde geschoven. Bouwers kiezen voor projecten met een gunstig risicoprofiel en relatief hoge marges. De markt zit in een periode waarin opdrachtgevers blij zijn met 1 of 2 inschrijvingen.

Niemand wil teveel betalen. Onder hoge druk moet vaak onderhandeld worden over extra budget. Dit leidt meestal tot sub-optimalisaties en versoeringen in het ontwerp. Opdrachtgevers en eindgebruikers kunnen niet anders dan genoeg nemen met het hen aangeboden product.

Innovatie in de bouw: 3D-geprinte woningen

In Eindhoven worden de eerste 3D-geprinte woningen ter wereld gebouwd. Het gaat om 5 woningen die worden gemaakt van 3D-geprint beton. Hierbij is het de ambitie dat de laatste woning geheel op locatie geprint wordt. Het project wordt gezien als een baanbrekende innovatie die voor veel veranderingen in de bouwsector kan zorgen. Het project is onder andere een initiatief van de Gemeente Eindhoven en TU Eindhoven. Het 3D-printen van beton kan de (woning)bouw ingrijpend veranderen op het gebied van snelheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en vorm- en keuzevrijheid. De vijf woningen zullen ook echt woonbaar zijn. Het betekent dat ze moeten voldoen aan geldende bouwvoorschriften en aan eisen die bewoners van nu stellen aan zaken als indeling, comfort, betaalbaarheid en kwaliteit. Halverwege 2019 zal de eerste betaalbare 3D-geprinte huurwoning woonbaar zijn.



AANNEMEN VAN BOUWOPDRACHTEN IN HOOGCONJUNCTUUR

De portefeuilles van bouwbedrijven zijn goed gevuld. Toch stijgt het aantal faillissementen onder bouwers sinds afgelopen zomer weer. Veel bouwprojecten zijn een tijd geleden tegen een vaste prijs aanbesteed. De bouwkosten zijn in een korte tijd echter flink gestegen en komen voor rekening van de bouwer. Wanneer de aannemer geen rekening heeft gehouden met de snelle kostenstijging kan het project niet meer voor de afgesproken prijs worden gerealiseerd. Hierdoor komen veel bouwbedrijven in de problemen. Het kan echter ook aantrekkelijk zijn om nieuwe bouwopdrachten aan te nemen tegen relatief hoge prijzen. Wanneer prijzen gaan dalen betekent dat extra winst voor de aannemende partij. Nu al langere tijd sprake is van een goede markt zal dit effect steeds vaker voorkomen.

GRONDWAARDE WONINGBOUW

Grondprijzen blijven achter bij de theoretische grondwaarde ontwikkeling. In theorie zouden grondprijzen in 2018 flink moeten stijgen gezien de woningprijsstijgingen die nog harder toenemen dan de bouwkostenstijgingen. De grondprijzontwikkeling bijgehouden door het Kadaster stijgt echter nauwelijks en uit de benchmark onder gemeenten blijkt dat gemeenten haar grondprijzen maar mondjesmaat verhogen.

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

1. Grondprijzen stijgen in de praktijk minder hard dan in de theorie.
2. Er is een stabilisering in de grondproductie.
3. Steeds meer kortingen op grondprijzen met als inzet betaalbaarheid en duurzaamheid.

BOUWKOSTEN WONINGBOUW – BANDBREEDTES PARAMETERS					
BOUWKOSTEN, INCL. MARKEFFECT	2019		2020 - 2021		2022 >
	MIN	MAX	MIN	MAX	
Bouwkosten – Top locatie	6%	8%	4%	6%	2%
Bouwkosten – Basis locatie	4%	6%	2%	4%	2%
Bouwkosten – Matige locatie	2%	4%	1%	3%	2%

Tabel 2: Parameteradvies bouwkosten woningbouw

PARAMETERS

De stijging van de woningprijzen en de bouwkosten inclusief markteffect zal voorlopig blijven doorzetten. De residuele grondwaarde stijgt mee.

PROGNOSE GRONDWAARDE WONINGBOUW

In 2019 stijgen de grondwaardes als gevolg van woningprijsstijgingen, ondanks de bouwkostenstijgingen, die gelijke tred houden. De 'hefboom' zorgt voor stijgingen ongeveer gelijk aan de woningprijsstijgingen. In de periode na 2019 worden gelijke of lagere stijgingen verwacht, gezien de tekenen van afnemende woningprijsstijgingen. Op de lange termijn wordt aangesloten op het langjarige inflatieniveau.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen drie categorieën woningmarktgebieden. De top woningmarkt bevindt zich met name in de noordvleugel van de Randstad en Utrecht en bepaalde wijken in de centrumsteden en direct aangrenzende kernen. Het grootste deel van Nederland valt onder de categorie 'midden woningmarktgebied'. De matige woningmarktgebieden bevinden zich met name aan de randen van Nederland.

Voor sociale woningbouw wordt aangesloten op het inflatieniveau (cpi) en wetgeving over indexering van sociale huurprijzen in combinatie met een gemiddelde bouwkostenstijging.

GRONDPRIJZEN STIJGEN IN PRAKTIJK MINDER HARD DAN IN THEORIE

De Metafoor Residex, de graadmeter voor de grondwaarde van woningbouw laat een grote stijging zien in 2018 en naar verwachting ook in 2019. Dit staat in schril contrast met de gerealiseerde grondprijzen, die nauwelijks gestegen zijn. Dit blijkt ook uit de benchmark die de Stec Groep heeft uitgevoerd onder 124 gemeenten. De oorzaak zit in de theorie over demping ('Smoothing') en vertraagde doorwerking ('Lagging'). Prijsstijgingen worden gedempt en

vertraagd doorgevoerd als gevolg van vertraagde informatie en voorzichtigheid/ risicovrijdend gedrag. Daarnaast kiezen gemeenten ervoor om kortingen te geven als impuls voor duurzaamheid en het realiseren van betaalbare middeldure huurwoningen.

STABILISERING IN DE GRONDPRODUCTIE

Nieuwe bouwinitiatieven blijven beperkt. Het aantal afgegeven bouwvergunningen stagneert. Ontwikkelaars, bouwers en gemeenten zitten aan hun maximale capaciteit. Het lijkt er op dat de bouwproductie een voorlopig maximum heeft bereikt. De verwachting is dat de bouwproductie voorlopig stabiel blijft. Gezien de verwachte huishoudensgroei blijft de productie achter bij de vraag. De behoefte aan woningen wordt sterk beïnvloed door het consumentenvertrouwen en de betaalbaarheid.

KORTINGEN OP GRONDPRIJZEN VOOR BETAALBARE EN DUURZAME WONINGEN

Met name in de grotere steden bestaat een groot tekort aan betaalbare woningen. Ontwikkelaars en bouwers spelen hier op in door kleinere woningen te realiseren en te bouwen in hoge dichtheden. Of ze spelen handig in op nieuwe trends zoals het tiny houses concept. Mensen met een middeninkomen doen concessies. Ze bewegen mee met wat de markt hun 'opdraagt'. Of ze gaan kleiner wonen, wonen met huisgenoten, verhuizen naar de buitenwijken of betaalbare gemeenten in de nabijheid of blijven zitten waar ze zitten.

Gemeenten zijn gevoelig voor de mismatch en zetten in op betaalbare woningen en duurzaamheid. Deze woningen krijgen voorrang boven vrije sector woningen. Publiekrechtelijk en privaatrechtelijk proberen gemeenten dit af te dwingen. Echter in de praktijk komt het er vaak op neer dat gemeenten kortingen (moeten) bieden om projecten van de grond te krijgen.

WONINGBOUW – BANDBREEDTES PARAMETERS	2019		2020 – 2021		2022 >
	MIN	MAX	MIN	MAX	
GRONDWAARDE WONINGBOUW					
Woningbouw vrije sector – Top woningmarktgebied	5%	10%	3%	6%	2%
Woningbouw vrije sector – Midden woningmarktgebied	2,5%	5%	1%	4%	2%
Woningbouw vrije sector – Matig woningmarktgebied	0%	2,5%	0%	2,5%	2%
Woningbouw Sociaal	0%	2,5%	0%	2,5%	2%

Tabel 3: Parameteradvies grondwaardeontwikkeling woningbouw

TINY HOUSES: Trend of hype?

Vooral in de grote steden worden er in volle vaart steeds meer micro-woningen gerealiseerd. De vraag is alleen of we het hier over een tijdelijk fenomeen hebben wat is ontstaan door de zeer grote druk op de woningmarkt? Uit onderzoek van Stec Groep blijkt echter dat klein wonen blijvend is. Aangetoond wordt dat er voor de komende tien jaar een nieuwbouwoopgave van 60.000 tot 100.000 kleine woningen ligt in de grote steden. Daarnaast zien we al dat de nieuwbouwwoningen die de afgelopen jaren zijn gebouwd steeds kleiner worden. Hier bestaat zeker verband met een toename van 1- en 2-persoonshuishoudens. Daarnaast blijkt dat men maar al te graag concessies doet om in de grote stad te kunnen wonen. Klein wonen heeft dan de voorkeur boven een groot huis buiten de stad, maar genoeg aantrekkelijke voorzieningen in de nabije omgeving is cruciaal



EFFECT DUURZAME INVESTERINGEN OP GRONDWAARDE

De noodzaak om steeds duurzamer te bouwen is inmiddels duidelijk en de verplichting om nieuwbouwwoningen gasloos te bouwen is ingegaan. Dit besluit zal voor veel nieuwbouwprojecten financiële consequenties hebben, aangezien bouwkosten over het algemeen toenemen wanneer gasloos en duurzamer wordt gebouwd. Vooralsnog resulteert duurzaam bouwen voornamelijk in hogere stichtingskosten, en heeft dit niet direct hogere VON-prijzen tot gevolg. Wanneer grondprijzen residueel worden vastgesteld betekent dit over het algemeen dat de prijzen worden gedrukt en dat gemeenten hierdoor opbrengsten missen. Veel gemeenten hebben in hun beleid opgenomen bij te willen dragen aan duurzame initiatieven door middel van korting op grondprijzen. De verwachting is dat deze situatie de

komende tijd zal blijven bestaan en de grondprijzen hierdoor beperkter zullen stijgen.

COMMERCIEEL VASTGOED

Na een recordjaar voor het commerciële vastgoed in 2017 is het duidelijk dat het goed gaat met de commerciële vastgoedmarkt. Ook 2018 is weer een topjaar geweest. De verwachting is dat deze trend zich de komende jaren voort zal zetten, in ieder geval tot eind 2021. De prijzen van bedrijfsruimtes, kantoren en winkels stijgen op veel plekken dan ook hard. Zo hard dat DNB ervoor moet waarschuwen om niet teveel kwetsbaarheden op te bouwen in de huidige hoogconjunctuur.

BEDRIJFSRUIMTEMARKT

De markt voor bedrijfsruimten toonde het afgelopen jaar een positieve ontwikkeling. Voornamelijk door een toename van consumentenbestedingen, bedrijfsinvesteringen en een sterke export steeg de vraag naar bestaande bedrijfsruimten en nam ook de nieuwbouw toe. Het nog steeds groeiende marktaandeel van het online winkelen leidt voornamelijk tot een grotere vraag naar grootschalige logistieke distributiecentra.

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN BEDRIJFSRUIMTEMARKT

1. De vraag naar logistieke distributiecentra blijft onverminderd groot
2. Duurzaamheid van het vastgoed steeds belangrijker
3. De markt neemt steeds grotere risico's

PARAMETERS BEDRIJFSRUIMTEMARKT

Door de nog steeds toenemende vraag naar bedrijventerreinen zullen vooral op de toplocaties de grondprijzen stijgen. Hetzelfde geldt voor de basislocaties. De markt ziet naar aanleiding van de huidige economische ontwikkeling minder risico's in het investeren in bedrijfsmatig vastgoed. Met het vooruitzicht dat online winkelen en daarmee de logistieke markt voorlopig zal blijven groeien, zullen de grondprijzen voor toplocaties met moderne en duurzame

bedrijfsruimtes nog harder stijgen dan in 2018. Voor de overige locaties wordt een meer voorzichtige vertaling naar de grondprijs verwacht.

Zowel bedrijven als huishoudens besteden steeds meer online. Gecombineerd met aanhoudende economische groei en vertrouwen in de markt werkt dit door in de logistieke sector. Dit is met name de sector binnen de bedrijfsruimtemarkt die de komende jaren het meest relevant lijkt te zijn. Bij de locatiekeuze van bedrijven, voornamelijk in de logistieke sector, spelen twee factoren een steeds grotere rol. Allereerst willen bedrijven zich nog steeds het liefst vestigen op knooppunten binnen Nederland. Ten tweede wordt ook de beschikbaarheid van goed personeel steeds belangrijker. Met de aantrekkende economie en de groei in de genoemde sector blijkt het vinden van geschikt personeel steeds lastiger te worden in veel regio's. De verwachting is dat dit door zal gaan werken in de locatiekeuze van veel bedrijven.

Al het bovenstaande leidt ertoe dat steeds meer beleggers grotere risico's nemen wat betreft logistiek vastgoed. Het vertrouwen in deze markt is zo groot dat ontwikkelende beleggers op eigen risico beginnen met het ontwikkelen van logistiek vastgoed. Hoewel de verwachting is dat de sector voorlopig nog goede tijden zal kennen, is het in verband met een eventuele volgende crisis nog maar de vraag wat voor effecten de genomen risico's zullen gaan hebben.

KANTORENMARKT

Hoewel de kantorenmarkt haar sterke piek in groei waarschijnlijk al voorbij is, wordt voor de komende jaren nog steeds een gezonde en duurzame groei verwacht. Ook wordt over het algemeen verwacht dat de leegstand op veel plekken zal blijven afnemen. Er bestaan echter wel significante regionale verschillen op deze markt.

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN KANTORENMARKT

1. Sterke polarisatie tussen verschillende soorten locaties
2. Toenemende vraag naar flexibele kantoorconcepten
3. Vraag naar goede locaties stijgt harder dan het aanbod

PARAMETERS KANTORENMARKT

De kantorenmarkt op toplocaties blijft ontzettend krap. Er is veel vraag en weinig nieuwbouw. Voornamelijk locaties die zowel dichtbij een (intercity) station liggen en goed bereikbaar zijn met de auto zijn erg gewild. Omdat de vraag hier zoveel groter is dan het aanbod, worden ook de mindere locaties in grote steden steeds populairder. Dit leidt tot minder leegstand en hogere huren. Deze trends hebben tot nu toe echter niet geleid tot grote huurprijsstijgingen. Voornamelijk op de toplocaties, zeker wanneer het gaat om moderne en

BEDRIJFSRUIMTES – BANDBREEDTES PARAMETERS					
GRONDWAARDE BEDRIJFSRUIMTES	2019		2020 – 2021		2022 >
	MIN	MAX	MIN	MAX	
Bedrijven – Top locatie	4%	8%	3%	6%	2%
Bedrijven – Basis locatie	2%	4%	2%	3%	2%
Bedrijven – Matige locatie	0%	0%	0%	0%	2%

Tabel 4: Parameteradvies ontwikkeling grondwaarde bedrijven

KANTOREN – BANDBREEDTES PARAMETERS					
GRONDWAARDE KANTOREN	2019		2020 – 2021		2022 >
	MIN	MAX	MIN	MAX	
KANTOREN – Top locatie	4%	8%	4%	6%	2%
KANTOREN – Basis locatie	1%	3%	1%	3%	2%
KANTOREN – Matige locatie	0%	0%	0%	0%	2%

Tabel 5: Parameteradvies ontwikkeling grondwaarde kantoren

duurzame kantoren, wordt een flinke stijging in de grondprijs verwacht. Ook voor de basislocaties wordt, in mindere mate, een stijgende grondwaarde verwacht. Dit heeft voornamelijk te maken met de aanhoudende economische groei. Voor de matige locaties wordt een stabilisatie verwacht. Hier zullen weinig veranderingen in de grondwaarde zichtbaar zijn.

De kantorenmarkt zal de komende jaren voornamelijk gekenmerkt worden door aanhoudende polarisatie. Deze polarisatie is voornamelijk te zien tussen grote steden - voornamelijk de Randstad - en de overige regio's. Maar ook binnen regio's kunnen grote verschillen ontstaan tussen locaties met moderne, bereikbare en duurzame kantoren enerzijds en verouderde kantoren op perifere locaties anderzijds.

De achterblijvende ontwikkeling van nieuwe kantoren blijft een belangrijke factor op de kantorenmarkt. Dit zorgt ervoor dat de kantorenmarkt in de grote steden voorlopig erg krap blijft. De vraag naar goede locaties blijft stijgen terwijl het aanbod achterloopt. In kleinere gemeenten zullen daarentegen de huurprijzen stabiliseren en zal leegstand voorlopig een veelvoorkomend probleem blijven. Transformatie zou in die situaties een uitkomst kunnen bieden.

Een andere trend is de groeiende markt voor flexibele kantoorvormen. Hierbij hebben gebruikers de keuze uit verschillende soorten kantoorruimte en is vaak sprake van een flexibele contractduur. Hoewel het marktaandeel van dit soort concepten nu slechts 2% tot 3% is, wordt verwacht dat dit de komende jaren snel zal groeien naar 5% tot 10%. De flexibele kantoorvormen waren aanvankelijk vooral populair in de Randstad, maar worden de komende jaren door heel Nederland populairder.

Tot slot zal net als bij de overige vastgoedsectoren duurzaamheid een grote rol gaan spelen bij kantoren de komende jaren. Ongeveer de helft van de huidige kantoorvoorraad voldoet niet aan energielabel C, die in 2023 wettelijk verplicht zal gaan worden. Dit betekent dat verduurzaming van de bestaande voorraad grootschalig moet gaan plaatsvinden. Daarnaast bestaat steeds meer aandacht voor duurzaamheid in brede zin. Kantoorgebouwen moeten niet alleen milieuvriendelijk zijn, maar ook een gezonde werkplek aan werknemers

bieden. Dit biedt nieuwe uitdagingen voor zowel het vernieuwen van oude kantoren als voor nieuwbouw.

Transformatie commercieel vastgoed naar wonen

Structurele en langdurige leegstand van winkels en kantoren blijft de komende jaren een probleem. Zowel voor de kleinere gemeenten in het algemeen, en in de grote steden buiten het centrum. Leegstand is niet alleen vervelend voor de eigenaar van het vastgoed, maar het kan ook zorgen voor een minder fijne woon- of winkelsfeer.

Tegelijkertijd kampen veel gemeenten met een woningtekort. Zeker in de sociale huur en middeldure huur sectoren heeft bijna iedere gemeenten meer woningen nodig. Transformatie kan hiervoor een oplossing bieden. Hoewel transformatie complex kan zijn en altijd maatwerk behoeft, zorgen de stijgende woningprijzen en dalende prijzen van structureel leegstaand vastgoed ervoor dat transformatie steeds interessanter wordt voor veel gemeenten.

WINKELMARKT

Met de aanhoudende economische groei lijkt ook de winkelmarkt voorlopig goede jaren voor de boeg te hebben. Er wordt meer besteed en winkeliers profiteren hiervan. Toch is ook hier een groot onderscheid te zien tussen de verschillende soorten locaties en de verschillende soorten winkelvastgoed.

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN WINKELMARKT

1. Minder groeiende bestedingen in non-food winkels, meer in supermarkten
2. Online en offline lopen steeds meer door elkaar
3. Verdere polarisatie van de winkelmarkt

PARAMETERS WINKELMARKT

Voor de top- en basislocaties verwachten wij voor de grondwaardes van winkelvastgoed een vergelijkbare trend als op de kantorenmarkt. Hierbij speelt weer de groeiende vraag

naar de allerbeste locaties, voornamelijk in de Randstad. Hier zullen de huren blijven stijgen. Op de basis- en matige locaties is slechts een geringe groei te verwachten. Om die reden wordt geadviseerd om beperkte grondwaarde-stijgingen mee te nemen voor winkelvastgoed.

Ook op de winkelmarkt is polarisatie merkbaar. De huren en grondwaardes zullen blijven stijgen in de grote steden, terwijl kleine steden blijven kampen met leegstand. Ook het type winkelvastgoed heeft een impact op de grondwaarde. Het zijn vooral de buurt- en wijkcentra met een meer dagelijks aanbod die goede jaren tegemoet gaan. Winkelcentra met een groter aandeel niet-dagelijkse middelen zullen het moeilijker hebben dan centra met bijvoorbeeld supermarkten.

De online omzet van winkels stijgt nog altijd vele malen harder dan de traditionele winkelomzet. De winkelmarkt begint hier dan ook meer op in te spelen. Zo hebben veel supermarkten bijvoorbeeld al een online bezorgservice. Onder andere hierdoor raken het online verkopen en het verkopen op traditionele manier steeds meer met elkaar verweven. Enerzijds ontstaan kansen doordat online winkels zich in fysieke panden kunnen gaan vestigen. Anderzijds blijft het risico bestaan dat mensen steeds minder naar fysieke winkels gaan en steeds meer online zullen besteden.

Op de allerbeste locaties na zal de leegstand in het winkellandschap hooguit stabiliseren of zelfs toenemen. In kleinere gemeenten op de mindere locaties zal transformatie een steeds interessantere optie worden, rekening houdend met de stijgende huurprijzen en de slechte vooruitzichten van leegstaand vastgoed.

KOSTEN

In de grondexploitatie heeft men naast de verwachte (grond)opbrengsten te maken met verwachte kosten. De belangrijkste kostenposten van de grondexploitatie zijn verwervingskosten, plankosten & VTU en GWW-kosten. In deze paragraaf komen deze kostensoorten en een prognose van de parameters aan bod. Op alle gebieden wordt verwacht dat de kosten de komende tijd blijven toenemen.

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

1. Prijzen blijven stijgen door de hoge vraag en toenemende schaarste. Deze stijging komt echter in afgevlakte vorm en vertraagd tot uiting in de grondprijzen.
2. Bouwkosten blijven komend jaar stijgen als gevolg van schaarste. De piek van de bouwkosten zal waarschijnlijk in 2020 bereikt worden.
3. Door de toegenomen vraag en in bepaalde gevallen ontstane krapte blijven de plan- en VTU-kosten de komende tijd stijgen.

PARAMETERS

In tabel 7 worden de parameters van de hierboven genoemde kostensoorten gepresenteerd. Voor verwervingskosten wordt de gemiddelde opbrengstenstijging van de verschillende locaties weergegeven. Voor alle kostenposten geldt dat deze de komende jaren nog zullen blijven stijgen.

WINKELS – BANDBREEDTES PARAMETERS					
GRONDWAARDE WINKELS	2019		2020 – 2021		2022 >
	MIN	MAX	MIN	MAX	
Winkels – Top locatie	4%	8%	4%	6%	2%
Winkels – Basis locatie	1%	3%	1%	3%	2%
Winkels – Matige locatie	0%	0%	0%	0%	2%

Tabel 6: Parameteradvies ontwikkeling grondwaarde winkelvastgoed

VERWERVINGSKOSTEN

De verwervingskosten zijn grotendeels af te leiden van de opbrengstenpotentie van de nieuwe bestemming van een locatie. Op de huidige woningmarkt is sprake van schaarste en een stijging van de prijzen. Dit heeft een positieve invloed op de waarde van de grond waardoor de verwervingskosten hoger kunnen uitvallen. Uit ervaring blijkt dat marktontwikkelingen echter niet direct doorwerken in de grondprijzen maar dat hier enige tijd overeen gaat ('lagging'). Ook komt de marktontwikkeling in afgevlakte vorm tot uiting in de grondprijs ('smoothing'). Daarnaast heeft de aantrekkelijke markt als gevolg dat de bouwkosten sterk aan het stijgen zijn, en de opbrengstenpotentie hierdoor afneemt.

Los van deze meer theoretische benadering ligt in de praktijk een taxatie aan een raming van de verwervingskosten ten grondslag. Bij een dergelijke taxatie wordt (ook) de nodige terughoudendheid betracht.

Verwervingskosten zijn dus zeer specifiek en situationeel van aard. Om toch richting te geven aan de indexering van de verwervingskosten kan de gemiddelde opbrengstenstijging van de verschillende functies worden aangehouden. De afgelopen jaren is er telkens sprake geweest van een verbeterde marktsituatie, en dus van opbrengstenstijgingen. Om die reden is het vanuit het voorzichtigheidsbeginsel reëel om de parameters van de verwervingskosten aan te laten sluiten op de opbrengstenontwikkeling van de verschillende functies. Voor een gemiddelde

KOSTENONTWIKKELING GROND-, WEG-, EN WATERBOUW (GWW)

De ontwikkeling van de grond-, weg-, en waterbouwkosten laat een sterke groei zien. Het hoge aantal aan woningbouwprojecten zorgt voor een tekort aan geschikt personeel en uitvoerende bouwbedrijven om de projecten te

realiseren. Hierdoor stijgen de prijzen van grondstoffen en materiaal en de verwachting is dat deze stijging de komende jaren door zal zetten. Er wordt een hogere kostenstijging verwacht in 2019 dan in 2018, in tegenstelling tot de woningbouwsector, waar de grootste stijging reeds heeft plaatsgevonden in 2018

De aanbestedingsindex ligt hoger dan de bouwkostenindex, dit betekent dat aanbestedingen duurder uitvallen dan verwacht zou mogen worden op basis van de (ontwikkeling van de) feitelijke bouwkosten. De mogelijkheden tot het realiseren van infraprojecten onder de begrote aanneemsom zijn dan ook veel geringer dan in de crisisjaren (2008-2016).

In verhouding tot de andere bouwbranches blijven de ontwikkelingen binnen de GWW-sector achter. Infraprojecten worden pas uitgevoerd wanneer de woningmarkt alweer floreert. De prijs wordt bovendien sterk beïnvloed door overheidsinvesteringen. Zij zijn namelijk in veel gevallen de initiator van infraprojecten.

PLANKOSTEN & VTU

De plankosten bestaan voor een gemeente uit de kosten voor producten en personele inzet. Dit kan zowel intern (eigen personeel) als extern (inhuur) worden georganiseerd. De plankosten worden beïnvloed door economische fluctuaties.

Nu het economisch goed gaat en het aantal bouwprojecten hoog ligt, breidt het personeelbestand van gemeenten zich uit en neemt de vraag naar personeel toe. Gemeenten zijn hier wel voorzichtiger in geworden en houden voorlopig een flexibele schil aan in plaats van het aantrekken van vaste medewerkers. Veel gemeenten staan voor een grote woningbouwopgave en maken in grote mate gebruik van externe adviseurs. Door de toegenomen vraag en in bepaalde gevallen ontstane krapte, stijgen de tarieven van de adviesbureaus. Bij een

KOSTEN – BANDBREEDTES PARAMETERS					
KOSTEN	2019		2020 – 2021		2022 >
	MIN	MAX	MIN	MAX	
Verwerving – Top locatie	4%	9%	3%	6%	2%
Verwerving – Basis locatie	1,5%	4%	1%	3%	2%
Verwerving – Matige locatie	0%	2,5%	0%	2,5%	2%
GWW kosten	2%	4%	2%	4%	2%
Plankosten en VTU	1,5%	3,5%	1,5%	3,0%	2%

Tabel 7: Parameteradvies verwervingskosten, GWW kosten en plankosten en VTU

aantrekkende economie stijgen daardoor dus de (ambtelijke) plan-, voorbereidings- en begeleidingskosten. Derhalve wordt uitgegaan van een kostenstijgingsparameter voor plankosten en VTU die boven inflatieniveau ligt. Voor de korte en middellange termijn adviseert Metafoor een kostenstijging tussen de 1,5% en 3,5%

RENTE EN INFLATIE

KORTLOPENDE RENTE

Voor de kortlopende rente is het opkoopbeleid van de ECB de afgelopen jaren zeer belangrijk geweest. De ECB kocht de afgelopen jaren namelijk in grote getale staatsobligaties op waardoor de 12-maands Euribor sinds 2016 rond de 0% ligt. Begin 2019 stopt de ECB met dit beleid. De obligatie portefeuille zal gelijk blijven, eventuele aflossingen worden weer geherinvesteerd. De rente zal voorlopig nog laag blijven. Volgens de ECB blijft de rente tenminste tot in de zomer van 2019 ongewijzigd. Voor 2019 wordt daardoor nog de bandbreedte van -0,2% en 0,2% gehanteerd. Voor 2020 en verder is het mogelijk dat de rente voorzichtig hoger zal gaan liggen.

LANGLOPENDE RENTE

Mede door het genoemde beleid van de ECB is ook de langlopende rente de afgelopen jaren laag geweest. Verder heerst op veel markten onzekerheid. Door onder andere de Brexit situatie en handelsspanningen tussen de VS en China en daarmee ook een tegenvallende wereldhandel, wordt verwacht dat de langlopende rente volgend jaar nog tussen de 1% en 2% zal blijven hangen. Waarschijnlijk zal de langlopende rente rond 2020 toenemen en tussen de 1,5% en 2,5% uitkomen.

INFLATIE

De inflatieontwikkeling wordt door het CBS bijgehouden door middel van de consumentenprijsindex (CPI). In juli van dit jaar was de inflatie

met 2,1% voor het eerst sinds 2013 boven de 2%. Het komende jaar zal de inflatie significant harder stijgen dan eerder werd verwacht. Dit komt onder andere door stijgende arbeidskosten in de huidige krappe arbeidsmarkt en de stijging in prijs van ingevoerde goederen. Verder spelen stijgende olieprijsen en verhoogde indirecte belastingen hier een belangrijke rol. Omdat de hogere indirecte belastingen (voornamelijk de verhoging van het lage btw-tarief en energieheffingen) een grote impact hebben, wordt verwacht dat de inflatiestijging een tijdelijk karakter heeft. Voor de middellange termijn wordt daarom een inflatie tussen de 1,5% en 2,5% verwacht. Voor de langere termijn houden wij 2,0% aan.

RENTE EN INFLATIE – BANDBREEDTES PARAMETERS					
RENTE EN INFLATIE	2019		2020 - 2021		2022 >
	MIN	MAX	MIN	MAX	
Kortlopende rente (12-mnd-Euribor)	-0,2%	0,2%	-0,2%	0,5%	0,75%
Langlopende rente (10-jaar-EU-obligaties)	1%	2%	1,5%	2,5%	2%
Inflaties	2%	3%	1,5%	2,5%	2%

Tabel 8: Parameteradvies Rente en inflatie

GERAADPLEEGDE DOCUMENTEN EN BRONNEN

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

Bronnen tekst:

- BDB (artikel in Cobouw): Bouwkosten schieten omhoog: Prijzen stijgen weer met minimaal 7,5% (2018)
- BDB (Bureau Documentatiewezen Bouw): bouwkostenindexen (2018)
- Bouwinvest: Het speelveld voor vastgoedbeleggers in Nederland (2018)
- Bouwkostenindex.nl: bouwkostenindexen (2018)
- Bouwtotaal: Transformaties van kantoren tot woningen flink in trek (2018)
- Calcasa: The WOX® Quarterly Q3 2018 (2018)
- CBS Statline: diverse indexen, waaronder bouwkosten input & outputindexen, afgegeven bouwvergunningen, etc. (2018)
- CBS: Grootste stijging consumentenprijzen in bijna 5 jaar (2018)
- Cobouw: Stijging bouwkosten: alles wat u moet weten (2018)
- CPB: Juniraming 2018: economische vooruitzichten 2018 en 2019 (2018)
- CPB: Middellange termijnverkenning 2018-2021 (2018)
- Cushman & Wakefield: Nederland compleet, kantoren- en bedrijfsruimtemarkt medio 2018 (2018)
- Dynamis: Spreekende Cijfers – Bedrijfsruimtemarkten (2018)
- Dynamis: Spreekende Cijfers – Winkelmarkten (2018)
- Dynamis: Spreekende cijfers kantorenmarkten medio 2018 (2018)
- Dynamis: Spreekende Cijfers Woningmarkten 2018 - Q3 (2018)
- Hypotheker: Rentebaarometer: verwachting voor de hypotheekrente (2018)
- ING: Btw-verhoging beïnvloedt bestedingen in de detailhandel in 2019 (2018)
- ING: Outlook 2019 (2018)
- Kadaster: Vastgoeddashboard, bouwkevels, index 2018 (2018)
- Metafoor RO: o.a. database Metafoor Residex en database Kwartaalberichten Grondexploitaties (2018)
- NVM Business: De opkomst van flexibele kantoorconcepten (2018)

- NVM Transactiecijfers NVM-Regio Nederland 3e kwartaal 2018. NVM Data & Research: Nieuwegein (2018)
- Participaties.nl: Zes trends op de Nederlandse vastgoedmarkt (2018)
- Rabobank: de Transformatieatlas Retail van de Rabobank (2018)
- Rabobank: Groeien dankzij leegstand, Vastgoedbericht 2018 (2018)
- Rabobank: Vastgoedupdate augustus 2018 (2018)
- Savills: Market in Minutes. Savills: Amsterdam (2018)
- Stec groep: 5 tips voor middelgrote gemeenten op de kantorenmarkt (2018)
- Stec groep: Benchmark gemeentelijke grondprijzen 2018-2019 (2018)
- Syntrus achmea: Outlook 2019-2021: vooruitzichten blijven gunstig (2018)
- Vastgoedjournaal: Snelle stijging bouwkosten nekt aannemers: faillissementen nemen toe (2018)
- Vastgoedmarkt: Drie argumenten om leegstand nú aan te pakken (2018)
- VNG, Notitie hoorzitting over Middenhuur (2018).
- ABN Amro: Woningmarktmonitor (2018)

Bronnen tekstvakken:

- Tekstvak 1. Versnelling woningbouw door gebruik onbenutte parkeerplekken, Gemeente Zuid-Holland (2018)
- Tekstvak 2. Innovatie in de bouw: 3D-geprinte woningen, Bouwwereld.nl (2018)
- Tekstvak 3. TINY HOUSES: Trend of hype?, Stec Groep (2017)
- Tekstvak 4. Transformatie commercieel vastgoed naar wonen, volgende bronnen:

- Bouwtotaal.nl: Transformaties van kantoren tot woningen flink in trek. (2018)
- Rabobank: de Transformatieatlas Retail van de Rabobank (2018)
- Vastgoedmarkt: Drie argumenten om leegstand nú aan te pakken (2018)

Bronnen afbeeldingen:

- Afbeelding voorkant. Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling
- Afbeelding tekstvak 1. Pexels.com
- Afbeelding tekstvak 2. Bouwwereld.nl
- Afbeelding tekstvak 3. Tiny House Nederland www.tinyhousenederland.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 noch 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 de bron.