



KWARTAAL BERICHT Q4 2018

NIEUWS EN PUBLICATIES - GRONDEXPLOITATIES

METAFOOR RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Februari 2019

INHOUDSOPGAVE

Kwartaalbericht grondexploitaties 2018 Q4

INLEIDING	3
SAMENVATTING	3
WONINGPRIJSONTWIKKELING	5
BOUWKOSTENONTWIKKELING	5
GRONDPRIJSONTWIKKELING	6
KOSTENONTWIKKELING GROND-, WEG EN WATERBOUW	7
ONTWIKKELING INFLATIE	7
ONTWIKKELING RENTE	8

INLEIDING

In het kwartaalbericht grondexploitaties presenteren wij de belangrijkste kwartaalcijfers met betrekking tot gebiedsontwikkeling en grondexploitaties. Dit kwartaalbericht geeft inzicht in de ontwikkeling van de belangrijkste macro-economische kosten- en opbrengstengetallen met betrekking tot gebiedsontwikkeling in Nederland. De opbouw van dit kwartaalbericht sluit aan bij de opbouw van een standaard grondexploitatie. Daarnaast treft u de Metafoor Residex: de graadmeter voor grondwaardeontwikkeling voor woningbouw in Nederland en 'Middenland'. Onder het Middenland worden de gemeenten beschouwd die enerzijds niet hoogstedelijk en anderzijds niet agrarisch zijn.

De verantwoording van de cijfers en een begrippenlijst zijn aan het eind van het kwartaalbericht opgenomen.

SAMENVATTING

De Metafoor Residex, de graadmeter voor de grondwaarde van woningbouw, is in het laatste kwartaal gestegen met 11,7%. Op jaarbasis bedraagt de stijging van de index 20,4%. Zowel de bouwkosten als de woningprijzen zijn in het afgelopen jaar hard gestegen.

De gemiddelde transactieprijs van een woningbouwkavel, bijgehouden door het Kadaster, is in het afgelopen jaar stabiel gebleven.

In dit kwartaalbericht komt zowel de Metafoor Residex als de index van het Kadaster aan bod. Beide indexen geven de ontwikkeling van de grondwaarde weer. Het verschil is dat de Metafoor Residex gebaseerd is op een residuele grondwaarde berekening. De index van het kadaster is gebaseerd op feitelijk gerealiseerde transactieprijzen.

De NVM huizenprijs per m² voor bestaande woningen is het afgelopen kwartaal met 2,2% gestegen. Op jaarbasis is sprake van een prijsstijging van 9,1%. Dit is een landelijk cijfer, er bestaan grote regionale verschillen.

De woningbouwkosten blijven gestaag stijgen als gevolg van schaarste van grondstoffen en beperkte beschikbaarheid van arbeidskrachten. Inclusief het aanbestedingseffect is sprake van een stijging van 1,1% dit kwartaal en een stijging van 7,8% op jaarbasis. Voor de kosten in de GWW sector is sprake van een stijging van 2,98% ten opzichte van vorig jaar.

GRONDWAARDE ONTWIKKELINGEN



- Metafoor Residex Nederland (2013 Q1 = 100)
- Metafoor Residex 'Middenland' (2017 Q1 = 100)
- Metafoor Grondwaarde 'Middenland' per m2

Index & grondwaarde per m2		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie	Prognose
Na 3e kwartaal	Na 4e kwartaal	'= '18Q3-'18Q4	'= '17Q4-'18Q4	2019
146.31	163.44	11,74%	20,42%	
130.32	132.86	1,95%	19,51%	
467	457	1,95%	19,51%	

WONINGBOUWPRIJS ONTWIKKELINGEN



- NVM huizenprijs bestaande woningen per m2
- NVM huizenprijs nieuwbouwwoningen per m2
- Aantal verkochte bestaande woningen
- Aantal verkochte nieuwbouwwoningen (projectmatig)

Gewogen gemiddelde en aantallen		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie	Prognose
Na 3e kwartaal	Na 4e kwartaal	'= '18Q3-'18Q4	'= '17Q4-'18Q4	2019
2.466	2.519	2,16%	9,08%	6,0%
2.748	2.894	5,23%	13,50%	7,0%
51.500	56.000	8,97%	-8,00%	210.000
9.429	11.429	21,21%	-6,98%	42.000

WONINGBOUW KOSTEN ONTWIKKELINGEN



- IGG Bouwkostenindex
- IGG Aanbestedingsindex

Index		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie	Prognose
Na 3e kwartaal	Na 4e kwartaal	'= '18Q3-'18Q4	'= '17Q4-'18Q4	2019
127.31	128.71	1,10%	5,49%	6,5%
130.72	132.11	1,06%	7,77%	7,0%

KOSTEN



- BDB kosten GWW
- CBS Inflatie

Index		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie	Prognose
Na 3e kwartaal	Na 4e kwartaal	'= '18Q3-'18Q4	'= '17Q4-'18Q4	2019
124.35	124.62	0,22%	2,98%	3,00%
121.50	121.25	0,04%	1,98%	2,50%

RENTE



- ECB rente 12-maands Euribor
- DNB / ECB rente 10 jaar

Rentepercentage		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie	Prognose
Na 3e kwartaal	Na 4e kwartaal	'= '18Q3-'18Q4	'= '17Q4-'18Q4	2019
-0,17%	-0,15%	14,31%	19,53%	0,00%
1,30%	1,39%	6,92%	40,12%	1,50%

CONSUMENTENVERTROUWEN



- CBS Consumentenvertrouwen

Index		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie	Prognose
Na 3e kwartaal	Na 4e kwartaal	'= '18Q3-'18Q4	'= '17Q4-'18Q4	2019
21.00	12.33	-41,27%	-46,38%	

Metafoor - Samenvatting ontwikkeling. De prognose betreft een jaarprognose

WONINGPRIJSONTWIKKELING

Het consumentenvertrouwen daalt en dit heeft effect op de woningmarkt. De prijsstijgingen vlakken af en sinds lange tijd is het woningaanbod weer licht toegenomen.

Woningmarkt

Voor het eerst sinds 18 kwartalen is het woningaanbod toegenomen. In het vierde kwartaal van 2018 is het woningaanbod ten opzichte van het derde kwartaal met 5% gestegen (NVM, 2019). Dit komt doordat meer woningen te koop worden gezet en het hoge prijsniveau de vraag afremt.

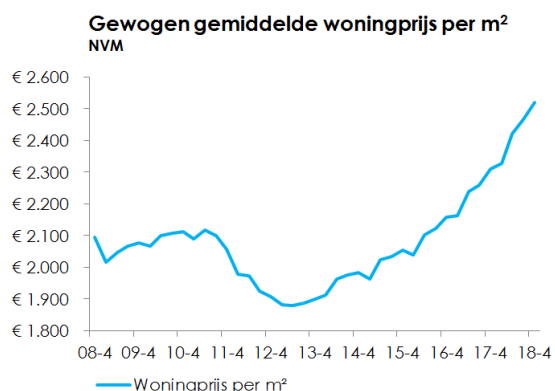
In het vierde kwartaal van 2018 is het aantal transacties met 8,1% verminderd ten opzichte van vorig jaar. Het totaal aantal transacties in 2018 komt daarmee op 214.000.

De gemiddelde transactieprijs heeft eind 2018 met € 298.000 een recordniveau bereikt. Dit is 11% hoger dan een jaar eerder.

Gewogen gemiddelde woningprijs per m²

De onderstaande grafiek toont het verloop van de gemiddelde woningprijs van een bestaande woning per vierkante meter woonoppervlak. Het gemiddelde is berekend over alle regio's van Nederland. Hierbij bestaan grote regionale verschillen.

De gewogen gemiddelde woningprijs van een bestaande woning per m² woonoppervlak bedraagt € 2519,-. Ten opzichte van vorig jaar is dit een stijging van 9,1%.



NVM – Verloop gewogen gemiddelde woningprijs per m² woonoppervlak

Nieuwbouw

Ondanks de toenemende interesse voor nieuwbouwwoningen, daalde het aantal transacties ten opzichte van vorig jaar met 7% (NVM, 2019). Dit heeft onder andere te maken met de hoge prijsstijgingen. Voor een steeds

grotere groep wordt nieuwbouw onbetaalbaar. Het afgelopen jaar steeg de gemiddelde verkoopprijs van een nieuwbouwwoning met 14% tot een gemiddelde van € 361.000,- (NVM, 2019). Het aanbod nieuwbouwwoningen is ten opzichte van het vorige jaar met 2% gedaald.

Vertrouwen in de woningmarkt nog net positief

Uit de 'Eigen Huis Marktindicator' van Vereniging Eigen Huis blijkt dat het consumentenvertrouwen in de woningmarkt daalt. Met een score van 102 is het vertrouwen nog net positief. Bij een score van 100 is het vertrouwen neutraal. Ten opzichte van vorig jaar is de marktindicator met 10 punten gedaald. Bijna de helft van de Nederlanders verwacht dat zich binnen drie jaar een crisis voordoet (VEH, 2018).

Woondeals moeten woningbouw versnellen

Volgens minister Ollongren zorgen de woondeals ervoor dat op korte termijn tienduizend extra woningen worden gebouwd in de regio's Amsterdam, metropoolregio Rotterdam-Den Haag, Eindhoven, Utrecht en Groningen. De woondeals zijn het begin van een langdurige samenwerking tussen het Rijk en stedelijke regio's (Cobouw, 2019). Op dit moment gaat de meeste aandacht uit naar het oplossen van de krapte op de woningmarkt. Op termijn zullen meer partijen betrokken worden en zal de inhoud van de woondeals worden verbreed. Dan wordt ook aandacht besteed aan het zeker stellen van voldoende plancapaciteit bij complexe ontwikkellocaties. Ondanks de woondeals lijkt de doelstelling van 75.000 nieuwe woningen in 2019 niet gehaald te worden, gezien de stagnatie in de vergunningaanvragen.



BOUWKOSTENONTWIKKELING

In de eerste drie kwartalen van 2018 zijn de bouwkosten hard gestegen. In het laatste kwartaal van 2018 heeft deze trend zich afgevlakt doorgezet.

In 2018 was een duidelijke trend van alsmear stijgende bouwkosten zichtbaar. Er was veel vraag naar nieuwbouw waardoor de orderportefeuilles van bouwbedrijven overvol raakten. Door een blijvend tekort aan materiaal en personeel werd het steeds lastiger en duurder om bouwprojecten af te ronden. De verwachting is dat de piek van deze overspannen markt in 2019 bereikt wordt.

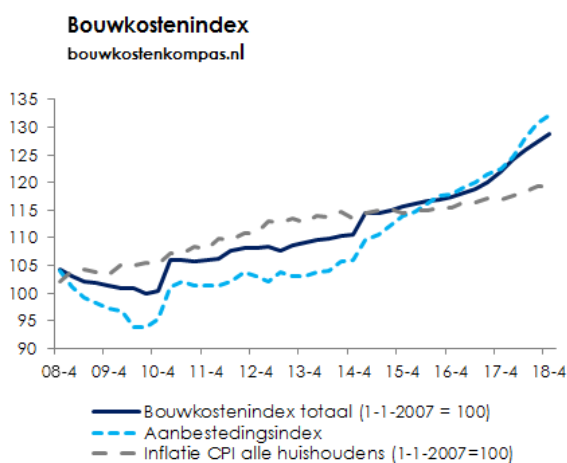
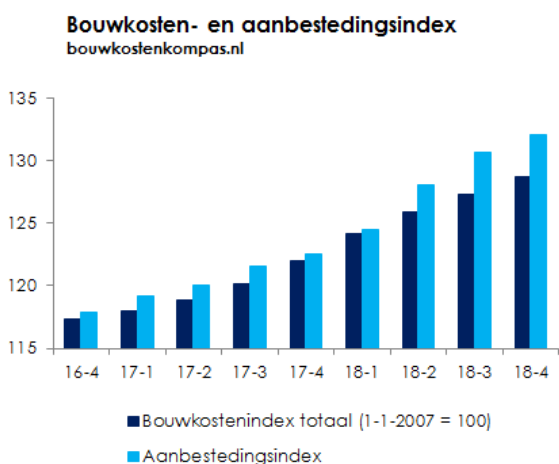
Bouwkostenindex

De bouwkostenindex is in het vierde kwartaal, net als in het voorgaande kwartaal, gestegen met 1,1%. De stijging op jaarbasis is 5,5%. Deze cijfers betreffen gemiddelden voor heel Nederland, per locatie kunnen grote verschillen bestaan.

Aanbestedingsindex

De aanbestedingsindex maakt niet-structurele (markt)effecten inzichtelijk. Dit gebeurt op basis van nacalculatie. De markteffecten bestaan voor het grootste gedeelte uit kortingen en/of opslagen die aannemende partijen geven om in moeilijke tijden opdrachten te genereren en in goede tijden te profiteren van een krappe markt. Wanneer aannemers over een langere periode hogere of lagere prijzen rekenen, dan is dat een indicatie van een structurele wijziging van de prijzen en is geen sprake van een tijdelijk markteffect.

De aanbestedingsindex is met 1,1% gestegen. Dat is de helft van de stijging van het voorgaande kwartaal. Over het hele jaar is een stijging van 7,8% te zien.



Metafoor, data afkomstig van Bouwkostenkompas.nl / IGG



GRONDPRIJSONTWIKKELING

Op basis van de gestegen woningprijzen zouden in de meeste delen van Nederland hogere grondprijzen verwacht worden. Toch is dit niet het geval.

In de meeste gemeenten is de grondprijs in 2018 stabiel gebleven. Dit is opvallend, aangezien over het algemeen de woningwaarden momenteel sterker stijgen dan bouwkosten. De Metafoor Residex neemt de woningwaarden en bouwkosten mee in een residuele berekening om te onderzoeken hoe sterk de grondwaarden in Nederland residueel gestegen zijn.

Metafoor Residex: Graadmeter voor Grondwaarde Woningbouw

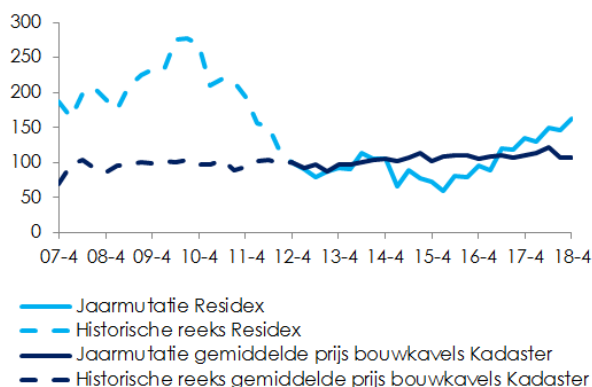
Op basis van cijfers van de NVM en Bouwkostenkompas.nl berekent Metafoor elk kwartaal de Metafoor Residex en de Metafoor Regio Residex. Beide indices laten het verloop zien van de waarde van woningbouwgrond wanneer op basis van kengetallen residueel gerekend wordt. De indexcijfers van de Metafoor Residex worden berekend op basis van gewogen gemiddelde kengetallen voor Nederland als totaal. De indexcijfers van de Metafoor Regio Residex worden berekend op basis van een viertal woningmarktregio's in het 'Middenland' van Nederland. Onder 'Middenland' worden de gemeenten die enerzijds niet hoogstedelijk en anderzijds niet agrarisch zijn beschouwd.

Aan het eind van 2018 bedraagt het indexcijfer van de Metafoor Residex 163,4. Ten opzichte van vorig kwartaal is dit een stijging van 11,7%. Op jaarbasis is sprake van een indexstijging van 20,4%.

De gemiddelde prijs van een bouwkaavel, bijgehouden door het Kadaster, is het afgelopen jaar stabiel gebleven. Dit terwijl de Metafoor Residex een duidelijke stijging laat zien. Het verschil tussen de theoretische residuele grondwaarde berekening (Residex) en de feitelijke transactiepreizen van woningbouwkaavels wordt hiermee aangetoond.

Om de grondprijzen in perspectief te plaatsen is de historie van de indexreeks weergegeven op basis van kwartaalcijfers uit het recente verleden. In de onderstaande grafiek is het historische verloop van de Metafoor Residex te zien en ter vergelijking de index van de grondtransactiewaarde van het Kadaster. De gegevens van het kadaster laten een stabiele lijn zien. De Metafoor Residex beweegt meer mee met de marktontwikkelingen en laat daardoor grotere verschillen in de tijd zien.

Metafoor Residex en kavelprijsontwikkeling Kadaster



Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling: Metafoor Residex

Metafoor Regio Residex: De graadmeter voor grondwaarde woningbouw in het Middenland

In het vierde kwartaal van 2018 bedraagt het indexcijfer van de Metafoor Regio Residex 132,9. Ten opzichte van het vorige kwartaal is dit een stijging van 2,0%. Op jaarbasis is de regio Residex met 19,5% gestegen. Dit kwartaal bedraagt de Regio Grondwaarde per m2 van een rijwoning € 457,-.

Hogere opbrengsten leiden niet tot stijging van gemeentelijke investeringen

Uit onderzoek van de TU Delft blijkt dat de opgave voor meer woningbouw niet leidt tot een stijging van de gemeentelijke investeringen in grondexploitaties. Vergeleken met de periode 2010-2013 investeren gemeenten minder in het bouw- en woonrijp maken van gronden (TU Delft, 2018). Dit ondanks de hogere opbrengsten die worden gerealiseerd.



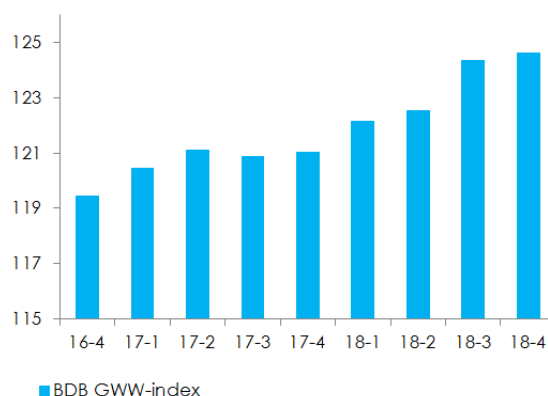
KOSTENONTWIKKELING GROND-, WEG EN WATERBOUW

In verhouding tot andere bouwbranches blijft de kostenontwikkeling in de GWW sector achter. Dit heeft onder andere te maken met de ontwikkelingen in de woningmarkt. Infraprojecten worden pas uitgevoerd wanneer de woningmarkt weer floreert en komen daardoor pas later van de grond.

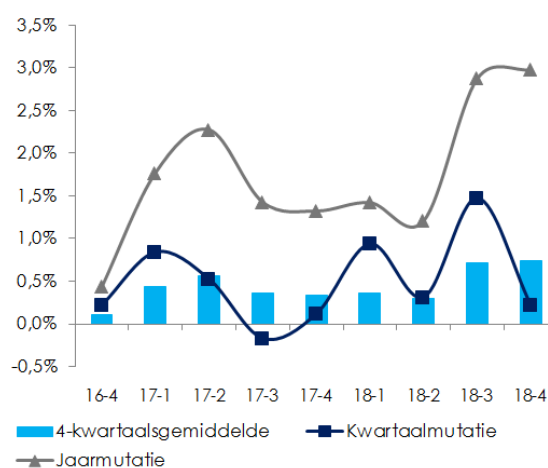
Bouwkostenindex GWW

De ontwikkeling van het BDB-indexcijfer voor GWW-kosten laat een stijging zien van 0,2% ten opzichte van het derde kwartaal. De jaarmutatie bedraagt circa 3,0%.

GWW-index BDB



Ontwikkeling GWW-index in %



Metafoor, data afkomstig van BDB

Duurzaamheid

Ook in de GWW sector worden duurzaamheid en circulariteit steeds belangrijker. Nu vast staat dat het Betonakkoord definitief kan worden uitgevoerd is een stap naar verduurzaming gezet. In het Betonakkoord staat dat 100% van het beton in 2030 wordt hergebruikt (ING,2018).

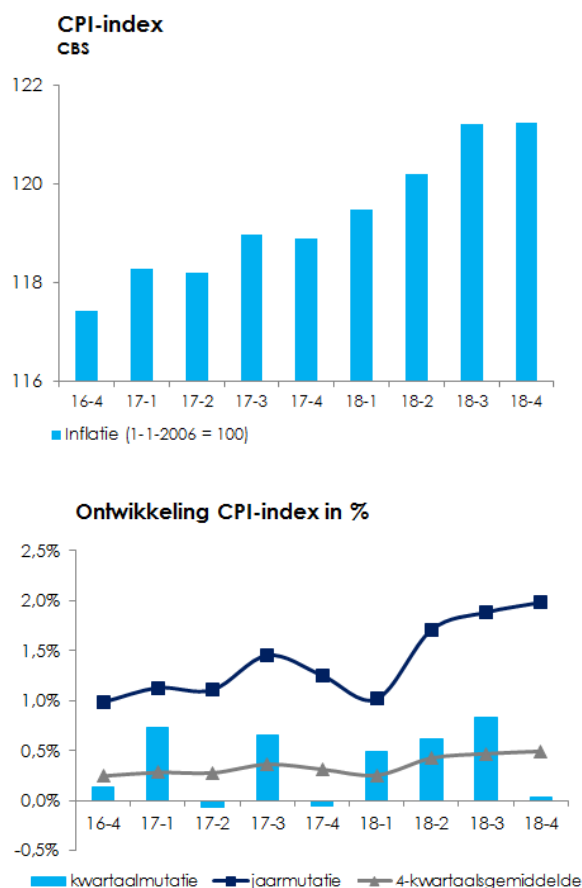


ONTWIKKELING INFLATIE

De inflatieontwikkeling wordt door het CBS bijgehouden door middel van de consumentenprijs-index. De index is ten opzichte van het vorige kwartaal gestegen met 0,04%. De mutatie ten opzichte van vorig jaar betreft 1,98%.

De stijging van de CPI is ten opzichte van het vorige kwartaal minimaal. Dit is gezien de aanhoudende hoogconjunctuur opvallend. De CPI is ten opzichte van een jaar geleden wel gestegen, met 1,98%, waardoor de inflatie bijna

op het door de ECB gewenste niveau van 2,0% zit. Sinds december 2018 is de inflatie in Nederland voor het eerst sinds bijna een jaar hoger dan in de Eurozone (CBS, 2019). Aanvankelijk was de verwachting van het Centraal Plan Bureau dat de inflatie in Nederland pas in 2019 hoger zou liggen dan het gemiddelde in de Eurozone.



Metafoor, CPI-index. Data is afkomstig van CBS

€ ONTWIKKELING RENTE

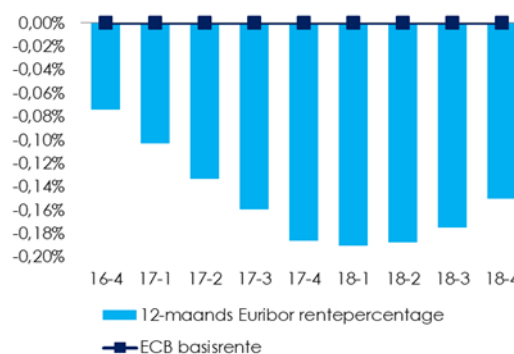
De ontwikkelingen van de kortlopende en langjarige renteniveaus worden door De Nederlandsche Bank en de Europese Centrale Bank bijgehouden. De 12-maands Euribor is gestegen naar -0,15%. Ook de langjarige rente steeg het afgelopen kwartaal.

Kortlopende rente

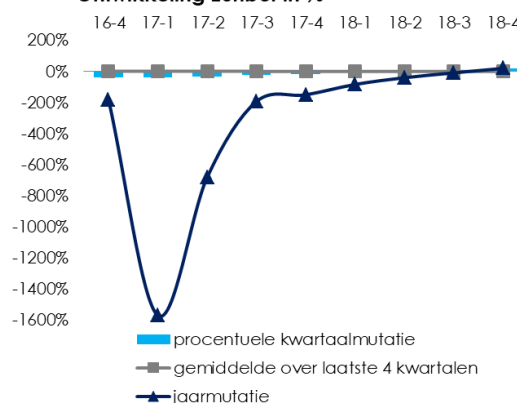
De 12-maands Euribor - de rente die de banken onderling hanteren - ligt in het vierde kwartaal van 2018 op een niveau van -0,15% (DNB & ECB, 2019). Het lage renteniveau is het gevolg van het opkopen van (staats)obligaties door de ECB. Sinds 1 januari 2019 is de ECB gestopt

met het verder opkopen van (staats)obligaties. Wel herinvesteert de ECB het geld, dat vrijkomt uit aflossingen, opnieuw in (staats)obligaties. Hierdoor blijft de huidige balans op peil. De verwachting is dat de rente in het eerste halfjaar van 2019 niet zal stijgen.

12-maands Euribor ECB



Ontwikkeling Euribor in %



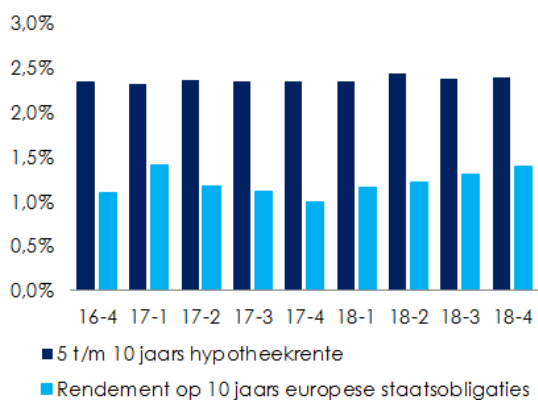
Metafoor, data is afkomstig van DNB, ECB & Homefinance

Langjarige rente

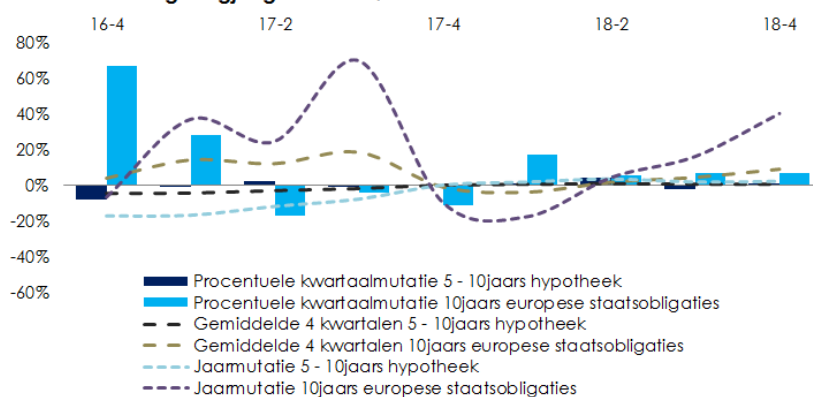
In het vierde kwartaal van 2018 is het rendement op 10-jaars Europese staatsobligaties gestegen tot 1,39%. Voor hypotheekrentes met een rentevaste periode van 5 tot 10 jaar is de rente gestegen naar 2,39%. De stabilisatie van de hypotheekrente lijkt door te zetten. Voor het eerste halfjaar van 2019 wordt geen stijging verwacht (ABN Amro, 2018).

Mede door tegenvallende berichten over de economie is de langjarige rente nauwelijks gestegen (ABN Amro, 2018). Daarnaast spelen belangrijke ontwikkelingen zoals de Gelehesjesprotesten en een harde Brexit een belangrijke rol. Met deze ontwikkelingen verwacht ABN-AMRO dat de hypotheekrente pas vanaf 2020 zal toenemen.

Langjarige rente DNB / ECB



Ontwikkeling langjarige rente in %



Metafoor, data is afkomstig van DNB & ECB

VERANTWOORDING

Opbrengsten

- Woningprijsontwikkeling: analyse woningmarkt van de bestaande koopwoningen en nieuwbouwwoningen (NVM).
- Kavelprijsontwikkeling: analyse prijsontwikkeling kavels op basis van transacties (Kadaster).
- Bouwkostenindex: gewogen gemiddelde aanneemsom per m² bvo. op basis van gegevens van IGG.
- Aanbestedingsindex bouwkosten: correctie op aanneemsom per m² bvo. op basis van gegevens van IGG.
- Bijkomende kosten: percentage van de aanneemsom op basis van gegevens van IGG.
- **Metafoor Residex:** indexcijfer en de graadmeter voor de grondwaarde woningbouw. De Metafoor Residex volgt – als residu – uit de ontwikkeling van woningprijzen en bouwkosten. Als percentage voor de bijkomende kosten wordt 24,3% gehanteerd. Bij de berekening van de Residex houden we rekening met het gewogen gemiddelde van woningcategorieën op basis van transactiecijfers van het betreffende kwartaal. Het markteffect van de bouwkosten nemen we mee door te rekenen met de aanbestedingsindex van Bouwkostenkompas.nl. Basisjaar van de Metafoor Residex is 1 januari 2013. Een belangrijke kanttekening bij de vergelijking van de Residex met grondprijzen bij gemeenten is het mogelijke verschil in de grondquote (grondprijs excl. BTW / VON-prijs excl. BTW), waardoor procentuele mutaties van de Residex niet zonder meer één op één overgenomen kunnen worden.
- **Metafoor Regio Residex 'Middenland':** indexcijfer en de graadmeter voor de grondwaarde woningbouw in de 'regio'. De Metafoor Regio Residex volgt – als residu – uit de ontwikkeling van woningprijzen en bouwkosten. Als percentage voor de bijkomende kosten wordt 24,3% gehanteerd. Bij de berekening van de Residex houden we rekening met het gewogen gemiddelde van woningcategorieën in een viertal NVM-regio's op basis van transactiecijfers van het betreffende kwartaal. De vier NVM-regio's betreffen: Dordrecht eo., Culemborg/Dodewaard e.o., Ede e.o. En Zwolle e.o. Het markteffect van de bouwkosten nemen we mee door te rekenen met de aanbestedingsindex van Bouwkostenkompas.nl. Basisjaar van de Metafoor Regio Residex is 1 april 2017.
- **Metafoor Regio Residex 'Middenland' per m² (excl. btw):** betreft de gewogen gemiddelde grondwaarde per m² excl. btw van een kavel ten behoeve van een rijwoning in de hierboven benoemde regio 'Middenland' en op basis van de dezelfde berekening.
- Vereniging Eigenhuis. Eigen Huis Marktindicator (2018)
- ABN AMRO. Woningmarkt monitor, de woningmarkt komt langzaam tot rust. Economisch Bureau Utrecht 2019

- Korthals Altes W. 'Financiële gegevens bouwgrondexploitaties gemeenten: cijfers tot en met 3 kwartaal 2018'. OTB TU Delft 2018

Kosten

- Civieltechnische kostenindex: grond-, weg- en waterbouwindex van het BDB.
- Duiding door o.a. het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) en Rabobank Kennis en Onderzoek
- Inflatie alle huishoudens: CPI van het CBS
- Inflatieverwachting: Middellange termijnverkenning 2018-2021, (CPB).
- Cijfers en trends (bouw), 2018: Rabobank
- Artikel: *Stijging bouwkosten: alles wat u moet weten* (Cobouw, 28-05-2018)
- Rabobank, *Sectorprognoses bouw 2019* (2018)
- STEC Groep, *Benchmark gemeentelijke grondprijzen 2018-2019* (2018)

Rente

- Herfinancieringsrente: sturingsrente van de Europese Centrale Bank (ECB).
- Euribor: 12-maands Euribor van de ECB.
- Langlopende rente: gemiddelde 5- t/m 10-jaars hypotheekrente (DNB).
- Langlopende rente: rendement op 10-jaars Europese staatsobligaties van de ECB.
- ABN Amro, *Hypotheekrente verwachting* (2018).
- CPB, *Risicorapportage Financiële Markten 2018*
- DNB, *Overzicht Financiële Stabiliteit*

BEGRIPPEN

Transactieprijs: de prijs van een verkochte woning.

Transactieprijs per m²: De vierkante meterprijs geeft een correctie voor de grootte van de woning. Hoewel voor de consument en de pers minder interessant, geeft het cijfer in principe het meest accurate beeld van de ontwikkeling in de woningmarkt.

Gewogen gemiddelde transactieprijs per m²: transactieprijs per m² bepaald op basis van verschillende woningtypen en hun aandeel in het totaal aantal verkochte woningen.

Bouwkosten: gewogen gemiddelde aanneemsom per m² bvo.

Stichtingskosten: bouwkosten inclusief bijkomende kosten.

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

Kalenderjaarmutatie: verandering tussen 1 januari en 31 december.

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

Jaarmutatieprognose: verwachte verandering in vier kwartalen

Kalenderjaarmutatieprognose: verwachte verandering tussen 1 januari en 31 december

Jaargemiddeldepercentage: het gemiddelde van gepresenteerde mutaties in één jaar.

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

Copyright:

Deze publicatie is een uitgave van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling B.V. De in deze publicatie gepresenteerde visie is gebaseerd op gegevens uit door ons betrouwbaar geachte bronnen die worden genoemd in de verantwoording. Deze bronnen zijn zorgvuldig in onze analyse verwerkt. Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling aanvaardt 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 bron.

