

f. GZ BIJ grondprijsontwikkeling-O_2

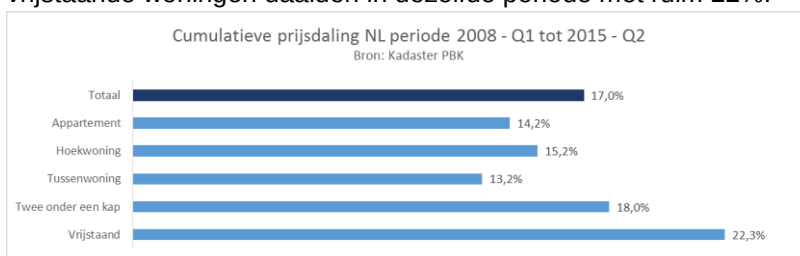
In deze bijlage werken wij de prognose van de ontwikkeling van de grondprijzen van **WONINGEN** en **BEDRIJVEN** over de korte en lange termijn uit. Wij gaan in op de ontwikkeling van de woningprijzen en de kosten.

Ontwikkeling woningprijzen

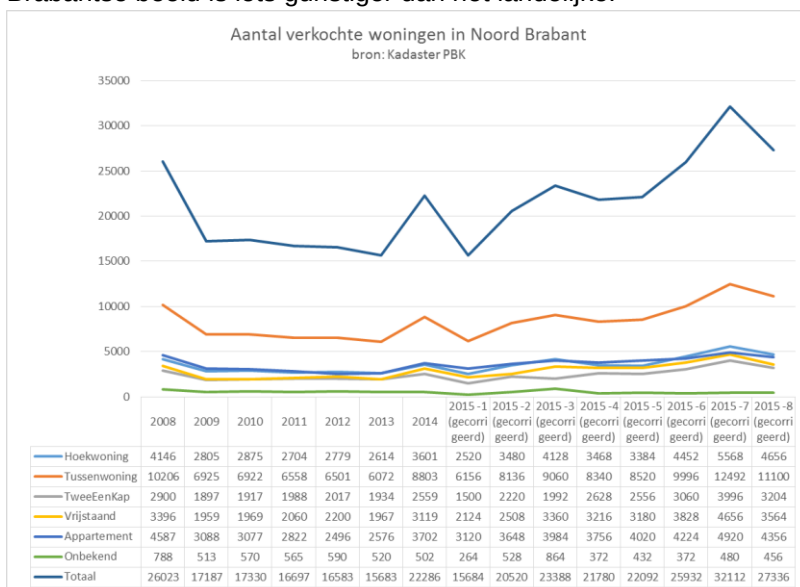
Historie van prijsdaling, daling transacties en productie woningen

Het is evident dat de opeenvolgende crises, de banken- en eurocrisis vanaf 2008, een enorme uitwerking hadden op de woningmarkt met als gevolg daling van prijzen, van aantal transacties en de productie van nieuwbouwwoningen.

1. In de periode 2008 tot heden daalden de **prijzen** van woningen in heel Nederland met 17%. De prijsdaling was het sterkst in de duurdere segmenten. De prijzen van vrijstaande woningen daalden in dezelfde periode met ruim 22%.



2. Ook het gemiddelde aantal **transacties** per maand daalde sterk. In Noord Brabant vonden in de hoogtijdagen vóór de crisis gemiddeld tussen de 2.000 en 3.000 transacties per maand plaats. In Q1 2014 was dat aantal nog geen 1.800. Inmiddels trekt het aantal transacties weer aan naar ongeveer 2.200 per maand. Het Noord-Brabantse beeld is iets gunstiger dan het landelijke.

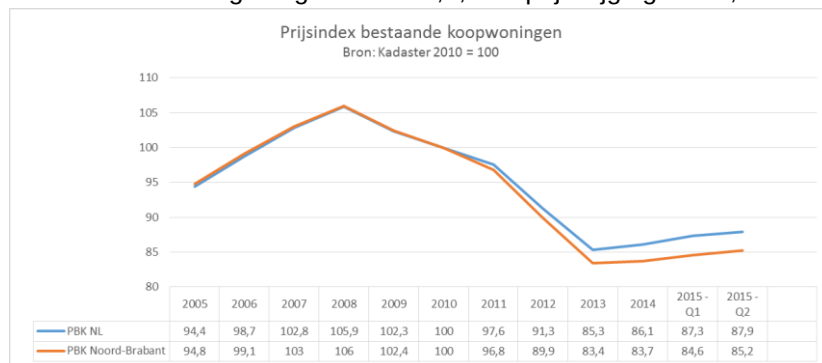


- De productie- en verkoopcijfers van nieuwbouwwoningen geven een vergelijkbaar beeld. In Noord Brabant werden in 2007 nog bijna 4.800 woningen verkocht, in 2013 werden een kleine 2.000 woningen verkocht. In 2015 nam het aantal verkochte woningen weer toe tot 3.200. De productie in 2013 is in Noord-Brabant 42% van die in 2007. Voor Nederland is dat cijfer 39%¹.

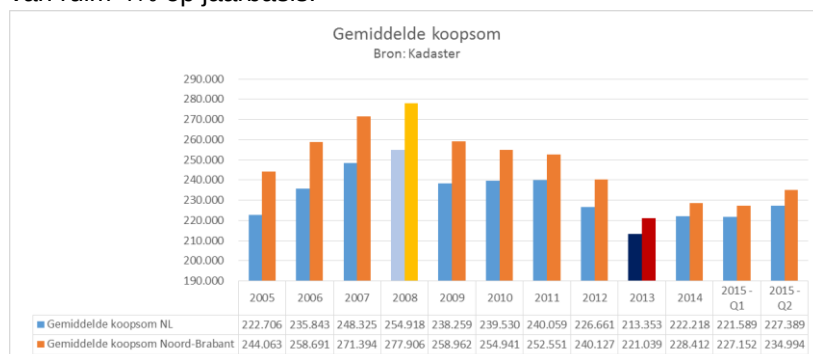
Is 2014 een keerpunt op de woningmarkt?

Uit de cijfers blijkt dat begin 2014 een record dieptepunt is bereikt op de woningmarkt op alle hierboven genoemde punten. In de loop van 2014 ontstond, ook in de publieke en professionele opinie, een keerpunt: de jarenlange neerwaartse trend stopte. Dat blijkt ook uit de cijfers:

- Voor Noord Brabant stond de PBK² begin 2014 op een dieptepunt van 83,4. In augustus 2015 was de PBK gestegen naar 85,2, een prijsstijging van 2,1% over deze periode.



- Ook de gemiddelde koopsom volgt een stijgende tendens. Op het hoogtepunt in 2008 was de gemiddelde koopsom in Noord Brabant bijna € 275.000. In 2013 was die gedaald tot € 221.000 en inmiddels is deze weer gestegen tot € 235.000, een stijging van ruim 4% op jaarbasis.



- Vonden in Noord Brabant in 2013 nog gemiddeld ruim 1.300 transacties per maand plaats, in augustus 2014 steeg dit aantal tot ruim 1.700. Gemiddeld vonden in 2014 per maand 1.400 transacties plaats, een stijging van 10%.

¹ Bron: Monitor Nieuwe Woningen, NEPROM najaar 2015

² PBK: Prijsindex Bestaande Koopwoningen, geproduceerd door het Kadaster en CBS.

De gemiddelde woningprijs in zeer sterk stedelijk gebied is, sinds het dieptepunt van de woningmarkt in 2013, al met meer dan 10% gestegen. Hiermee is dit segment van de woningmarkt voor het eerst de crisis te boven. Buiten de verstedelijking is het herstel nog broos.

Specifiek voor Heusden is er, op basis van de rapportage van woningmarktcijfers.nl³, qua prijsontwikkeling een gunstiger beeld dan gemiddeld landelijk. In Heusden dalen de prijzen in 2013 flink, om zich in 2014 en het eerste en tweede kwartaal van 2015 te herstellen. De cijfers laten ook een toename zien in het aantal transacties. In 2013 was dat aantal met nog geen 70 transacties per kwartaal nog relatief laag.

Gegevens woningmarkt Heusden				Gegevens woningmarkt Noord Brabant			
Bron: woningmarktcijfers.nl 2015 kwartaal 2				Bron: woningmarktcijfers.nl 2015 kwartaal 2			
Periode	Gemiddelde VON-prijs	Index woningprijs (2007 = 100)	Transacties op jaarbasis	Periode	Gemiddelde VON-prijs	Index woningprijs (2007 = 100)	Transacties op jaarbasis
2007	301.000	100,0	490	2007	271.000	100,0	29294
2008	303.000	100,7	453	2008	278.000	92,4	26023
2009	286.000	95,0	229	2009	259.000	86,0	17187
2010	275.000	91,4	292	2010	255.000	84,7	17330
2011	263.000	87,4	261	2011	253.000	84,1	16697
2012	266.000	88,4	279	2012	240.000	79,7	16583
2013	234.000	77,7	252	2013	221.000	73,4	15683
2014	242.000	80,4	349	2014	228.000	75,7	22286
2015 - Q2	258.000	85,7	414	2015 - Q2	231.000	76,7	21566

De prijsontwikkeling in Heusden in de afgelopen jaren is fors, maar desondanks gunstiger dan die van Midden Brabant en van Noord-Brabant. De prijzen in Heusden liggen bovendien gemiddeld €30.000 hoger dan gemiddeld in de regio Midden Brabant en €20.000 hoger dan gemiddeld in de provincie Noord-Brabant;

Gegevens woningmarkt Midden Brabant			
Bron: woningmarktcijfers.nl 2015 kwartaal 2			
Periode	Gemiddelde VON-prijs	Index woningprijs (2007 = 100)	Transacties op jaarbasis
2007	261.000	100,0	4780
2008	260.000	86,4	4303
2009	246.000	81,7	2873
2010	241.000	80,1	2819
2011	242.000	80,4	2735
2012	230.000	76,4	2618
2013	211.000	70,1	2445
2014	216.000	71,8	3254
2015 - Q2	227.000	75,4	3182

Conclusie:

De cijfers geven aan dat in 2014 een keerpunt plaats vond. De dalende trend van de afgelopen jaren is gestopt. Er is echter nog steeds sprake van een enorm verschil met de cijfers vóór de crisis en het herstel is broos en voorzichtig. Zo is de huidige gemiddelde koopsom wel hoger dan het dieptepunt, maar vertoont die in Q1 2015 weer een dalende lijn. Zo is de prijsindex van woningen weliswaar hoger dan het dieptepunt, maar blijft die vervolgens relatief vlak. Specifiek voor Heusden is dat de prijsontwikkeling in 2015 gunstig is en dat ook het aantal transacties relatief sterker toeneemt.

³ Bron: Woningmarktcijfers.nl, rapport gemeente Heusden 2015 tweede kwartaal. Woningmarktcijfers ontleent veel cijfers aan de NVM.

Prognose prijsontwikkeling woningen

Er is inmiddels consensus dat de neerwaartse trend op de woningmarkt is gestopt. Die conclusie trekken wij ook in de vorige paragraaf. Er is echter geen consensus over de snelheid waarmee de woningmarkt qua productie en prijsontwikkeling uit dit dal omhoog komt.

Zo verwacht ING in 2016 een voorzichtig groeiende bouwproductie (vanwege onder meer de doorlooptijd van vergunningen).⁴ Het OTB⁵ verwacht dat de groei van het aantal verkochte woningen doorzet naar 45.000 per jaar. De Rabobank⁶ geeft haar kwartaalbericht als titel "Groeit Nederlandse woningmarkt houdt aan". De prognose van de prijsontwikkeling is 2,5 tot 4,5% in 2016. Rabobank wijst op het verschil tussen sterke en minder sterke gebieden, maar geeft aan dat ook regio's buiten de randstad aanhaken bij het landelijk herstel. ABN AMRO⁷ voorspelt een gemiddelde prijsstijging van 3% voor 2015. Calcasa⁸ is verwacht voor 2015 voor Zuid-Nederland een gemiddelde prijsstijging van 2,9%. Over de jaren daarna doet Calcasa geen uitspraak.

Onze eigen prognose baseren wij ook op situaties en ontwikkelingen/trends die enerzijds een positieve, en anderzijds een negatieve invloed hebben op de prijsontwikkeling van woningen.

De belangrijkste positieve aspecten zijn:

1. Het vertrouwen van de consument is gestegen (maar gezien de geo-politieke instabiliteit en recente economische berichten kwetsbaar).
2. De regelgeving rond de woningmarkt, gezien vanuit overheidsperspectief, is momenteel stabiel: de consument weet grotendeels waar hij/zij aan toe is.
3. Demografie: de groei en verdunning van huishoudens zet zich voort, wat leidt tot een spanning tussen vraag en aanbod op de woningmarkt, hoewel niet duidelijk is hoe die vraag wordt ingevuld. Zo kiezen potentiële starters (1-persoons huishoudens) bijvoorbeeld voor niet-zelfstandige woningen: thuis of op kamers blijven wonen.
4. De hypotheekrente is historisch laag en blijft laag. Voor nieuwe hypotheekbedragen bedroeg de gemiddelde rente in 2012 4,2%, in het tweede kwartaal van 2015 was dat 2,7%, 1½ - procentpunt lager.⁹
5. De prijsdaling van woningen over de afgelopen periode heeft woningen aanmerkelijk betaalbaarder gemaakt.

⁴ ING Kwartaalbericht, april 2015

⁵ OTB, Monitor Koopwoningenmarkt, Q2 2015

⁶ Rabobank, Kwartaalbericht woningmarkt, 6 augustus 2015

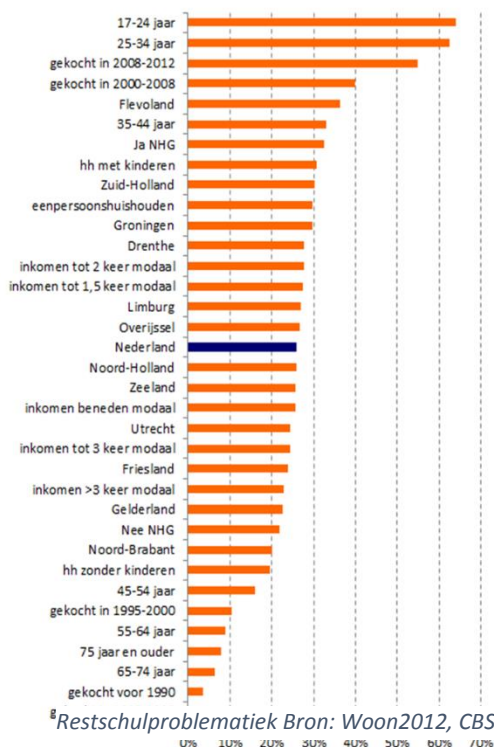
⁷ ABN AMRO, Woningmarktmonitor, 29 juni 2015

⁸ Calcasa, WOX Quarterly, 2015-Q2

⁹ Bron: DNB, zoals opgenomen in Rabobank Kwartaalbericht Woningmarkt, 13 mei 2014

De belangrijkste negatieve aspecten zijn:

1. De koopkracht ontwikkeling van de gemiddelde Nederlander is de afgelopen jaren negatief en is nog zeer mager.
2. De verwachtingen rond de economische ontwikkeling en groei binnen de Eurozone en Nederland zijn gematigd. De tijd van hoge groeicijfers is voorbij. Een groei van het BBP met 2,1% in 2015 lijkt de bovengrens. In 2016 is de verwachte groei van het BBP 1,8%¹⁰
3. De voorwaarden rond hypotheekbeperken de financieringscapaciteit van consumenten: op termijn zal slechts 100% gefinancierd kunnen worden, de gewijzigde voorwaarden voor twee-verdieners verlagen de financieringscapaciteit van twee-verdieners. Deze effecten worden deels gecompenseerd door de lage rente en de prijsdaling van woningen.
4. Door de restschuldproblematiek stagneert de doorstroming. Volgens cijfers van het CBS gaat het per 1 januari 2013 om 1,4 miljoen woningen¹¹, dat is een derde van alle koopwoningen. Dat de doorstroming stagneert blijkt ook uit cijfers die uit het WoON2012¹² voortkomen: in de periode 2009-2012 is het aantal verhuizingen binnen deze groep gehalveerd. Het zijn de doorstromers die in het verleden een groot deel van de vraag creëerden in het middeldure en dure prijssegment. Die vraag valt grotendeels weg en er is een algemene verschuiving naar het lage prijssegment.



Daarnaast speelt er een regionaal effect: het herstel van de woningmarkt vindt momenteel vooral plaats in sterk stedelijke agglomeraties als de Randstad en de regio Eindhoven. De gebieden daarbuiten laten deels wel een stabilisatie zien, maar het herstel is nog heel voorzichtig.

Wij zien momenteel geen aanleiding een meer optimistisch scenario uit te werken; het herstel is nog broos én Heusden ligt niet in de sterk verstedelijkte gebieden die een sneller herstel laten zien. Wij adviseren om periodiek en minstens 1 keer per jaar de woningmarkt te monitoren en te bezien of er ruimte en aanleiding is voor een optimistischer scenario.

¹⁰ Bron: Consensus Forecast augustus 2015

¹¹ Bron: CBS, zoals opgenomen in Rabobank Kwartaalbericht Woningmarkt, 13 mei 2014

¹² Bron: WoON 2012, ministerie BZK/ABF, informatie op www.citavista.nl

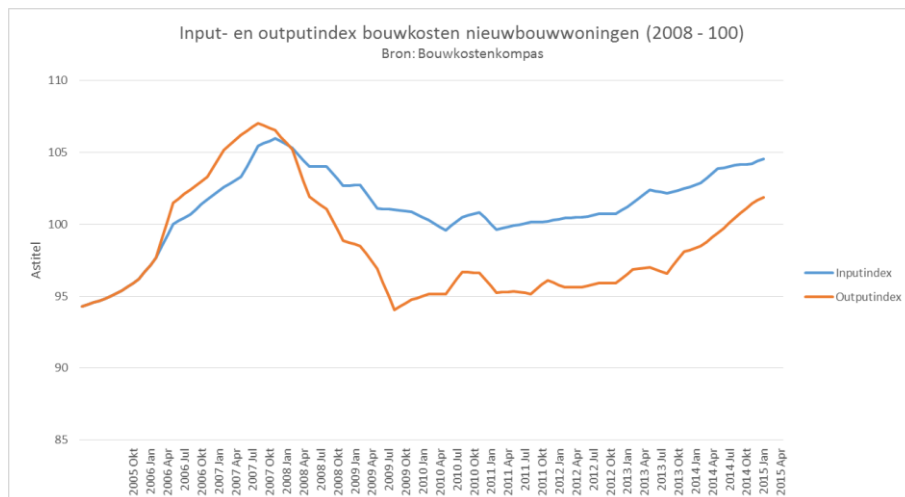
Ontwikkeling kosten

Historie: bouwmarkt onder zware druk

De bouw- en ontwikkelmarkt stond de afgelopen periode onder zware druk. Zoals eerder gezegd is 2014 ook nog een zwaar jaar voor deze sector, mede omdat het aantal afgegeven bouwvergunning voor 2014 dramatisch laag is. Over de afgelopen jaren heeft dat geleid tot een grote toename in faillissementen van bouw- en ook van ontwikkelbedrijven. Grote aannemers als BAM en Ballast Nedam moeten saneren, personeel ontslaan en grondposities afwaarderen. Het effect van de ontwikkeling op de bouwmarkt, en dus ook de nieuwbouwmarkt voor woningbouw, is af te lezen uit twee indicatoren.

1. De **inputindex** geeft aan hoe in de loop der tijd de bouwkosten zich ontwikkelen gezien vanuit de loon- en materiaalkosten. Elk van deze twee componenten telt ca. 50% mee in de inputindex en deze index geeft daarmee weer hoe de kale aanneemsom zich ontwikkelt.
2. Naast deze aanneemsom rekenen aannemers zogenaamde staartkosten door. Dit zijn de opslagen over de kale bouwsom voor AK (algemene bedrijfskosten) en winst en risico. Deze staartkosten komen tot uitdrukking in de **outputindex**, ook wel de aanbestedingsindex genoemd.

In de onderstaande grafiek geven wij beiden indexen historisch weer. Wij baseren ons daarbij op de gegevens van Bouwkostenkompas. (De cijfers van het CBS geven ongeveer hetzelfde beeld).



Uit deze grafiek lezen wij het volgende af:

1. Vlak voor het moment in 2008 dat de crisis tot uiting kwam, stijgt de inputindex maar vooral de outputindex. In die periode was de vraag naar bouwcapaciteit groot en die vraag leidde tot een aanmerkelijke stijging van de bouwkosten. De wet van vraag en aanbod komt hier tot uiting.

2. Vanaf 2008 dalen beide indexen, maar daalt ook de outputindex aanmerkelijk sterker. Aannemers leveren de opslagen in om de opdrachtportefeuille op een minimum niveau te houden en leveren bijvoorbeeld winst en risico in, of soms zelfs de AK. In 2011 wordt een dieptepunt bereikt. De vraag naar bouwcapaciteit loopt vanaf dit moment sterk terug.
3. Voor de meest recente periode geldt dat de outputindex in 2012 en 2013 op hetzelfde lage niveau blijft en vanaf begin 2014 een stijging vertoont. In de laatste maanden van 2014 daalde de outputindex. Bouwbedrijven zitten nog steeds in zeer zwaar weer en proberen koste wat kost hun portefeuille op peil te houden. Wellicht is dit een verklaring van de daling.

Prognose ontwikkeling bouwkosten

Voor onze prognose van de ontwikkeling van de bouwkosten hanteren wij de volgende uitgangspunten:

1. De komende 2 jaren blijven voor de bouwsector zware jaren. Wij verwachten dat de bouwkosten in die periode niet of slechts gering zullen stijgen.
2. De bouwsector ijlt altijd na: als de vraag naar nieuwbouw stijgt, dan komt dat pas een jaar of twee jaar later tot uiting in de prijsvorming op de bouwmarkt.
3. Een sterke prijsstijging zoals wij in de periode 2005 tot 2008 in de grafiek zien, is gebaseerd op een grote vraag in die periode naar bouwcapaciteit. Een dergelijke sterke toename van de vraag ligt volgens ons niet in de lijn der verwachting. Aantrekken van de productie, en daarmee prijsvorming, zal geleidelijk plaatsvinden.

Wij verwachten de volgende ontwikkeling van de stichtingskosten:

Scenario ontwikkeling stichtingskosten	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Scenario geleidelijk herstel	1,25%	1,50%	1,75%	1,75%	2,00%	2,00%	2,00%

Anders bouwen: de concept-woning

Er is nog een belangrijke andere factor die een rol speelt in de hoogte van de bouw- en van de ontwikkelkosten. Gedurende de crisis concentreerde de vraag naar nieuwbouw zich vooral op woningen in het lage prijssegment. Aannemers speelden op die vraag in door te innoveren en de zogenaamde concept-woningen te ontwikkelen. De bouw- en ontwikkelkosten van deze woningen zijn aanmerkelijk lager dan van een traditionele woningen. Dit wordt bereikt door een hoge mate van standaardisatie, pre-fabricage, beperken van faalkosten, een zeer korte bouwtijd en een zeer lean-and-mean bouwproces, met behoud van voldoende kwaliteit. De besparing op de bouwkosten bedragen al gauw enkele tienduizenden euro's, afgezet tegen traditionele bouw.

Daarnaast wijzigde per 1 januari 2015 het Bouwbesluit 2012. De wijzigingen hebben betrekking op de minimale energieprestatiecoëfficiënt (EPC) en thermische isolatie (Rc-waarde) van daken en gevels van nieuwbouwwoningen. De minimale EPC-eis van een nieuwbouwwoning daalt van 0,6 naar 0,4. Dit betekent dat de energiezuinigheid van nieuwbouwwoningen toeneemt.

Arcadis en W/E adviseurs onderzochten de gevolgen van het aanscherpen van de EPC-norm en concluderen dat de bouwkosten van nieuwbouwwoningen tussen € 2.300,- en € 6.500,- toenemen. Dit komt neer op een stijging van € 20,- tot € 40,- per m² BVO (Arcadis/ W/E Adviseurs, Aanscherpingsstudie EPC woningbouw en utiliteitsbouw 2015).

Verskillende bouwbedrijven bieden woningen in verschillende EPC-categorieën aan. Wij vergeleken de prijzen waarvoor bouwbedrijven nieuwbouwwoningen met EPC-norm 0,6 en 0,4 aanbieden. Hieruit komt een gemiddelde stijging in bouwkosten van € 4.500,- naar voren, bij een tussenwoning met een oppervlakte van 110 tot 150 m² GBO (exclusief btw). Uit raadpleging van het Kengetallenkompas Bouwkosten 2014 maken wij op dat het verschil tussen EPC 0,6 en EPC 0,4 voor conceptwoningen tussen € 21,- en € 32,- per m² BVO bedraagt voor respectievelijk rijwoningen. Wij verwachten dat bouwbedrijven hun conceptwoningen op de aanscherping van de EPC-norm aanpassen en hun concepten verder optimaliseren. Dit betekent dat de bouwkosten voor conceptwoningen direct na het aanscherpen van de EPC norm per 1 januari 2015 iets zijn toegenomen, maar inmiddels geleidelijk weer afnemen door verdere optimalisatie.

De vraag is moeilijk te beantwoorden welke invloed deze ontwikkelingen hebben op de grondprijs. Door de lagere kosten (door verdere optimalisatie) wordt het residu groter, maar het is niet duidelijk wie dit residu toucheert: de grondeigenaar, de koper of de ontwikkelaar. Indien een ontwikkelaar via concept-bouw bouwkosten reduceert en die vervolgens vertaald ziet in een hogere grondprijs, dan verdwijnt de prikkel om de bouwkosten te reduceren. Het is dan ook de vraag hoe lagere bouwkosten tot uiting komen in de grondprijs. De waarheid ligt zoals vaak in het midden: een deel zal ten goede komen aan de ontwikkelaar, een deel ten gunste van de grond.

Conclusies ten aanzien van te hanteren grondprijsontwikkeling woningbouw

Op basis van deze berekening komen wij tot het volgende advies:

Wij gaan uit van een “voorzichtig herstel”. Dat achten wij het meest waarschijnlijk gezien het feit dat het marktherstel nog broos is en het feit dat Heusden niet is gelegen in één van de sterkere verstedelijkte gebieden. Bovendien heeft Heusden een ambitieuze productieopgave, zodat er geen gespannen marktsituatie zal optreden. Wij hanteren de volgende (gemiddelde) index voor de grondprijsontwikkeling:

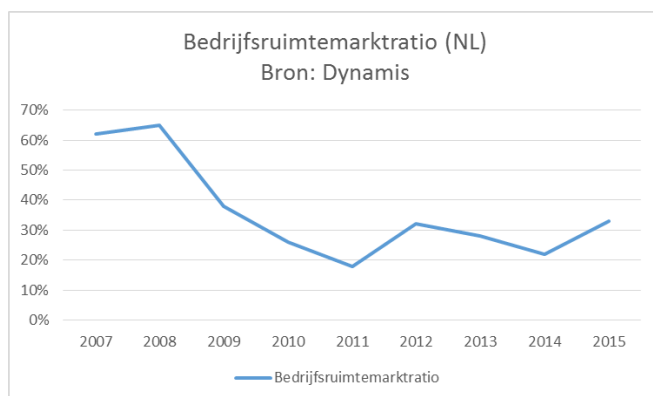
- 2016: 1,0%
- 2017 en 2018: 1,5%
- 2019 en verder: 2,0%

Bedrijventerreinen

De markt voor bedrijventerreinen is volatiel. Ook betreft het een markt die, anders dan bij de woningmarkt, meer landelijk is. Er zijn grote schommelingen in zowel het jaarlijkse aanbod als de jaarlijkse opname. Op basis van marktinformatie zien wij een aantal ontwikkelingen.

Bedrijfsruimtemarktratio: een lichte stijging te zien in 2015 (t.o.v. 2014)

De bedrijfsruimtemarktratio geeft de verhouding weer tussen het aanbod en bedrijfsruimte en de opname daarvan. Een hogere bedrijfsruimtemarktratio betekent een hogere opname. Uit cijfers van Dynamis¹³ blijkt dat de bedrijfsruimtemarktratio de afgelopen jaren stevig is gedaald. In 2014 bedroeg de bedrijfsruimtemarktratio 22%. In 2015 is de bedrijfsruimtemarktratio toegenomen tot 33%.



Ontwikkeling opbrengsten (huurprijzen en BAR): stabiel beeld in 2015 (t.o.v. 2014)

Voor wat betreft opbrengsten zien wij de afgelopen jaren een gestage daling van de gemiddelde huurprijs per m² en een stijging van (de bovenkant van) de bandbreedte in het BAR¹⁴, met name in de overige locaties. Door beide ontwikkelingen dalen de opbrengsten. Het beeld van 2015 blijft nagenoeg gelijk aan het jaar daarvoor.

Periode	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Gemiddelde huur per m ²	43	45	43	41	39	38
BAR min (toplocatie)	8,7%	8,5%	8,5%	9,0%	7,8%	7,7%
BAR max (toplocatie)	10,3%	10,3%	11,5%	12,8%	12,8%	12,8%
BAR min (overige locaties)	9,5%	9,0%	9,5%	9,8%	9,8%	9,8%
BAR max (overige locaties)	11,3%	11,0%	12,0%	13,0%	13,0%	13,0%

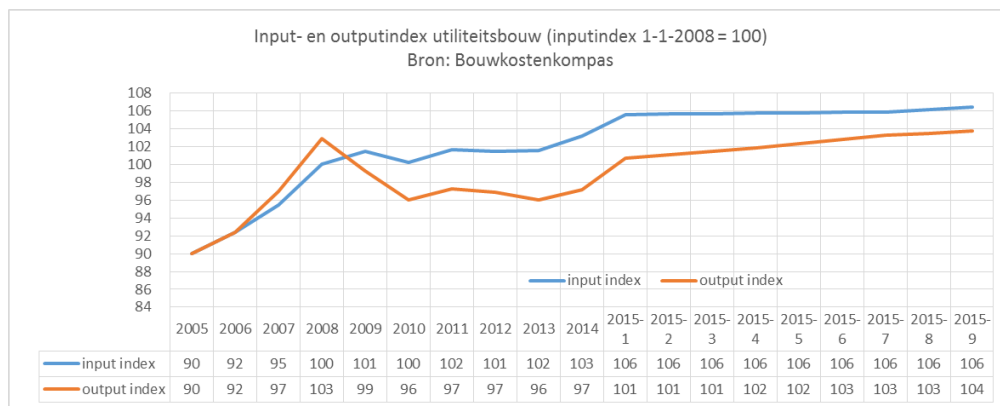
Ontwikkeling stichtingskosten: vergelijkbaar beeld met de woningbouw index

De ontwikkeling van de stichtingskosten van utiliteitsbouw vertoont een verloop dat terugkijkend vergelijkbaar is met de ontwikkeling van de index voor woningbouw. In 2015 is de outputindex meer gestegen dan de inputindex. Daarmee lijken algemene kosten en winst en risico weer langzaam toe te nemen. In projecten waar wij betrokken zijn, zien wij dit beeld nog niet altijd

¹³ Dynamis (2015) Spreekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten, 2015

¹⁴ DTZ (2015) Factsheets Kantoren- en bedrijfsruimtemarkt januari 2015

terug. Recente aanbestedingsresultaten blijven gunstig; de verhoging van de prijzen is nog niet merkbaar over de volledige breedte van de markt.



Advies grondprijnsindex bedrijventerreinen

De ontwikkeling van de opbrengstenkant blijft vooralsnog vlak, terwijl aan de kostenkant een stijging zichtbaar is. Hoe de grondprijzen zich vanaf 2021 zullen ontwikkelen is zeer locatieafhankelijk (top of overige locaties) en afhankelijk van de economische situatie. Echter, er is geen reden te veronderstellen dat de waarde van bouwgrond achterblijft bij de inflatie. Een index van 1,0 % is derhalve een redelijke aanname. Wij adviseren jaarlijks te bezien in hoeverre aanpassing op basis van de dan bekende ontwikkelingen nodig is.