

TEGENWIND IN GEBIEDSONTWIKKELING

Een onderzoek ter onderbouwing van de
start-bouwimpuls (SBI)

RAPPORT

12 oktober 2023

T.b.v. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken

VERSIE 2

november 2024 (alleen gewijzigd beeldmateriaal en bronnenlijst)

TEAM

Stadkwadraat: Jan Jaap Gerritsma, Pim Beckers en Theo Stauttener

Fakton: Chander Jagernath en Aeiiso Boelman

Prof. dr. Erwin van der Krabben



MANAGEMENTSAMENVATTING

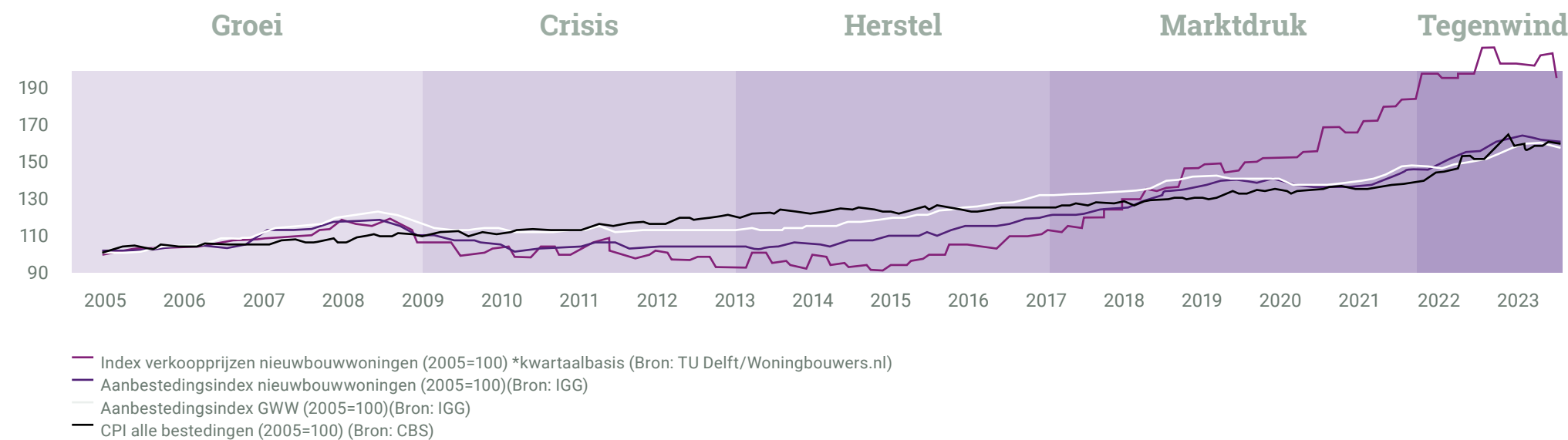
Een periode van tegenwind

Er is de afgelopen jaren sprake van grote dynamiek op de woningmarkt. Waar de periode tussen 2017 en 2021 wordt gekenmerkt door marktdruk als gevolg van stijgende woningprijzen en bouwkosten, breekt vanaf het najaar van 2021 een nieuwe periode aan, waarin de stijging van woningprijzen afvlakt en de bouwkosten juist gestaag blijven doorstijgen. De gevolgen van het uitbreken van COVID-19 maar meer nog de oorlog in Oekraïne zijn hiervoor belangrijke oorzaken. Tevens leidt verscherping van wet- en regelgeving tot hogere bouwkosten. Bij veel woningbouwprojecten is de financiële haalbaarheid (nog sterker) onder druk komen te staan.

Tot oktober 2021 stijgen de verkoopprijzen van woningen harder dan de bouwkosten, waardoor extra kosten nog opgevangen kunnen worden. Vanaf oktober 2021 is er een andere ontwikkeling waar te nemen: enerzijds stijgen de bouwkosten harder en anderzijds stagneert de ontwikkeling van woningprijzen. Door de hoge inflatie komen zowel de vastgoedexploitatie als de grondexploitatie (GREX) meer onder druk te staan. Extra kosten vertalen zich in lagere grondwaarden en grotere tekorten in projecten. Vanaf oktober 2021 is er sprake van een periode van financiële tegenwind.

Het woningbouwprogramma van veel gemeenten bestaat in toenemende mate uit 50% of meer betaalbare woningen (sociale huurwoningen en middeldure huur- en koopwoningen). De ontwikkeling in de getoonde grafieken geeft de ontwikkeling van koopwoningen weer. Voor sociale huurwoningen geldt dat de waarde slechts beperkt stijgt met de huurprijsontwikkeling. De ontwikkeling van de businesscase van sociale huurwoningen blijft in de analyse buiten beschouwing omdat gemeenten over het algemeen vaste, normatieve grondprijzen hanteren. Deze grondprijzen stijgen overigens beperkt, waardoor deze achterblijft bij de kostenstijging in de grondexploitatie.

De ontwikkeling van de marktwaarde voor beleggingen bij middeldure huurwoningen stagneert in de afgelopen jaren door stijgende rente en oplopende rendementseisen. Deze negatieve effecten worden gecompenseerd door een (beperkte) stijging van huurprijzen waarmee de ontwikkeling van de marktwaarde neutraal is. De stijgende bouwkosten leiden dan ook in dit segment tot sterk dalende grondprijzen.



Figuur 1 Ontwikkeling van de grondexploitatie vanaf Q1 2005 t/m Q2 2023



Figuur 2 Marktontwikkelingen nieuwbouwwoningen vanaf periode Tegenwind (oktober 2021)



Het financiële effect van tegenwind

De grondwaarde van woningen staat onder druk in een markt waar kosten stijgen en het opbrengend vermogen van woningen wordt beperkt. In grondexploitaties zijn de kosten de afgelopen periode ook gestegen. Dalende grondopbrengsten gaan gepaard met stijgende kosten. Het effect van deze financiële tegenwind heeft zowel invloed op de vastgoedexploitatie, evenals op de grondexploitatie. Woningbouwprojecten komen daardoor niet tot ontwikkeling en de productie komt tot stilstand.

Deze conclusie is gebaseerd op een analyse van de (financiële) gegevens van meer dan 100 projecten uit de Woningbouwimpuls (die circa 95.000 woningen omvat). Als gevolg van recente prijsontwikkelingen is de vastgoedgrondwaarde afgenomen. Ook zijn de kosten in de grondexploitatie gestegen. Dit zorgt ervoor dat het negatieve effect groter wordt. Gemiddeld is het effect van de tegenwind in de onderzochte periode circa -€ 22.000 (excl. btw) per woning (er is dus sprake van een negatief effect). Dit wordt grotendeels veroorzaakt door de druk op de vastgoedexploitatie van woningen. Het effect is hier gemiddeld circa -€ 13.000 (excl. btw) per woning.

De toe te rekenen opbrengsten uit overige voorzieningen en parkeren kennen een negatief effect van circa -€ 5.000 (excl. btw). De kosten uit de grondexploitatie kennen tevens een negatief effect, van circa -€ 4.000 (excl. btw). Gezamenlijk dragen zij voor circa -€ 9.000 (excl. btw) bij aan het totale effect van -€ 22.000 (excl. btw).

De door het ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) opgezette Startbouwimpuls (SBI) is bedoeld om (een deel van) de tekorten die zijn ontstaan door deze veranderende marktomstandigheden te dekken.

In Figuur 4 zijn de effecten van de tegenwind voor drie landsdelen gepresenteerd. Vooral de ontwikkeling van bouwkosten is bepalend voor de bandbreedte van het effect van de tegenwind. Mede door verschillende bouwbesluiten en wetwijzigingen zijn er kostprijsverhogende maatregelen doorgevoerd (zie [pagina 15](#) in deze rapportage voor een onderbouwing). Deze aanpassingen in wetgeving betekenen dat de bouwkosten sterker stijgen dan de bijbehorende indices voor bouwkosten (die het effect van deze opslagen beperkt weergeeft). In de basisvariant is er in dit onderzoek uitgegaan van de bouwkostenindex (bron: IGG), inclusief een extra opslag voor kostenverhogende eisen (+7,5%, gefaseerd ingebracht).

In de opslag in bouwkosten is geen rekening gehouden met bovenwettelijke (gemeentelijke) eisen die vaak extra kosten met zich meebrengen. Denk bijvoorbeeld aan circulaire- en/of houtbouw. In de bijlage is hierop een nadere toelichting gegeven.

Voor de analyse is gekozen om een bandbreedte van het effect per woning weer te geven, gebaseerd op een aantal scenario's. Deze scenario's worden in het rapport verder toegelicht. De bandbreedte van het effect per woning is: circa -€ 29.000 en -€ 15.000 (beiden excl. btw).

- Van de circa 95.000 woningen uit de dataset bestaat ongeveer de helft (circa 48.000 woningen) uit woningen in het sociale- en middeldure huursegment. In de basisvariant bewegen de marktwaarden voor deze woningtypen niet mee met de weergegeven ontwikkeling van de woningprijzen. De overige circa 47.000 woningen doen dat wel. Dit wordt verder toegelicht in het rapport.
- De WBI-tranches (Woningbouwimpuls) zijn op verschillende momenten ingediend. De eerste indiening heeft begin 2020 plaatsgevonden, de periode van tegenwind is in 2021 begonnen. Indien woningen uit tranches voor 2021 buiten beschouwing worden gelaten is het effect per woning voor de basisvariant circa -€ 31.000,- (excl. btw).

Post	Ongewogen effect per woning		Gewogen effect per woning
marktwaarde wonen excl. Sociaal	+€ 17.000		
stichtingskosten wonen excl. Sociaal	+€ 36.000		
Grondwaarde wonen excl. Sociaal	-€ 19.000		
marktwaarde overig	+€ 2.000		
stichtingskosten overig	+€ 7.000		
Grondwaarde overige VGEX (voorzieningen en parkeren)	-€ 5.000		
kosten	+€ 5.000		
opbrengsten	+€ 1.000		
GREX kosten en opbrengsten	-€ 4.000		
		Weegfactor	
Grondwaarde wonen excl. Sociaal (naar rato)	-€ 19.000	68%	-€ 13.000
Grondwaarde Sociaal (naar rato)	€ 1.000	32%	€ 0
Grondwaarde overige VGEX (voorzieningen en parkeren)	-€ 5.000	100%	-€ 5.000
GREX kosten en opbrengsten	-€ 4.000	100%	-€ 4.000
EFFECT PER WONING			-€ 22.000

Figuur 3 Samenvatting analyse op woningniveau

Variant	Nederland		
	Onderkant	Midden	Bovenkant
Basisvariant		-€ 22.000	
Bouwkosten	-€ 27.000		-€ 18.000
Opbrengsten	-€ 23.000		-€ 20.000
Verwervingswaarde	-€ 24.000	-€ 23.000	-€ 22.000
GECOMBINEERD	-€ 29.000	-€ 22.000	-€ 15.000

Figuur 4 Effect tegenwind per woning

Regionale verschillen in het effect

Het effect van de tegenwind is niet overal in Nederland hetzelfde. Woningmarktontwikkelingen verschillen tevens per regio. Zo is er een andere prijsontwikkeling te zien in gebieden binnen de Randstad ten opzichte van de intermediaire- en perifere zones. In de onderstaande tabel zijn de effecten per regio gepresenteerd. Hieruit valt op te maken dat het effect van de tegenwind in de Randstad het meest beperkt is (circa -€ 18.000 excl. btw per woning). In de intermediaire zone is het effect van tegenwind groter (circa -€ 24.000 excl. btw per woning). Uit de analyse blijkt dat de periferie de grootste 'verslechtering' per woning kent, namelijk een effect van circa -€ 37.000 (excl. btw) per woning. Hierbij dient te worden opgemerkt dat enerzijds het aandeel woningen per tranche en anderzijds het aandeel van de verschillende woningtypen per regio verschilt (zie voor de verdeling per regio, woningtype en tranche de [bijlagen](#)).

De bandbreedte is regionaal verschillend, met een effect per woning van -€ 11.000 (excl. btw) aan de bovenkant (in de Randstad) en een effect per woning van -€ 43.000 (excl. btw) aan de onderkant (in de periferie).



Variant	Periferie			Intermediaire zone			Randstad		
	Onderkant	Midden	Bovenkant	Onderkant	Midden	Bovenkant	Onderkant	Midden	Bovenkant
Basisvariant		-€ 37.000			-€ 24.000			-€ 18.000	
Bouwkosten	-€ 42.000		-€ 32.000	-€ 29.000		-€ 19.000	-€ 23.000		-€ 14.000
Opbrengsten	-€ 37.000		-€ 36.000	-€ 24.000		-€ 22.000	-€ 20.000		-€ 16.000
Verwervingswaarde	-€ 38.000	-€ 37.000	-€ 37.000	-€ 26.000	-€ 25.000	-€ 24.000	-€ 20.000	-€ 19.000	-€ 18.000
GECOMBINEERD	-€ 43.000	-€ 37.000	-€ 31.000	-€ 31.000	-€ 24.000	-€ 16.000	-€ 26.000	-€ 18.000	-€ 11.000

Figuur 5 Effect tegenwind per woning

Het effect van de tegenwind per segment

Per woningtype is er in de periode van tegenwind een verschillend effect geweest. In de onderstaande tabel is per segment weergegeven wat de verschillende ontwikkelingen zijn geweest voor de gebruikte dataset (de vijf wbi-tranches).

- De grondwaarde van sociale woningen is op basis van de benchmark sociale grondprijzen licht gestegen met circa € 1.000 (excl. btw)
- De grondwaarde van middeldure huurwoningen is het sterkst gedaald met circa € 28.000 (excl. btw)
- De grondwaarde van middeldure koopwoningen is gedaald met circa € 16.000 (excl. btw)
- De grondwaarde van dure koopwoningen is het minst gedaald met circa € 15.000 (excl. btw)

Op basis van een gewogen gemiddelde daalt de grondwaarde van woningen in de analyse met € 13.000 (excl. btw) per woning. De toerekening van stijgende civieltechnische kosten, parkeren en de afname van grondprijzen van niet-woningbouwfuncties is per woning toebedeeld en heeft een negatief effect van € 9.000 (excl. btw) per woning, door:

- de negatieve ontwikkeling van grondprijzen van overige voorzieningen en de businesscase van parkeren (effect van -€ 5.000 excl. btw)
- toe te rekenen GREX-kosten (effect van -€ 4.000 excl. btw)

Hiermee komt het gemiddelde gewogen effect in de periode 01 januari 2020 tot 01 juli 2023 voor Nederland uit op -€ 22.000 (excl. btw) per woning

Kwalitatieve analyse

Op basis van een kwalitatieve analyse van praktijkvoorbeelden geven wij een nadere verklaring van- en uitleg bij de kwantitatieve, financiële effecten van de tegenwind. De projecten waarbij wij betrokken zijn geven een goed inzicht in de ontwikkeling van de financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten.

De financiële effecten, zoals wij die hieronder samenvatten, treden niet noodzakelijkerwijze op bij alle projecten, noch zijn de effecten in projecten van dezelfde orde. Dat heeft ten eerste te maken met de kenmerken van een project en ten tweede met de mate waarin optimalisaties kunnen worden doorgevoerd. Bovendien verschillen projecten in de mate waarin ze financiële tegenvallers kunnen opvangen.

Daarnaast constateren we dat de effecten kunnen verschillen voor projecten qua ligging (randstedelijk of niet-randstedelijk) en/of type van de opgave (bestaand stedelijk gebied of uitleg). Een nadere toelichting op de kwalitatieve effecten is beschreven in hoofdstuk 5.

Woonprogramma en kwaliteit

- Overheden eisen meer betaalbare woningen en woningcorporaties pakken weer een grotere regierol. Dit leidt tot een lagere grondwaarde. Dit effect is sterker in de Randstad dan daarbuiten.
- Overheden hanteren hogere kwaliteitseisen voor woningen. Dit leidt tot hogere stichtingskosten en tot lagere grondwaardes. Dit effect is sterker in de Randstad dan daarbuiten.

Rente- en beleggersmarkt

- Beleggers en woningbouwcorporaties zijn minder of nog niet happig op middenhuur. Dit leidt tot lagere grondwaarde onder dat deel van het vastgoedprogramma.
- Stijgende rente leidt tot stijgende financieringskosten in de opstal ontwikkeling en grondexploitatie. Dat leidt tot hogere stichtingskosten en lagere grondwaarde onder het vastgoedprogramma en ook tot hogere grondexploitatiekosten.

Parkeren en maatschappelijk programma

- De parkeerexploitatie verslechtert doordat kosten sterker stijgen dan opbrengsten en parkeernormen slechts langzaam dalen. Dat leidt tot een lagere grondwaarde (hogere onrendabele top) onder het parkeerprogramma. Dit effect is sterker buiten de Randstad en in binnenstedelijke gebieden.
- Tegelijkertijd leiden lagere parkeernormen voor auto's tot hogere normen voor fietsparkeren, waarvoor ook vaak een gebouwde voorziening moet worden gerealiseerd (zonder opbrengsten).
- Overheden stellen meer eisen aan het maatschappelijke, niet commerciële programma. Dat leidt tot lagere grondwaardes. Dit effect is sterker in de Randstad.

Prijscategorie	Aandeel segment in voorraad*	Ontwikkeling marktwaarde	Ontwikkeling stichtingskosten	Ontwikkeling grondwaarde	Ontwikkeling overige opbrengsten	Ontwikkeling GREX-kosten en opbrengsten	Effect tegenwind Nederland
Sociaal	32,1%	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 5.000	-€ 4.000	-€ 9.000
Midden huur	18,5%	€ 0	€ 28.000	-€ 28.000	-€ 5.000	-€ 4.000	-€ 38.000
Midden koop	18,1%	€ 16.000	€ 32.000	-€ 16.000	-€ 5.000	-€ 4.000	-€ 25.000
Duur koop	31,3%	€ 27.000	€ 43.000	-€ 15.000	-€ 5.000	-€ 4.000	-€ 25.000
GEWOGEN GEMIDDELDE	100,0%			-€ 13.000	-€ 5.000	-€ 4.000	-€ 22.000

*o.b.v. het aantal woningen in de totale analyse van de meegenomen projecten uit de 5 tranches van de WBI-aanvragen

Figuur 6 Effect tegenwind weergegeven op basis van verandering in deelmarkten binnen de vastgoed-GREX-kolom

Binnenstedelijk bouwen

- De businesscase voor hoogbouw is in veel gevallen onhaalbaar. Dit leidt tot lagere grondwaardes. Dit effect is sterker in de Randstad en bij binnenstedelijke gebieden.
- Verwervingskosten nemen toe, met name vanwege inflatie en speculatie. Dit leidt tot hogere grond-exploitatiekosten. Dit effect is sterker bij binnenstedelijke gebieden.

Grondexploitatie- en plankosten

- Grondexploitatiekosten nemen toe door inflatie en door extra kwaliteitseisen.
- Plankosten nemen toe door de noodzaak van meer onderzoeken. Dit leidt tot hogere grondexploitatiekosten.

Erfpacht

- Erfpachtgrondwaardes stijgen in sommige situaties ook bij dalende residuele grondwaardes. Bij herontwikkeling leidt dit tot hogere grondexploitatiekosten (bijbetaling vanwege herontwikkeling). Dit effect is sterker in binnenstedelijke gebieden.

Algemene ontwikkelingen

- Residuele grondwaardes stijgen tot eind 2021, maar dalen vanaf dat moment (zie indices).
- Vertraging zorgt voor versterking van de genoemde effecten. Dit effect is sterker bij binnenstedelijke gebieden.



INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	
	1.1. Aanleiding en vraag	8
	1.2. Afbakening analyse	8
2	Ontwikkeling 2005 t/m medio 2023	
	Woningbouwbeleid en ontwikkeling van grondexploitaties door de jaren heen	
	2.1. Woningbouwbeleid en financieel instrumentarium	9
	2.2. Ontwikkeling van grondexploitaties in de periode 2005-2023	10
	2.3. Tijdlijn 2020-2023	11
	2.4. Periode 2020-2023 - Van marktdruk naar tegenwind	12
	2.5. Periode vanaf oktober 2021 - Tegenwind in de grondexploitatie	12
3	Kwantitatieve analyse	
	Het financiële effect van de tegenwind	
	3.1. De ontwikkeling van grondexploitaties 2020-2023 - Het effect per woning	13
	3.2. WBI-bestand als basis	14
	3.3. Analyse - Basisvariant	14
	3.4. Variantenanalyse - Bandbreedte	17
4	Samenvatting kwantitatieve analyse	
	De belangrijkste bevindingen	
	4.1. Effect tegenwind per woning	19
	4.2. Ontwikkeling residuele grondwaarde gemiddelde woning	19
	4.3. Effect tegenwind per segment en per type	20
	4.4. Regionale effect tegenwind	21
5	Kwalitatieve analyse	
	Een nadere kijk op praktijkvoorbeelden	
	5.1. Inleiding kwalitatieve analyse	22
	5.2. Methodiek	22
	5.3. Thema's met financieel effect - Woonprogramma en kwaliteit	23
	5.4. Conclusie kwalitatieve analyse	25
6	Bijlages	
	Rekenmethodiek	28
	Omgang met cijfers	28
	WBI-bestanden	29
	Kwantitatieve methodiek	30
	Bronnen	31
	Grafieken	32
	Beeldbronnen	44

INLEIDING

1.1 Aanleiding en vraag

Aanleiding

In de afgelopen twee jaar is woningbouwbeleid opnieuw 'in de steigers gezet'. Het Rijk heeft de regie genomen. Zowel andere overheden als marktpartijen vroegen daar al langer om. Mede op basis van nieuw ruimtelijk (volkshuisvestelijk) beleid én financiële ondersteuning via de WBI en een aantal andere financiële stimuleringsregelingen is men in woondeals gekomen tot afspraken over bouwprogramma's, haalbaarheid en fasering. In dezelfde periode is de markt echter omgeslagen. De COVID-19-pandemie en de oorlog in Oekraïne hebben geleid tot oplopende prijzen op de markten voor grondstoffen en energie. Daarnaast is mede door het rentebeleid van de ECB de leencapaciteit van huishoudens afgenomen, wat de prijsontwikkeling van woningen onder druk zet. Daarbij zijn duurzaamheidseisen in verband met klimaatverandering verder aangescherpt in wet- en regelgeving. Een gevolg hiervan is dat de haalbaarheid van grondexploitaties terugloopt. Voor veel gebiedsontwikkelingen geldt dat de onrendabele top van woningen verder oploopt. Uit projecten blijkt dat sprake is van een toenemende financiële tegenwind in gebiedsontwikkeling. Hierdoor is de verwachting dat voor veel projecten de bouw niet zal starten omdat de plannen financieel niet uitvoerbaar zijn, ondanks dat het ontwerp en de planologie gereed is om te starten met de bouw.

Analyse - Actualisatie rapportage 15 jaar GREX

Het ministerie van Binnenlandse zaken (BZK) acht een nadere analyse van de afgelopen drieënhalf jaar noodzakelijk om de ontwikkeling te duiden en meer inzicht te krijgen in de ontwikkeling van grondexploitaties. Deze analyse dient als onderbouwing voor de toekenning van SBI-gelden. Het ministerie van BZK heeft gevraagd om

de eerder door ons gemaakte rapportage '15 jaar dynamiek in grondexploitaties' aan te vullen. Dit is gedaan door ook de periode van 2021 tot medio 2023 op te nemen. Het ministerie van BZK heeft gevraagd op basis van een analyse gebaseerd op data van de WBI-aanvragen een doorrekening te maken van de ontwikkeling van de tekorten over de periode januari 2020 (Q1) t/m juni 2023 (Q2). Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de omslag naar de periode van tegenwind heeft plaatsgevonden in het najaar van 2021.

1.2 Afbakening analyse

Aanvullend op deze kwalitatieve analyse is tevens behoefte aan een indicatie van het effect op de grondexploitatie (uitgedrukt in een effect per woning). Als gevolg van het verstrekken van WBI-subsidies is er sinds 2020 kwantitatieve informatie beschikbaar over een aanzienlijk aantal businesscases van gebiedsontwikkelingen. De data, waarop de onderhavige analyse is gebaseerd, is gestructureerd middels het indieningsformat van de WBI-aanvragen. Op deze wijze is er voor circa 95.000 woningen een analyse uitgevoerd, waarbij het effect van de tegenwind is berekend op basis van de ontwikkeling van diverse deelmarkten. Voor een nadere duiding van de resultaten plaatsen we de kwantitatieve analyse vanaf 2020 eerst in de context van de reeds eerder door ons in opdracht van het ministerie van BZK uitgevoerde kwalitatieve analyse van de ontwikkeling in de GREX (vanaf 2005).

Het effect van Tegenwind: oplopende tekorten tussen 2021 en medio 2023

Om een indicatie te geven van het effect op de grondexploitatie van de recente ontwikkelingen is het

WBI-bestand als basis genomen. Ondanks dat dit bestand enkel projecten bevat met een negatief resultaat is de analyse goed te extrapoleren naar andere woningbouwprojecten. Dat komt doordat er is gekeken naar het effect per woning, waarin een onderscheid is gemaakt tussen vastgoedexploitatie en overige kosten en opbrengsten. Het WBI-bestand bestaat uit vijf tranches van projecten die in realisatie gaan vanaf eind 2023 t/m 2027 en die uiterlijk tussen 2034 t/m 2037 volledig worden opgeleverd. Er is een doorrekening gemaakt van het effect tot 1 juli 2023. Dat betekent dat in deze analyse geen rekening is gehouden met het effect vanaf medio 2023 tot de start bouw (uiterlijk 2025). In onze analyse kijken we uitsluitend naar de omvang van de economische tegenwind. We hebben geen onderzoek gedaan naar de effecten van die tegenwind op de financiële haalbaarheid van projecten. Verder hebben we geen rekening gehouden met de effecten van eventuele voortdurende economische tegenwind die zich mogelijk na medio 2023 nog voordoet.

Leeswijzer

Voor u ligt een analyse waarin op hoofdlijnen de ontwikkelingen in de GREX tussen 2005 tot medio 2023 zijn onderzocht, deels kwalitatief en deels kwantitatief (vanaf 2020). Bij de kwantitatieve analyse is gebruik gemaakt van de businesscase van circa 95.000 woningen uit de WBI. Op basis daarvan ontstaat voor woningsegmenten en regio's een beeld over de financiële ontwikkeling voor die periode. Deze zijn gepresenteerd binnen een bandbreedte gebaseerd op een variantenanalyse. De periode van 'tegenwind' is een afgeleide van het beperkte opbrengend vermogen van het vastgoed en de gestegen kosten bij andere functies en de GREX. Tot slot zijn een aantal zaken beschreven die de complexiteit van gebiedsontwikkeling(en) duiden.



2. ONTWIKKELING 2005 T/M MEDIO 2023

Woningbouwbeleid en ontwikkeling van grondexploitaties door de jaren heen

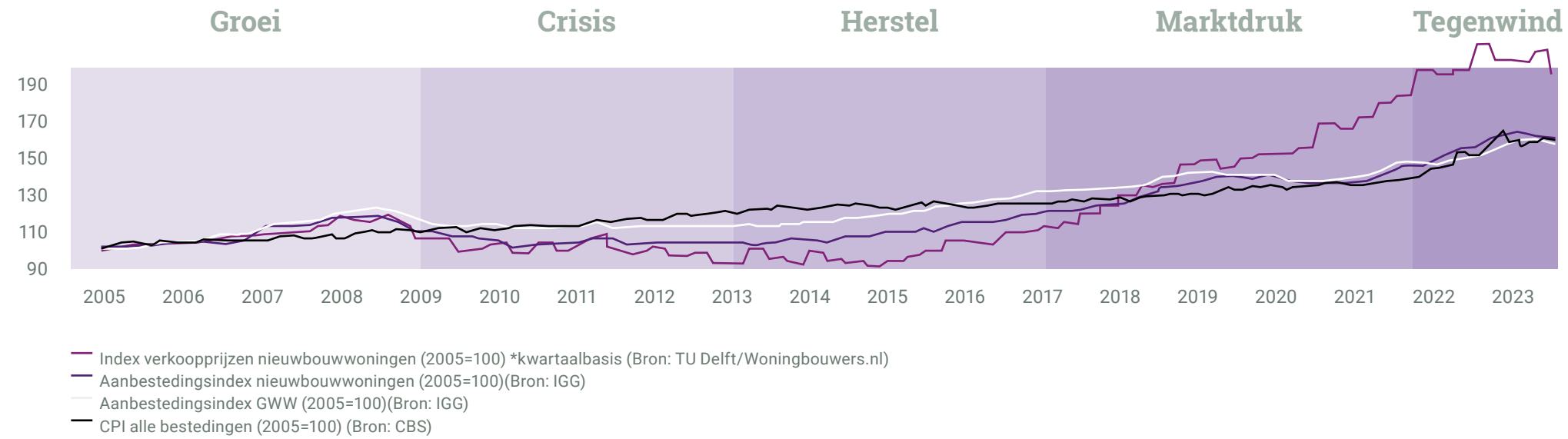


2.1 Woningbouwbeleid en financieel instrumentarium

Het ministerie van BZK heeft de afgelopen jaren financieel bijgedragen aan het dekken van de onrendabele top in gebiedsontwikkeling. Daarnaast heeft het ministerie van BZK € 300 miljoen beschikbaar gesteld voor projecten die qua ontwerp en ontwikkeling richting start bouw gaan (de Startbouwimpuls). De afgelopen twee jaar is de financiële haalbaarheid van woningbouw verder verslechterd. Het financieel stimuleringsbeleid van het ministerie van BZK vindt zijn grondslag in de bijdrage die het Rijk wil leveren aan de ontwikkeling en realisatie van de woningbouwopgave.

Financiële tekorten in grondexploitaties

Uit de eerder door ons uitgevoerde analyse van de financiële haalbaarheid van gebiedsontwikkeling in de periode 2005 t/m 2020 blijkt dat gebiedsontwikkeling vaak financieel niet haalbaar is. In de rapportage 15 jaar GREX is in de ontwikkelingen van 2005 t/m 2020 onderscheid gemaakt tussen vier periodes. De eerste periode (t/m 2008) wordt in het algemeen gekenmerkt door een positieve financiële ontwikkeling. Grondexploitaties zijn haalbaar en de opbrengsten uit vastgoed en grond stijgen meer dan de kosten. Deze periode wordt gekenmerkt door het 'flink op stoom komen' van de VINEX-opgave, een positieve marktontwikkeling van vastgoed. Vanaf de periode van crisis kent de gebiedsontwikkeling echter financiële tekorten. Afgezien van de financiële crisis op de grond- en vastgoedmarkt heeft dit voor een deel te maken gehad met de verschuiving naar binnenstedelijk bouwen. Binnenstedelijke ontwikkeling is complexer en gaat gepaard met meer GREX-kosten (sanering, sloop, verplaatsing). Daarnaast zijn ook de zogeheten 'bovenwijkse' kosten hoger, aangezien gemeenten flink moeten investeren in het ontsluiten van de gebieden. Verandering in wetgeving en gemeentelijk grondbeleid spelen daarbij ook een belangrijke rol. Verscherping van wet- en regelgeving leidt tot hogere kosten in de grond en vastgoedkolom en ook tot mogelijkheden om dergelijke kosten te verhalen. Een groot deel van bovenwijkse investeringen is toe te rekenen aan de bestaande stad en kan niet op gebiedsontwikkelingen worden verhaald. Naast een financiële bijdrage vanuit het Rijk aan gebiedsontwikkeling op basis van de WBI en de SBI investeert het ministerie van BZK ook samen met het ministerie van I&W in de genoemde bovenwijkse infrastructuur. De rijksbijdrage van € 7 miljard voor infrastructuur en mobiliteit dekt een deel van de niet-toerekenbare publieke investeringen af.



Figuur 7 Ontwikkeling grondexploitaties in de periode 2005-2023

2.2 Ontwikkeling van grondexploitaties in de periode 2005-2023

Actualisatie: ontwikkeling van grondexploitatie van 2005 t/m medio 2023

Aan de eerdere analyse van de ontwikkeling van grondexploitaties is een nieuwe, vijfde periode toegevoegd. Vanaf het najaar van 2021 is er sprake van een periode van tegenwind. In 2020 komt het normale leven tot stilstand door de COVID-19-pandemie. Dit heeft grote gevolgen voor het dagelijks leven en de economie. De woningbehoefte blijft echter oplopen en op de (voortgaande) prijsontwikkeling van woningen en gebiedsontwikkelingen heeft deze crisis weinig effect. De blokkade van een schip in het Suezkanaal leidt wel tot een effect in de wereldhandel waardoor bouwkosten hoger worden. Later leiden ook spanningen rond de situatie in Oekraïne tot onzekerheid, ditmaal op de energiemarkt. Tot 2021 stijgen de woningprijzen door en zijn de kostenstijgingen voor bouwkosten, civiele werken en de stijging van het CPI beperkt. Vanaf 2021 leiden onder meer verscherpte duurzaamheidseisen aan woningen tot kostenstijgingen bij bouwprojecten.

Najaar 2021

In het najaar van 2021 komt langzaam de omslag. Een nieuw kabinet wordt in 2022 geconfronteerd met een geheel ander vooruitzicht op de woningmarkt. Direct daarna start de oorlog in Oekraïne. De krapte op de woningmarkt tezamen met de lage hypotheekrentes laten de woningprijzen echter nog gestaag doorstijgen. De echte afvlakking en daling zet pas eind 2022 in. Op dat moment heeft de ECB diverse renteverhogingen doorgevoerd. Dat heeft een aanzienlijk effect op de leencapaciteit van huishoudens. Tussen juni 2022 en augustus 2023 verhoogt de bank de rente tot circa 4%.

Binnen projecten zijn er kostenstijgingen waar te nemen. Deze komen vooral door veranderingen in wet- en regelgeving die direct invloed hebben op de bouwmarkt. Daarnaast zorgen internationale factoren voor problemen met de aanvoer van materialen en machines waardoor de bouwkosten ook stijgen. Naast de ontwikkeling van de bouwkostenindex (die een beeld geeft van prijsontwikkeling in materiaal, materieel en menskracht) leiden de aanscherpingen in wet- regelgeving tot prijscorrecties in de bouw.

De prijsstijging van woningen doet zich overigens alleen voor bij (koop)woningen in de vrije sector. Marktwaardes voor (middeldure) huurwoningen laten geen stijging zien, doordat huurprijsstijgingen negatief worden gecompenseerd door de stijgende rendementseisen (Bruto Aanvangsrendement, BAR) (omdat de businesscase voor huurwoningen wordt bemoeilijkt door gestegen rentes). De marges op huurwoningen staan dus onder druk. Dat heeft een effect op de marktwaardes, die met stijgende huren nagenoeg gelijk blijven.

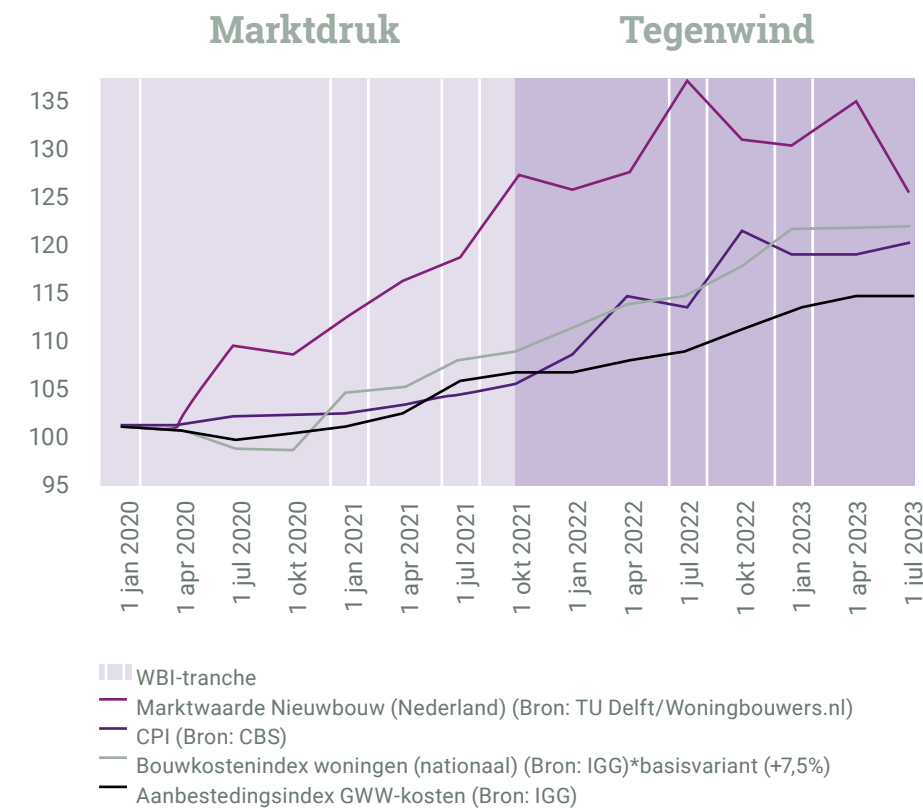
De sociale huursector kent binnen gebiedsontwikkeling vaak vaste grondprijzen. Een verslechtering van de businesscase van sociale woningbouw vertaalt zich in de regel niet in lagere grondprijzen. Het wordt weliswaar duurder om te bouwen, maar deze tegenwind wordt bij woningcorporaties intern in de eigen business case gevoeld en minder in de businesscase van de gebiedsontwikkeling zelf. Desalniettemin was er al sprake van een sterke druk op de bouw van sociale woningen. Die druk is door de stijging van de bouwkosten niet afgenomen.

2.4 Periode 2020 - 2023 Van marktdruk naar tegenwind

Overgangperiode

De onderzochte periode waarin de WBI-tranches zijn aangevraagd kenmerkt zich door twee verschillende bewegingen. De verkoopprijzen van (nieuwbouw) woningen stijgen door tot oktober 2021. Door het uitbreken van COVID-19 is er in de zomer van 2020 een lichte daling van de huizenprijzen te zien. Hierna stijgen de prijzen weer sterk door. De woningprijzen stagneren opnieuw in het najaar van 2021. De bouwkosten stijgen vanaf begin 2021 sterk door het verhogen van de duurzaamheidseisen aan woningen (BENG-eisen). Vanaf dat moment stijgen de bouwkosten vrij plotseling met relatief grote stappen.

Vanaf oktober 2021 is er een omslagpunt, de woningprijzen stagneren en de bouwkosten blijven stijgen. Vanaf dat moment is er dan ook sprake van tegenwind in de grondexploitatie.



Figuur 8 Marktontwikkelingen nieuwbouwwoningen vanaf 2020

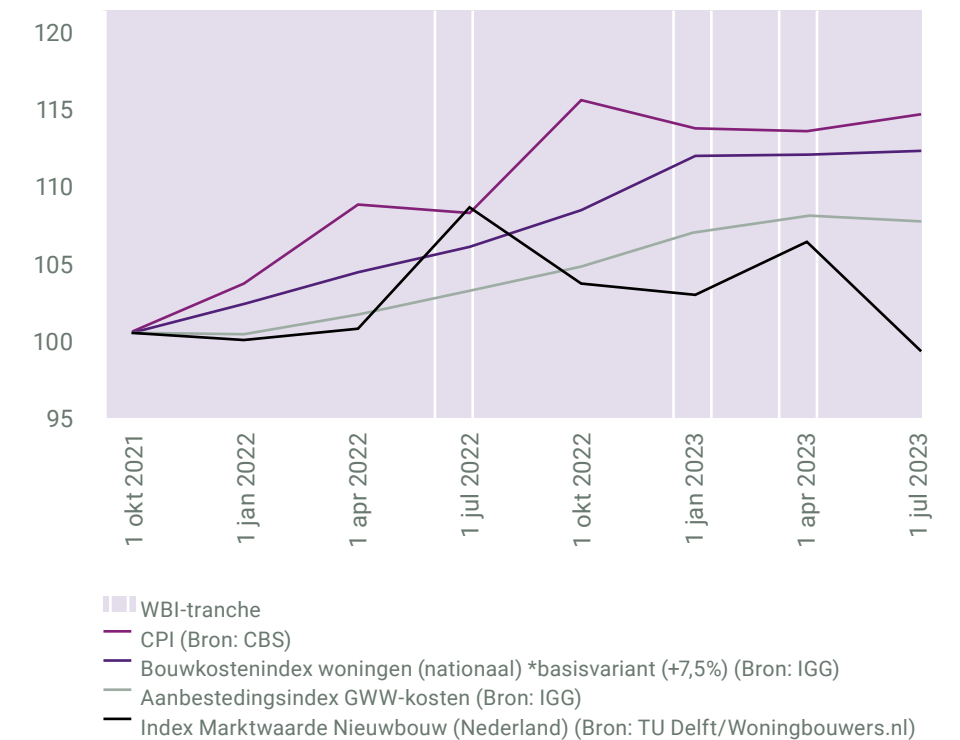
2.5 Periode vanaf oktober 2021 Tegenwind in de grondexploitatie

Periode van tegenwind

In de periode vanaf oktober 2021 is er een aantal significante stijgingen waar te nemen. Met name de bouwkostenindex (+9% in 1 jaar) en de consumentenprijnsindex (CPI) stijgen fors (+15% in 1 jaar). Daarbij is een stagnering van de woningprijzen te zien. Ten opzichte van oktober 2021 is er in juli 2023 zelfs sprake van een lichte daling van de woningprijzen. Ondertussen zijn de civiele kosten voor grond- weg- en waterbouw (GWW) in deze periode blijven stijgen, welteverstaan met circa 7%.

In de periode van tegenwind (oktober 2021 tot juli 2023), constateren we daarmee het volgende:

- een sterke stijging van de consumentenprijnsindex (14%)
- een sterke stijging van de bouwkosten (12%)
- een stevige stijging van de GWW-kosten (7%)
- een stagnering en zelfs lichte daling van de verkoopprijzen van



Figuur 9 Marktontwikkelingen nieuwbouwwoningen vanaf Q4 2021



3. KWANTITATIEVE ANALYSE

Het financiële effect van de tegenwind

3.1 De ontwikkeling van grondexploitaties 2020-2023 Het effect per woning

Het effect van de ontwikkelingen in de afgelopen drieënhalve jaar is een afname van de financiële haalbaarheid van grondexploitaties. **Het gemiddeld gewogen negatieve effect is circa € 22.000,- (excl. btw) per woning (nieuwbouw).** Dit effect is beoordeeld binnen een bandbreedte. Voor de bouwkostenstijging is een stapsgewijze opslag op de index gehanteerd als gevolg van aangescherpte wet- en regelgeving. Het effect van deze aanpassingen zijn niet, of slechts beperkt in de onbewerkte bouwkostenindex verwerkt (bron: IGG), dit is tijdens een expertsessie geverifieerd door de leverancier van de gegevens. We hebben de opslag gebaseerd op gesprekken met deskundigen in een expertsessie. Zie paragraaf 3.3 voor een nadere toelichting op de gehanteerde opslag van 7,5% en de bijbehorende onderbouwing.

- Een analyse van de exploitatieopzet van de gemiddelde woning (de vastgoedexploitatie wonen) laat zien dat de residuele waarde van marktwoningen is gedaald met circa € 13.000,- (excl. btw).
- Naar woningbouwsegmenten bezien is het negatieve effect vooral groot in de middeldure huursector (-€ 28.000,- excl. btw).
- Het financiële effect is regionaal verschillend. Dit wordt mede verklaard doordat in de Randstad de prijsstijging van koopwoningen het hoogst is geweest en pas recentelijk is gaan dalen. Voor de overige regio's is de daling van de marktwaarde van nieuwbouwwoningen eerder ingezet.*
- De kosten in de grondexploitatie zijn fors toegenomen met circa € 4.000 (excl. btw) per woning.
- De grondopbrengsten van andere functies in de grondexploitaties nemen af en de kosten van met name parkeervoorzieningen nemen toe. Tezamen heeft dit een negatief effect van circa € 5.000 (excl. btw) per woning.
- Bij sociale woningbouw blijft de verslechtering van de vastgoedexploitatie buiten beschouwing. De grondprijzen stijgen hier beperkt als een gevolg van toepassing van gemeentelijk grondprijnsbeleid (gebaseerd op een analyse van de 'benchmark sociale grondprijzen' van de afgelopen drie jaar).

Aandeel naar regio, tranche en segmentering

De effecten op de opbrengstenkant van de grondexploitatie hangen niet enkel af van de marktwaarde van nieuwbouwwoningen. Deze opbrengsten hangen tevens af van het aandeel betaalbare (gereguleerde) woningen in de grondexploitatie.

- Van de geanalyseerde data bestaat ongeveer de helft uit woningen in het sociale- en middeldure huursegment (circa 48.000 woningen). De marktwaarden voor deze woningtypen bewegen in deze analyse niet mee met de weergegeven index-ontwikkelingen van de marktwaarde van nieuwbouwwoningen. De overige circa 47.000 woningen doen dat wel.
- De bouwkosten uit het WBI-bestand stijgen voor alle woningen per regio met de aangepaste index mee.
- De eerste drie WBI-tranches zijn nog ingediend in een tijd van marktdruk, de laatste twee tranches zijn ingediend ten tijde van financiële tegenwind. Zie ook de grafiek uit paragraaf 2.4.

*In de regioanalyse is geen correctie uitgevoerd op het indieningsmoment en de bijbehorende woningsegmentering, dit kan een vertekend beeld geven in dit deel van de analyse. De verdeling per regio naar de verschillende indieningsmomenten (tranches), aantallen woningen en prijssegmentering is te vinden in de bijlagen.

Soort	Aantallen woningen			
	Nederland	Randstad	Intermediaire zone	Periferie
Sociale huur EGW	2.455	639	846	970
Sociale huur MGW	27.971	20.984	4.056	2.931
Middenhuur EGW	1.562	452	632	478
Middenhuur MGW	15.986	12.345	2.634	1.007
Betalbare koop EGW	4.214	918	1.678	1.618
Betalbare koop MGW	12.937	7.432	2.497	3.008
Overige EGW	7.022	3.255	1.927	1.840
Overige MGW	22.700	17.681	2.539	2.480
TOTAAL	94.846	63.705	16.810	14.332

Figuur 10 Aantallen woningen per soort

Tranche	Aantallen woningen			
	Nederland	Randstad	Intermediaire zone	Periferie
Tranche 1	31.160	26.648	2.607	1.905
Tranche 2	16.682	8.924	6.020	1.738
Tranche 3	24.868	16.918	5.333	2.617
Tranche 4	11.300	7.658	649	2.993
Tranche 5	10.836	3.556	2.201	5.079
TOTAAL	94.846	63.705	16.810	14.332

Figuur 11 Aantallen woningen per tranche

Prijs categorie	Totaal	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	Tranche 4	Tranche 5
Sociaal	30.426	9.811	4.618	9.180	3.690	3.128
Midden huur	17.548	6.612	2.643	4.481	2.387	1.425
Midden koop	17.150	4.313	3.874	3.999	2.059	2.905
Duur koop	29.722	10.425	5.546	7.209	3.164	3.378
TOTAAL	94.846	31.160	16.682	24.868	11.300	10.836

Figuur 12 Aantallen woningen per tranche naar prijs categorie

3.2 WBI-bestand als basis

Tekorten wbi-indieningen en regio-indeling

Op basis van de WBI-aanvragen is een analyse gemaakt van het financiële effect per woning door de tijd. De nieuwe waarde per woning wordt afgezet tegen de oude waarde per woning.

Regio-indeling

In de analyse zijn drie regio's onderscheiden om in te kunnen zien wat de regionale invloed is op de onrendabele top (en de toename daarvan). Op basis van COROP-gebieden is de volgende regio-indeling gehanteerd: de Randstad, de Intermediaire zone en Periferie. Op de kaarten is de gehanteerde geografische indeling weergegeven. In de tabel is het oude samengestelde tekort per woning op het prijspeil van de indiening van de WBI-aanvragen weergegeven voor de verschillende regio's (excl. btw):

Tekort per woning op prijspeil indiening	
Nederland	-€ 17.000
Randstad	-€ 14.000
Intermediaire zone	-€ 24.000
Periferie	-€ 19.000

Figuur 13 Tekort per woning op prijspeil indiening

Omgang met de bestanden

Verdere toelichting op hoe er is omgegaan met de bestanden staat in de bijlagen. Alle genoemde bedragen zijn exclusief omzetbelasting.



Figuur 14 Regio-indeling

3.3 Analyse - basisvariant

Uitgangspunten

Naar aanleiding van de discussie die heeft plaatsgevonden tijdens een expertsessie op 25 augustus 2023 is er een basisvariant bepaald voor het berekenen van het geschatte extra tekort per woning op prijspeildatum 01 juli 2023. Onderstaand de uitgangspunten bij deze basisvariant:

- **Grondprijzen sociale huurwoningen:** Doordat er veelal met vaste grondprijzen wordt gerekend voor sociale huurwoningen is de tegenwind van de marktontwikkeling niet direct terug te zien in de GREX, maar wordt dit wel gevoeld bij woningcorporaties. Ondanks dat zij te maken zullen hebben met grotere tekorten worden er in de GREX nog geregeld vaste grondprijzen (en dus grondopbrengsten) gehanteerd die vooral vertraagd meebewegen met de markt. In de analyse is een gecombineerde index bepaald op basis van de benchmark sociale grondprijzen:
 - Voor eengezinswoningen (EGW) is dit 3,68% t/m 2021 en daarna 2,48% nominaal op jaarbasis.
 - Voor meergezinswoningen (MGW) is dit 2,14% t/m 2021 en daarna 3,18% nominaal op jaarbasis.
- **Marktwwaarden middeldure huurwoningen:** blijft gelijk en stijgt of daalt dus niet (BAR neemt toe/verslechtert).
- **Marktwwaarden betaalbare koopwoningen:** volgen de (regionale) nieuwbouwontwikkeling, op basis van verkregen gegevens van TUDelft/Woningbouwers.nl.
- **Marktwwaarden woningen vrije sector:** volgen de (regionale) nieuwbouwontwikkeling, op basis van verkregen gegevens van TUDelft/Woningbouwers.nl.
- **Marktwwaarden niet wonen en parkeren:** volgen de afgeleide Consumentenprijsindex (CPI, totale bestedingen) voor 50% van de index.
- **Bouwkosten/Stichtingskosten wonen, niet wonen en parkeren:** volgen de bouwkostenindex (bron: IGG; bouwkostenindex.nl), waarbij er op de index vanaf 1 januari 2021 +5% nominaal bij komt (EPC naar BENG), per 1 juli 2021 nominaal +1% bij (aangepaste MPR) en vanaf 1 januari 2023 nominaal +1,5% in verband met verplichte brandveiligheidsmaatregelen (dus +7,5% in totaal in verband met aangescherpte wet- en regelgeving).
- **Verwervingswaarden:** volgen de afgeleide CPI (totale bestedingen) voor 50% van de index.
- **Civiele werken (grond- weg en waterbouw, GWW):** volgen de GWW-index (van IGG, bouwkostenindex.nl).
- **Plankosten en VTU:** volgen de afgeleide CPI (totale bestedingen) voor 100% van de index.

Opslag op bouwkosten

Bouwkostenindices houden te weinig rekening met factoren die voortvloeien uit wetwijzigingen (zoals bouwbesluiten) en extra (gemeentelijke) eisen. Zo zijn er verschillende bouwbesluiten geweest die extra eisen stellen aan de bouw van woningen. Tijdens de consultatieronde met experts van 25 augustus 2023 is gesteld dat de ontwikkeling van de bouwkosten niet één-op-één gebaseerd kan worden op de bouwkostenindices. Er dient daarom te worden gerekend met een opslag op de bouwkosten. Hoe hoog deze opslag is, is afhankelijk van de specifieke wetgeving en eisen die worden gesteld aan de bouw.

Waar mogelijk kan er berekend worden wat de extra kosten zijn (zie tabel). Deze eisen vloeien enerzijds voort uit bouwbesluiten plus overige wetgeving en anderzijds uit overige lokale eisen. Kijkend naar de periode vanaf 2021 kan het gaan om een totale opslag van circa **+7,5** bovenop de reguliere bouwkosten. Hierbij is nog geen rekening gehouden met overige gemeentelijke eisen zoals circulair bouwen, houtbouw en overige (toekomstige) kwaliteitseisen. Zie voor een toelichting daarop de tabel in bijlage. **In de doorgerkende basis-variant hanteren we een opslag van +7,5%**, maar geven we ook een variant weer waar **+10%** op de bouwkosten is berekend. Figuur 15 onderbouwt deze bandbreedte aan extra bouwkosten (bovenop de bouwkostenindex).

Maatregelen zoals van EPC naar BENG werken ook door in de prijsontwikkeling van woningen. Woningen met een hoger energielabel hebben doorgaans een hogere marktwaarde dan woningen met een laag energielabel. Om een correcte analyse uit te voeren dienen deze kosten/opslagen boven de bouwkostenindices daarom ook meegenomen te worden. Anders worden enkel de opbrengsten meegerekend (deze zitten verwerkt in de prijs van nieuwbouwwoningen).

Ontwikkeling marktwaarde beleggers huurwoningen middensegment

Er zijn geen bronnen op nationaal niveau die inzicht geven in de ontwikkeling van beleggers huurwoningen in het middensegment. De informatie over deze ontwikkeling is dan ook gebaseerd op meningen van experts en ervaringen uit gebiedsontwikkelingen. Daarbij is de context van belang:

1 Het voeren van middenhuur-beleid door gemeenten

In de afgelopen vijf jaar is een groot aantal gemeenten specifiek beleid gaan maken voor woningen in het middensegment en heeft daarbij randvoorwaarden gesteld aan (a) woninggrootte, (b) maximale huurprijzen en (c) huurprijsstijgingen. Een aantal gemeenten heeft daarbij ook aangegeven wat de minimale exploitatieperiode van huurwoningen moet zijn. Als gevolg hiervan is een woningsegment ontstaan waarin beleggers hebben geïnvesteerd.

2 Renteontwikkeling en inflatie

Veel huurwoningen kennen een inflatievolgende huur (in een aantal gevallen met een maximale opslag van +1%). De huurstijgingen in de afgelopen jaren zijn echter beperkt gebleven en hebben de hoge inflatie niet gevolgd. De stijging van de CPI één-op-één doorvoeren in de marktwaarden is daarom geen logische keuze. Doordat de huurprijzen de renteontwikkeling niet bijhouden is de BAR opgedreven. Hierdoor zijn rendementen op vastgoedbeleggingen verslechterd (dit geldt over het algemeen ook voor commerciële voorzieningen en parkeren).

3 De beoogde markthuurregeling door de minister

In het afgelopen jaar heeft het ministerie beleid aangekondigd om de huurpuntertelling ook van toepassing te verklaren op middenhuur. Dit heeft er bij een aantal beleggers toe geleid dat ze minder investeren in middenhuur (of dat aangegeven hebben te willen doen wanneer het beleid volledig bekend is). Met name de renteontwikkeling heeft geleid tot een hoger Bruto Aanvangsrendement voor huurwoningen. Daarbij is voor centrum-ontwikkelingen de BAR bijvoorbeeld opgelopen van 4% naar 4,5% en voor hogere aanvangsrendementen met gelijke stappen. Een dergelijke daling van marktwaarde op basis van de BAR (ca. 10% tot 15% in dit geval) staat gelijk aan de gemiddelde huurprijsstijging over de afgelopen drieënhalve jaar. Op basis hiervan is door het onderzoeksteam geen marktwaardestijging voor beleggers-huurwoningen in het middensegment doorgevoerd.

	Extra bedrag per maatregel			EGW	EGW	MGW	
	tussenw.	hoekw.	app.	tussenw.	hoekw.	4 lagen	
Bouwkosten basis*:	€ 150.336	€ 176.336	€ 138.938	100%	100%	100%	
<small>*o.b.v. prijspeil 2020, 146 m² BVO tussenwoning, 157 m² BVO hoekwoning en 6-spanner in 4 lagen appartementengebouw met 600 m² BVO per laag. Bron: P. de Geus (Vaecon)</small>							
Maatregelen door wetwijzigingen							
TO-toets	Bouwbesluit 2021	€ 350	€ 350	€ 350	+0,23%	+0,20%	+0,25%
Van EPC naar BENG	Bouwbesluit 2021	€ 9.199	€ 10.688	€ 6.898	+6,12%	+6,06%	+4,96%
Aangepaste MPR	Aanscherpen MPR	€ 1.333	€ 1.690	€ 1.920	+0,89%	+0,96%	+1,38%
Brandveiligheid maatregelen:	Bouwbesluit 2023						
- rookmelders		€ 363	€ 363	€ 363	+0,24%	+0,21%	+0,26%
- extra sluis bij lifthal (per 6 won.)				€ 1.040			+0,75%
- vrijloopdeuren (1 deur)				€ 794			+0,57%
- toegankelijkheid bij app.				€ 390			+0,28%
Flora- en faunawet	Wetgeving	€ 156	€ 156	€ 156	+0,10%	+0,09%	+0,11%
EXTRA BOUWKOSTEN DOOR WETGEVING		€ 11.401	€ 13.247	€ 11.911	+7,58%	+7,51%	+8,57%

Figuur 15 Opslag op bouwkosten

Prijscategorie	CPI (Bron: CBS)	CPI (50%)	Marktwaaarde (Randstad)	Marktwaaarde (intermediair)	Marktwaaarde (periferie)	Marktwaaarde Nieuwbouw (Nederland)	Marktwaaarde bestaande bouw	Bouwkosten (Randstad)	Bouwkosten (intermediair)	Bouwkosten (periferie)	GWW-kosten
1 jan. 2020	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
1 april 2020	100,05	100,02	98,35	101,76	97,80	100,11	102,15	99,87	99,87	99,87	98,81
1 juli 2020	100,66	100,33	103,54	105,32	101,34	107,53	104,16	97,71	97,14	96,97	98,45
1 okt. 2020	101,01	100,50	104,05	102,08	103,19	106,97	106,61	97,98	97,41	97,24	98,78
1 jan. 2021	100,98	100,49	108,09	103,03	110,06	110,55	108,77	103,28	102,98	103,16	99,50
1 april 2021	101,94	100,97	113,24	108,87	106,62	113,97	112,70	103,84	103,54	103,71	101,05
1 juli 2021	102,69	101,34	109,45	113,52	113,26	116,47	117,68	106,74	106,45	106,52	104,10
1 okt. 2021	103,74	101,85	125,87	119,73	113,17	124,47	125,26	107,58	107,29	107,36	105,01
1 jan. 2022	106,75	103,33	117,10	125,81	120,51	123,64	130,09	109,57	109,38	109,42	104,78
1 april 2022	111,85	105,80	109,68	133,72	126,32	124,80	135,51	111,61	111,42	111,45	105,96
1 juli 2022	111,47	105,62	127,91	135,26	127,66	134,10	139,30	113,30	113,03	113,03	107,44
1 okt. 2022	118,81	109,10	120,54	132,11	127,75	128,19	140,12	115,65	115,38	115,38	109,06
1 jan. 2023	116,99	108,26	134,81	125,20	121,59	127,31	136,78	119,07	119,43	119,43	111,31
1 april 2023	116,78	108,17	139,96	128,47	124,59	131,52	134,62	119,30	119,66	119,66	112,70
1 juli 2023	117,82	108,65	119,97	121,84	113,09	123,04	132,10	119,63	120,03	120,11	112,35

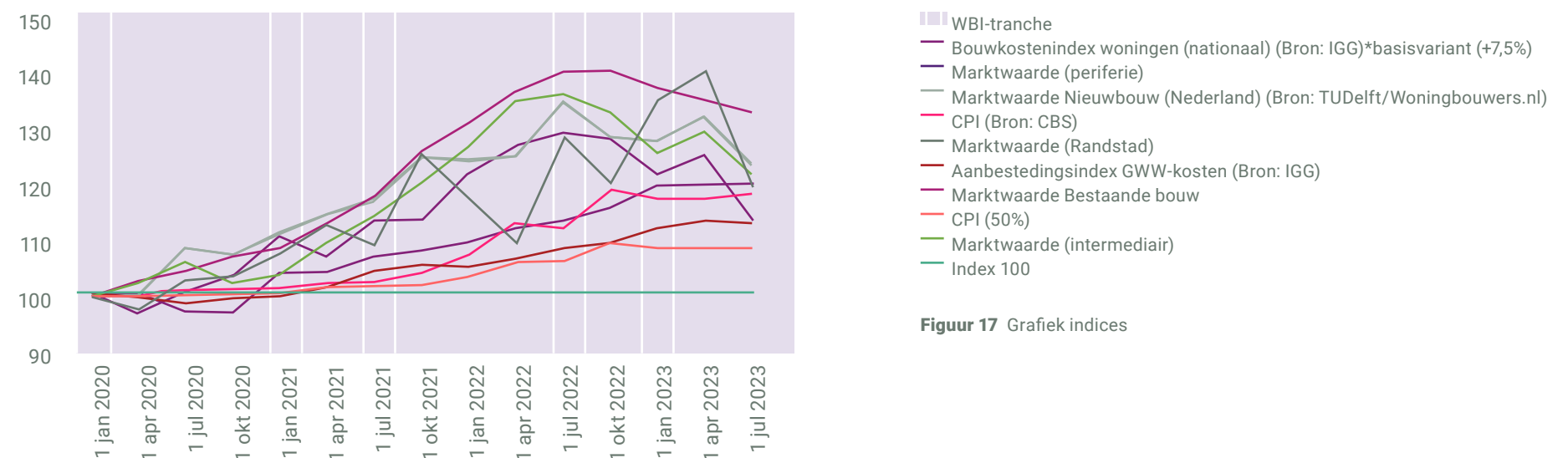
Figuur 16 Tabel indices

Gebruikte indices

In figuur 16 worden de parameters gepresenteerd die zijn gebruikt bij de actualisatie van de marktwaardes, stichtingskosten en GREX-kosten naar prijspeil 1 juli 2023. Voor deze tabel is januari 2020 als basis gebruikt (index = 100). Belangrijk om op te merken is dat elke tranche een ander nulpunt kent en het aandeel per tranche in het totale effect verschilt (op basis van aantallen woningen).

Bij de indices voor de bouwkosten is er rekening gehouden met een opslag van 7,5% over de looptijd (zoals onderbouwd op pagina 15). De verschillen in bouwkosten tussen de regio's zijn verwaarloosbaar. Bovenwettelijke (gemeentelijke) eisen zijn niet meegenomen.

In figuur 17 zijn de indices van de vorige pagina weergegeven. Hierin zijn ook de vijf WBI-tranches tussen witte strepen weergegeven. Hierdoor wordt inzichtelijk hoe de markt zich heeft ontwikkeld over de hele looptijd, onderscheiden naar de WBI-tranches. Belangrijke constatering is dat de bouwkosten vanaf oktober 2021 sterker beginnen te stijgen, terwijl de stijging van de marktwaardes van de woningen vanaf midden juli stagneert. Belangrijk om op te merken is dat elke tranche een ander nulpunt kent, dit is in figuur 17 weergegeven.



Figuur 17 Grafiek indices

Resultaten basisvariant

Het landelijke effect van de ontwikkelingen en de doorgevoerde parameters is circa € 22.000 (excl. btw) negatief per woning voor de onderzochte projecten.

Onderstaand is de mutatie per woningtype en per landsdeel weergegeven. Het effect per woning is bepaald aan de hand van de hiervoor besproken indices. Daarbij is een evenredige toedeling van in totaal circa

-€ 9.000 (excl. btw) per woning aangehouden (voor grondexploitatiekosten en opbrengsten inclusief het programma overige voorzieningen en (onrendabele) parkeren). Belangrijk om hierbij op te merken is dat het extra tekort per woningtype ook anders toebedeeld zou kunnen worden. Aangezien de WBI-aanvragen als integraal worden beoordeeld geeft deze methodiek naar onze mening de meest correcte weergave van de ontwikkeling van het effect per woningtype.

De Randstad kent het grootste aandeel woningen in de WBI-aanvragen (circa twee derde), de intermediaire zone en de periferie dragen beiden circa een zesde bij aan het gewogen gemiddelde effect voor Nederland (het totaal).

Prijscategorie	Soort	Effect tegenwind Nederland	Effect tegenwind Randstad	Effect tegenwind Intermediaire zone	Effect tegenwind Periferie
Sociaal	EGW	-€ 8.000	-€ 8.000	-€ 8.000	-€ 9.000
	MGW	-€ 9.000	-€ 9.000	-€ 9.000	-€ 9.000
Midden huur	EGW	-€ 37.000	-€ 43.000	-€ 39.000	-€ 29.000
	MGW	-€ 38.000	-€ 36.000	-€ 44.000	-€ 36.000
Midden koop	EGW	-€ 31.000	-€ 17.000	-€ 19.000	-€ 52.000
	MGW	-€ 23.000	-€ 16.000	-€ 26.000	-€ 39.000
Duur koop	EGW	-€ 32.000	-€ 16.000	-€ 31.000	-€ 62.000
	MGW	-€ 23.000	-€ 18.000	-€ 27.000	-€ 51.000
GEWOGEN GEMIDDELD		-€ 22.000	-€ 18.000	-€ 24.000	-€ 37.000

*o.b.v. het aantal woningen in de totale analyse van de meegenomen projecten uit de 5 tranches van de WBI-aanvragen

Figuur 18 Effect tegenwind per regio per type

3.4 Variantenanalyse - bandbreedte

Toelichting variantenanalyse

Het effect van de tegenwind van circa -€ 22.000 (excl. btw) per woning in de afgelopen drieënhalf jaar is sterk afhankelijk van de ontwikkeling van de indices en de daarbij gehanteerde parameters. We merken daarbij op dat de gehanteerde indices niet exact zijn en daarmee slechts een indicatief beeld van de ontwikkeling van het effect per woning schetsen. Mede om die reden werken we in onze analyse met een bandbreedte.

De bandbreedte wordt beïnvloed door:

- (1) bouwkosten/stichtingskosten voor wonen, overige voorzieningen en parkeren
- (2) marktwaarde voor wonen.
- (3) verwervingswaarde

Voor de drie verschillende indices is gekeken naar een aantal varianten ten opzichte van de basisvariant. Hiermee is een onder- en bovenkant van de bandbreedte bepaald.



Toelichting op de varianten

Onderstaande varianten zijn enkelvoudige variaties op de hiervoor beschreven basisvariant

- 1 Bouwkosten voor wonen, overige voorzieningen en parkeren (STIKO)**
 Onderkant : stijging van de Bouwkostenindex met +6,5% extra op 1 januari 2021, +1,5% op 1 juli '21 en +2,0% op 1 januari 2023 (+10% totaal)
 Bovenkant : stijging van de Bouwkostenindex met +3,5% extra op 1 januari 2021, +0,5% op 1 juli '21 en +1,0% op 1 januari 2023 (+5% totaal)
- 2 Marktwaaarde wonen**
 Onderkant : marktwaaarde betaalbare koop Randstad volgt de CPI (alle bestedingen) voor 50%
 Bovenkant : marktwaaarde middeldure huur volgt de CPI (alle bestedingen) voor 50%
- 3 De inbrengwaarde/verwervingswaarde van gronden***
 Onderkant : verwervingswaarde volgt de CPI (alle bestedingen) voor 100%
 Midden : verwervingswaarde volgt rente: oplopend van +2% (2020) naar +5% (2023) van +2% nominaal op jaarbasis (2020), naar +3% (2021) naar +4% (2022) naar +5% (2023)
 Bovenkant : verwervingswaarde volgt rente: t/m 2021 +2% en daarna +3% nominaal op jaarbasis

* In de regel wordt de inbrengwaarde/verwervingswaarde bepaald op basis van de hoogste waarde (huidig of toekomstig) in economisch verkeer. De relatie is echter vaak niet één-op-één door te rekenen. Factoren zoals onderhandelingen, grondspeculatie en vertraging in de effecten van marktontwikkelingen op de waarde van grond zorgen voor een diffuse relatie.

Regionale verschillen in de omvang van de tegenwind

Het effect van de tegenwind is niet overal hetzelfde. Woningmarktontwikkelingen verschillen per regio. Zo is er een andere prijsontwikkeling te zien in gebieden binnen de Randstad ten opzichte van de intermediaire- of perifere zones. In onderstaande tabel zijn de effecten per regio gepresenteerd. Hieruit valt op te maken dat het effect van de tegenwind in de Randstad het meest beperkt is (circa -€ 18.000 excl. btw per woning). In de intermediaire zone is het effect van tegenwind groter (circa -€ 24.000 excl. btw per woning). Uit de analyse blijkt dat de periferie de grootste verslechtering per woning kent, namelijk een effect van circa -€ 37.000 (excl. btw) per woning. Hierbij dient te worden opgemerkt dat enerzijds het aandeel woningen per tranche en anderzijds het aandeel van de verschillende woningtypen per regio verschilt. Zie voor de verdeling per regio, woningtype en tranche de bijlagen.

De bandbreedtes verschillen eveneens per landsdeel, met een effect per woning van -€ 11.000 (excl. btw) aan de bovenkant (in de Randstad) en een effect per woning van -€ 43.000 (excl. btw) aan de onderkant (in de periferie).* De WBI-tranches zijn op verschillende momenten ingediend. De eerste indiening heeft begin 2020 plaatsgevonden, de periode van tegenwind is in 2021 begonnen. Daarom is er ook gekeken naar het effect per woning zonder de ontwikkelingen van 2020, dus vanaf 1 januari 2021. In dat geval is het effect per woning voor de basisvariant circa -€ 31.000,- (excl. btw, Nederland).

* In de regioanalyse is geen correctie uitgevoerd op het indieningsmoment en de bijbehorende woningsegmentering, dit kan een vertekend beeld geven in dit deel van de analyse. De verdeling per regio naar de verschillende indieningsmomenten (tranches), aantallen woningen en prijssegmentering is te vinden in de bijlagen

Variant	Nederland			Periferie			Intermediaire zone			Randstad		
	Onderkant	Midden	Bovenkant	Onderkant	Midden	Bovenkant	Onderkant	Midden	Bovenkant	Onderkant	Midden	Bovenkant
Basisvariant		-€ 22.000			-€ 37.000			-€ 24.000			-€ 18.000	
Bouwkosten	-€ 27.000		-€ 18.000	-€ 42.000		-€ 32.000	-€ 29.000		-€ 19.000	-€ 23.000		-€ 14.000
Opbrengsten	-€ 23.000		-€ 20.000	-€ 37.000		-€ 36.000	-€ 24.000		-€ 22.000	-€ 20.000		-€ 16.000
Verwervingswaarde	-€ 24.000	-€ 23.000	-€ 22.000	-€ 38.000	-€ 37.000	-€ 37.000	-€ 26.000	-€ 25.000	-€ 24.000	-€ 20.000	-€ 19.000	-€ 18.000
GECOMBINEERD	-€ 29.000	-€ 22.000	-€ 15.000	-€ 43.000	-€ 37.000	-€ 31.000	-€ 31.000	-€ 24.000	-€ 16.000	-€ 26.000	-€ 18.000	-€ 11.000

Figuur 19 Effect tegenwind per woning

4. SAMENVATTING KWANTITATIEVE ANALYSE

De belangrijkste bevindingen


4.1 Effect tegenwind per woning

In figuur 19 is de toename van het tekort voor Nederland als geheel en voor de drie regio's in een bandbreedte weergegeven. De bandbreedte is gebaseerd op een variantenanalyse waarbij met de opdrachtgever en experts keuzes zijn gemaakt in kosten- en opbrengstenontwikkeling.

- We presenteren de onderkant van de bandbreedte op basis van het optellen van het effect ten opzichte van de basisvariant (worstcasescenario).
- Het midden van de bandbreedte van het tekort is de basisvariant (voorlopige best-guess).
- De bovenkant (best-casescenario) is een optelling van de mogelijke positieve verschillen per variant (ten opzichte van de basisvariant).

Het effect van de tegenwind varieert per regio en is afhankelijk van het meetmoment, maar is steeds negatief met aan de bovenkant een effect van circa **-€ 11.000 (excl. btw)**, en aan de onderkant een effect van circa **-€ 43.000 per woning (excl. btw)**.

4.2 Ontwikkeling residuele grondwaarde gemiddelde woning

Vastgoedexploitatie Exclusief sociaal (aandeel van 68%)	WAS	WORDT	VERANDERING	GEWOGEN
Marktwaarde functie Stichtingskosten Grondwaarde	 € 254.000 € 205.000 € 49.000	€ 271.000 € 241.000 € 30.000	+€ 17.000 -/-€ 36.000 -/-€ 19.000	
BEPALING GEMIDDELDE AFNAME GRONDWAARDE PER WONING				
Gewogen afname markt woning (aandeel van 68%)			-/-€ 19.000	
Gewogen toename sociale woning (aandeel van 32%)			+€ 1.000	
GRONDEXPLOITATIE				
Toe te rekenen grex-kosten, per woning			-/-€ 55.000	-/-€ 59.000
Toe te rekenen saldo niet-woonfuncties en parkeren, per woning			+€ 1.000	-/-€ 4.000
GEWOGEN EFFECT PER WONING				-/-€ 22.000

Figuur 20 Ontwikkeling residuele grondwaarde gemiddelde woning

4.3 Effect tegenwind per segment en per type

Prijscategorie	Soort	Aandeel segment in voorraad*	Ontwikkeling marktwaarde	Ontwikkeling stichtingkosten	Ontwikkeling grondwaarde	Ontwikkeling overige opbrengsten	Ontwikkeling GREX-kosten en opbrengsten	Effect tegenwind Nederland
Sociaal	EGW	2,6%	€ 0	€ 0	€ 1.000	-€ 5.000	-€ 4.000	-€ 8.000
	MGW	29,5%	€ 0	€ 0	€ 1.000	-€ 5.000	-€ 4.000	-€ 9.000
Midden huur	EGW	1,6%	€ 0	€ 27.000	-€ 27.000	-€ 5.000	-€ 4.000	-€ 37.000
	MGW	16,9%	€ 0	€ 28.000	-€ 28.000	-€ 5.000	-€ 4.000	-€ 38.000
Midden koop	EGW	4,4%	€ 8.000	€ 30.000	-€ 22.000	-€ 5.000	-€ 4.000	-€ 31.000
	MGW	13,6%	€ 19.000	€ 33.000	-€ 14.000	-€ 5.000	-€ 4.000	-€ 23.000
Duur koop	EGW	7,4%	€ 24.000	€ 46.000	-€ 22.000	-€ 5.000	-€ 4.000	-€ 32.000
	MGW	23,9%	€ 28.000	€ 41.000	-€ 13.000	-€ 5.000	-€ 4.000	-€ 23.000
GEWOGEN GEMIDDELDE		100,0%			-€ 12.000	-€ 5.000	-€ 4.000	-€ 22.000

*o.b.v. het aantal woningen in de totale analyse van de meegenomen projecten uit de 5 tranches van de WBI-aanvragen

Figuur 21 Effect tegenwind weergegeven op basis van verandering in deelmarkten binnen de vastgoed-GREX-kolom

Prijscategorie	Aandeel segment in voorraad*	Ontwikkeling marktwaarde	Ontwikkeling stichtingkosten	Ontwikkeling grondwaarde	Ontwikkeling overige opbrengsten	Ontwikkeling GREX-kosten en opbrengsten	Effect tegenwind Nederland
Sociaal	32,1%	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 5.000	-€ 4.000	-€ 9.000
Midden huur	18,5%	€ 0	€ 28.000	-€ 28.000	-€ 5.000	-€ 4.000	-€ 38.000
Midden koop	18,1%	€ 16.000	€ 32.000	-€ 16.000	-€ 5.000	-€ 4.000	-€ 25.000
Duur koop	31,3%	€ 27.000	€ 43.000	-€ 15.000	-€ 5.000	-€ 4.000	-€ 25.000
GEWOGEN GEMIDDELDE		100,0%		-€ 13.000	-€ 5.000	-€ 4.000	-€ 22.000

*o.b.v. het aantal woningen in de totale analyse van de meegenomen projecten uit de 5 tranches van de WBI-aanvragen

Figuur 22 Effect tegenwind weergegeven op basis van verandering in deelmarkten binnen de vastgoed-GREX-kolom

4.4 Regionaal effect tegenwind

Varianten en regionaal effect basisvariant

Variant	Nederland			Periferie			Intermediaire zone			Randstad		
	Onderkant	Midden	Bovenkant	Onderkant	Midden	Bovenkant	Onderkant	Midden	Bovenkant	Onderkant	Midden	Bovenkant
Basisvariant		-€ 22.000			-€ 37.000			-€ 24.000			-€ 18.000	
Bouwkosten	-€ 27.000		-€ 18.000	-€ 42.000		-€ 32.000	-€ 29.000		-€ 19.000	-€ 23.000		-€ 14.000
Opbrengsten	-€ 23.000		-€ 20.000	-€ 37.000		-€ 36.000	-€ 24.000		-€ 22.000	-€ 20.000		-€ 16.000
Verwervingswaarde	-€ 24.000	-€ 23.000	-€ 22.000	-€ 38.000	-€ 37.000	-€ 37.000	-€ 26.000	-€ 25.000	-€ 24.000	-€ 20.000	-€ 19.000	-€ 18.000
GECOMBINEERD	-€ 29.000	-€ 22.000	-€ 15.000	-€ 43.000	-€ 37.000	-€ 31.000	-€ 31.000	-€ 24.000	-€ 16.000	-€ 26.000	-€ 18.000	-€ 11.000

Figuur 23 Effect tegenwind per woning

Prijscategorie	Soort	Effect tegenwind Nederland	Effect tegenwind Randstad	Effect tegenwind Intermediaire zone	Effect tegenwind Periferie
Sociaal	EGW	-€ 8.000	-€ 8.000	-€ 8.000	-€ 9.000
	MGW	-€ 9.000	-€ 9.000	-€ 9.000	-€ 9.000
Midden huur	EGW	-€ 37.000	-€ 43.000	-€ 39.000	-€ 29.000
	MGW	-€ 38.000	-€ 36.000	-€ 44.000	-€ 36.000
Midden koop	EGW	-€ 31.000	-€ 17.000	-€ 19.000	-€ 52.000
	MGW	-€ 23.000	-€ 16.000	-€ 26.000	-€ 39.000
Duur koop	EGW	-€ 32.000	-€ 16.000	-€ 31.000	-€ 62.000
	MGW	-€ 23.000	-€ 18.000	-€ 27.000	-€ 51.000
GEWOGEN GEMIDDELD		-€ 22.000	-€ 18.000	-€ 24.000	-€ 37.000

*o.b.v. het aantal woningen in de totale analyse van de meegenomen projecten uit de 5 tranches van de WBI-aanvragen

Figuur 24 Effect tegenwind per regio per type

5. KWALITATIEVE ANALYSE

Een nadere kijk op praktijkvoorbeelden

5.1 Inleiding kwalitatieve analyse

Naast de kwantitatieve analyse op basis van de WBI-projecten maken wij ook een kwalitatieve analyse van projecten waar wij als bureaus zelf aan werken. Met de kwalitatieve analyse geven we nadere duiding, verklaringen en achtergronden bij de kwantitatieve uitkomsten.

Dit hoofdstuk geeft de voornaamste kwalitatieve bevindingen van thema's met effecten in de grond-exploitatie. Daarbij maken we waar mogelijk onderscheid tussen kwalitatieve thema's in projecten binnen de Randstad enerzijds en in het intermediaire gebied en de periferie anderzijds. Verder proberen we ook het onderscheid tussen binnenstedelijke en buitenstedelijke projecten te duiden.

In de volgende paragraaf staan we kort stil bij de methodiek van de kwalitatieve analyse. Daarna schetsen we enkele gebeurtenissen die belangrijk zijn geweest bij de kwalitatieve thema's met effect op de grondexploitatie. Tenslotte benoemen we kwalitatief de thema's met financieel effect op de grondexploitatie.

5.2 Methodiek

Wij baseren de kwalitatieve analyse op onze gezamenlijke betrokkenheid bij meerdere projecten in het land. De projecten zijn onderscheidend wat betreft ligging (Randstedelijk of niet-randstedelijk) en type van de opgave (binnenstedelijk of buitenstedelijk). Bij binnenstedelijke opgaven gaat het om transformatie, herstructurering of inbreiding. Bij buitenstedelijke opgaven betreft het een uitleg locatie. In de kwadranten staan enkele projecten opgenomen op basis waarvan wij tot een kwalitatieve analyse komen.

Op basis van onze betrokkenheid bij deze projecten hebben we een analyse gemaakt van thema's die wij regelmatig tegenkomen. De thema's geven daarmee een verklaring van en uitleg bij het financiële effect van tegenwind.

De thema's met een financieel effect, zoals wij die benoemen in 5.4, treden niet noodzakelijkerwijs op bij alle projecten, noch zijn de effecten in projecten van dezelfde orde. Dat heeft ten eerste te maken met de kenmerken van een project en ten tweede met de mate waarin optimalisaties zijn doorgevoerd. Projecten hebben andere kenmerken, zoals een andere verdeling van woningtypen. Het financiële effect vanwege tegenwind bij bijvoorbeeld sociale- en middenhuurwoningen is daarom ook verschillend per project, het aandeel sociale- en middenhuurwoningen verschilt immers. Daarnaast bepaalt ook de (on)mogelijkheid tot optimalisaties de mate waarin de financiële effecten optreden. Als projecten voldoende flexibiliteit in zich hebben, dan kunnen ze de potentiële effecten van economische tegenwind deels mitigeren. Economische tegenwind verslechtert bijvoorbeeld de onrendabele top op gebouwde parkeervoorzieningen in sterke mate. Als een project de flexibiliteit heeft om bijvoorbeeld de parkeernorm te verlagen, of een niet gebouwde parkeeroplossing te realiseren, dan is het effect van economische tegenwind beperkter.

Tenslotte verschillen projecten in de mate waarin ze financiële tegenvallers kunnen opvangen. Projecten met én een gezonde financiële buffer én goede mogelijkheden tot optimalisaties zijn misschien wel in staat om de financiële effecten van de economische tegenwind (in meer of mindere mate) op te vangen.



Figuur 25 Projecten

5.3 Thema's met financieel effect

Woonprogramma en kwaliteit

Overheden eisen meer betaalbare woningen en woningcorporaties pakken weer een grotere rol.

- Na de verschillende verkiezingen geldt in nagenoeg elk overheidsbeleid een hogere norm voor de aantallen betaalbare woningen (sociale en midden sector).
- Bovendien geldt steeds vaker dat een sociale huurwoning door een toegelaten instelling (woningcorporatie) moet worden geëxploiteerd.
- Woningcorporaties krijgen daarmee vaker positie en hanteren dikwijls vanuit hun maatschappelijke taak een lagere waarde dan een private investeerder met minder maatschappelijke eisen.

Overheden hanteren hogere kwaliteitseisen voor woningen.

- Lokale en regionale overheden introduceren steeds vaker ambities die verder gaan dan de wettelijke regels.
- Bovendien maken de ambities meestal geen onderscheid naar de complexiteit van de projecten. Dat maakt dat ook complexe en financieel onrendabele projecten met hogere kwalitatieve eisen worden opgezadeld.
- Dikwijls levert elk vakdiscipline haar eigen pakket met eisen en ambities en maakt de overheid geen keuze over prioritering binnen het pakket.

Rente- en beleggingsmarkt

Beleggers en woningbouwcorporaties zijn minder of nog niet happig op middenhuur.

- beleggers maken een pas op de plaats, beleggingen zijn niet rond te rekenen.
- hogere bouwkosten;
- onzekerheid regelgeving;
- hogere rente;
- veranderend (lokaal)beleid met voorwaarden over middenhuur;
- woningbouwcorporaties zijn niet altijd happig op investeringen in middenhuur.

Stijgende rente leidt tot stijgende financieringskosten in de opstalontwikkeling en grondexploitatie.

- In de opstalontwikkeling en grondexploitatie is bijna altijd sprake van voorfinanciering, de kost gaat immers voor de baat uit.

Parkeren en maatschappelijk programma

De parkeerexploitatie verslechtert doordat kosten sterker stijgen dan opbrengsten en parkeernormen slechts langzaam dalen.

- Vooral bij binnenstedelijke gebieden is de parkeerexploitatie vaak onrendabel, omdat dure, ondergrondse oplossingen gepaard gaan met hoge kosten.
- Daarbij stijgen de bouwkosten harder dan de opbrengsten.
- Tegelijkertijd gaan de parkeernormen relatief traag omlaag, omdat het aanpassen van het beleid tijd vergt.

Overheden stellen meer eisen aan het maatschappelijke, niet commerciële programma. Dit effect is sterker in de Randstad.

In toenemende mate is meer aandacht voor maatschappelijk programma binnen gebiedsontwikkelingen, zoals:

- betaalbare werkplaatsen;
- scholen;
- zorg gerelateerde voorzieningen;
- deze voorzieningen hebben een lager opbrengstenniveau.

Binnenstedelijk bouwen

De businesscase voor hoogbouw is in veel gevallen onhaalbaar. Dit effect is sterker in de Randstad en bij binnenstedelijke gebieden.

- Vanwege hard stijgende bouwkosten en inefficiëntie bij hoogbouw is de businesscase van hoogbouw dikwijls onhaalbaar.
- Bij veel ontwikkelingen worden gebouwen verlaagd in het ontwerp tot onder zeventig meter hoogte.
- Met name in de Randstad en in binnenstedelijke gebieden is sprake van hoogbouw.

Verwervingskosten nemen toe, met name vanwege inflatie en speculatie. Dit effect is sterker bij binnenstedelijke gebieden.

- Stijgende prijzen in het vastgoed leiden ook tot stijgende kosten voor verwerving.
- Bovendien vindt soms prijsopdrijving bij verwerving plaats op gewilde locaties. Soms ook tot prijsniveaus die niet uit de ontwikkeling te verklaren zijn.
- We zien momenteel in de markt evenwel een kentering waarbij steeds meer partijen posities te koop aanbieden in plaats van te koop vragen.
- We zien nog nauwelijks afboekingen op vastgoedposities.
- Deze effecten treden met name op in gebieden waarbij bestaand vastgoed wordt herontwikkeld.



Grondexploitatie en plankosten

Grondexploitatiekosten nemen toe door inflatie en door extra kwaliteitseisen.

- Inflatie leidt tot hogere grondexploitatiekosten.
- Meer wensen en eisen op het gebied van bijvoorbeeld klimaatadaptatie en duurzaamheid leiden tot hogere kosten.

Plankosten nemen toe door de noodzaak van meer onderzoeken.

- Extra kwalitatieve eisen zorgen voor extra kwalitatieve onderzoeken en toetsen.
- Verder heeft de stikstof opgave gezorgd voor meer en vaak herhaalde onderzoeken.

Erfpacht

Erfpachtgrondwaardes stijgen in sommige situaties ook bij dalende residuele grondwaarden. Dit effect is sterker in binnenstedelijke gebieden.

- De door gemeenten vastgestelde erfpachtgrondwaardes stijgen dikwijls door, terwijl de residuele grondwaarde uit herontwikkeling daalt. Daarmee wordt herontwikkeling onder erfpachtregime financieel erg lastig.
- De erfpachtcanon volgt vaak de index van inflatie en is daarmee erg hoog.
- Dit effect treedt op bij heruitgifte van de erfpacht vanwege reeds bestaand gebruik en vindt daarom meestal binnenstedelijk plaats.

Algemene ontwikkeling

Residuele grondwaarden stijgen tot eind 2021, maar dalen vanaf dat moment.

- De v.o.n.-prijzen van woningen stijgen tot oktober 2021, maar dalen of stabiliseren vanaf dat moment.
- Stijgende rente leidt tot minder financieringsruimte en een drukkend effect op de prijzen van koopwoningen.
- De bouwkosten van woningen stijgen tijdens de hele beschouwingsperiode. De oorzaak ligt zowel in stijgende kosten 'ansich', als in aanvullende wensen en eisen.
- Loon-, materiaal- en energiekosten zijn daarbij belangrijke drijvers.
- Sommige aannemers hebben wel honger naar projecten door gecancelde opdrachten, maar middelgrote aannemers hebben vaak volle portefeuilles.
- De bijkomende kosten in de opstalontwikkeling stijgen tijdens de hele beschouwingsperiode. Vooral omdat steeds meer onderzoeken, adviezen en ontwerpen nodig zijn in het ontwikkelproces.

Vertraging zorgt voor versterking van eerder genoemde effecten. Dit effect is sterker bij binnenstedelijke gebieden.

- Vertraging zorgt bij dalende residuele grondwaardes voor lagere opbrengsten.
- Vertraging zorgt voor stijgende kosten vanwege de hoge inflatie.
- Vertraging zorgt voor hogere plankosten en bijkomende kosten.
- Bij complexe, binnenstedelijke projecten is de kans op vertraging groter.



5.4 Conclusie kwalitatieve analyse

Woonprogramma en kwaliteit

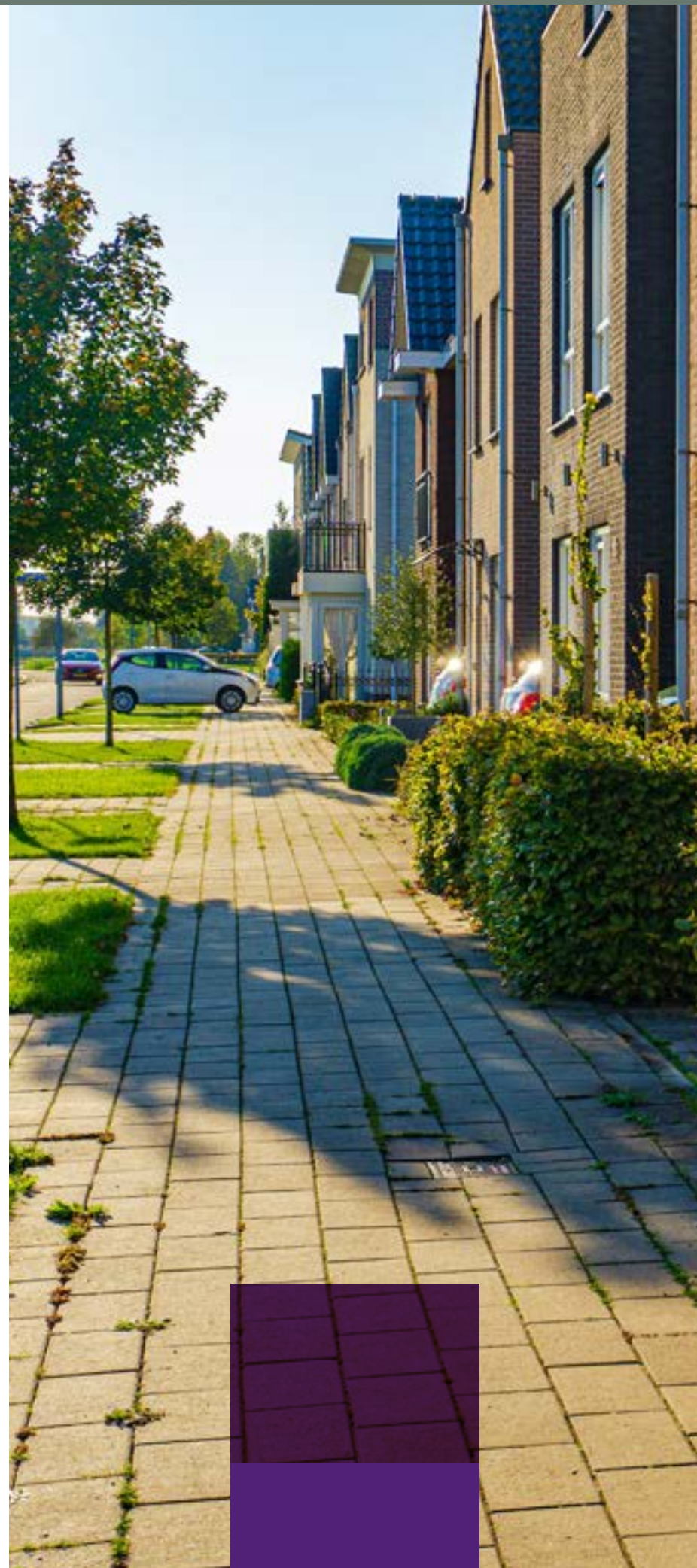
- Overheden eisen meer betaalbare woningen en woningcorporaties pakken weer een grotere regierol. Dit leidt tot lagere grondwaardes. Dit effect is sterker in de Randstad dan daarbuiten.
- Overheden hanteren hogere kwaliteitseisen voor woningen. Dit leidt tot hogere stichtingskosten en lagere grondwaardes. Dit effect is sterker in de Randstad dan daarbuiten.

Rente- en beleggersmarkt

- Beleggers en woningbouwcorporaties zijn minder of nog niet happig op middenhuur. Dit leidt tot lagere grondwaarde onder dat deel van het vastgoedprogramma.
- Stijgende rente leidt tot stijgende financieringskosten in de opstalontwikkeling en grondexploitatie. Dat leidt tot hogere stichtingskosten en lagere grondwaarde onder het vastgoedprogramma en ook tot hogere grondexploitatiekosten.

Parkeren en maatschappelijk programma

- De parkeerexploitatie verslechtert doordat kosten sterker stijgen dan opbrengsten en parkeernormen slechts langzaam dalen. Dat leidt tot een lagere grondwaarde (hogere onrendabele top) onder het parkeerprogramma. Dit effect is sterker buiten de Randstad en in binnenstedelijke gebieden.
- Tegelijkertijd leiden lagere parkeernormen voor auto's tot hogere normen voor fietsparkeren, waarvoor ook vaak een gebouwde voorziening moet worden gerealiseerd (zonder opbrengsten).
- Overheden stellen meer eisen aan het maatschappelijke, niet commerciële programma. Dat leidt tot lagere grondwaarde. Dit effect is sterker in de Randstad.



Binnenstedelijk bouwen

- De businesscase voor hoogbouw is in veel gevallen onhaalbaar. Dit leidt tot lagere grondwaarde. Dit effect is sterker in de Randstad en bij binnenstedelijke gebieden.
- Verwervingskosten nemen toe, met name vanwege inflatie en speculatie. Dit leidt tot hogere grondexploitatiekosten. Dit effect is sterker bij binnenstedelijke gebieden.

Grondexploitatie en plankosten

- Grondexploitatiekosten nemen toe door inflatie en door extra kwaliteitseisen.
- Plankosten nemen toe door de noodzaak van meer onderzoeken. Dit leidt tot hogere grondexploitatiekosten.

Erfpacht

- Erfpachtgrondwaarden stijgen in sommige situaties ook bij dalende residuele grondwaarden. Bij herontwikkeling leidt dat tot hogere grondexploitatiekosten (bijbetaling vanwege herontwikkeling). Dit effect is sterker in binnenstedelijke gebieden.

Algemene ontwikkelingen

- Residuele grondwaarden stijgen tot eind 2021, maar dalen vanaf dat moment (zie indices).
- Vertraging zorgt voor versterking van bovenstaande effecten. Dit effect is sterker bij binnenstedelijke gebieden.



COLOFON

Opdrachtgever	Ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties
Opdrachtnemer	Stadkwadraat BV, Fakton BV & Prof. dr. Erwin van der Krabben
Datum	Versie 1 - 12 oktober 2023 Versie 2 - november 2024 (alleen gewijzigd beeldmateriaal en bronnenlijst)

ONDERZOEKSTEAM

Stadkwadraat BV	Stauttener, T. (Theo) Gerritsma, J. (Jan-Jaap) Beckers, P. (Pim) Prof. dr. Van der Krabben, E. (Erwin)
Fakton BV	Boelman, A. (Aeisso) Jagernath, C. (Chander)
Met input van o.a.	Prof. dr. Boelhauer, P. (Peter) TU Delft ir. De Geus, P. (Peter) Vaecon ir. Van Rinssum, T. (Teus) NIMAS BV ir. Vonk, A. (Arno) IGG Bouweconomie BV



6. BIJLAGEN



REKENMETHODIEK

Residuele grondwaarde

Om te komen tot het tekort per woning (om daarmee ook het toegenomen tekort te kunnen berekenen) hebben we residueel gerekend. Dat houdt in dat we van de dataset op basis van de WBI-indieningen verschillende kosten- en opbrengstenposten van elkaar hebben onderscheiden. De grondwaarde (tevens het tekort) per woning is opgebouwd zoals in de figuur hiernaast.

De ontwikkeling van de grondprijs van sociale woningbouw vindt niet residueel plaats, omdat dit genormeerde bedragen zijn conform grondprijzenbrieven van gemeenten. Dat betekent dan ook dat de toename van het tekort van sociale huurwoningen buiten de analyse blijft, wat in de regel in de grond-exploitaties van gebiedsontwikkelingen ook daadwerkelijk het geval is. Om tot de gemiddelde daling van de grondwaarde te komen moet de uitkomst van de residuele methodiek worden gewogen ten opzichte van de ontwikkeling van de normatieve grondprijs. Dit is 68% voor alle woningen behalve sociaal en circa 32% voor de sociale huurwoningen.

De oorspronkelijke verwervingswaarden uit de individuele WBI-aanvragen gelden als vaste GREX-kosten in onze berekeningen. In de berekening van de varianten hebben we daar vervolgens verschillende indices op losgelaten.

OMGANG MET CIJFERS

Omzetbelasting

Alle in de analyse genoemde bedragen zijn exclusief omzetbelasting (btw), aangezien de startbouwimpuls (SBI) een uitspraak doet over aanvragen inclusief btw is het voor BZK en aanvragers van belang om hier rekening mee te houden.

Afronding op duizendtallen

In de gepresenteerde getallen is vanwege het abstractieniveau van de analyse gekozen voor een afronding op duizendtallen. Mochten eventuele optellingen niet leiden tot een hieruit volgend gepresenteerd getal dan kan dit tevens komen door afrondingen.

Post	Ongewogen effect per woning	Gewogen effect per woning	
marktwaaarde wonen excl. Sociaal	€ 17.000		
stichtingskosten wonen excl. Sociaal	-€ 36.000		
Grondwaarde wonen excl. Sociaal	-€ 19.000		
marktwaaarde overig	€ 2.000		
stichtingskosten overig	-€ 7.000		
Grondwaarde overige VGEX (voorzieningen en parkeren)	-€ 5.000		
kosten	-€ 5.000		
opbrengsten	€ 1.000		
GREX kosten en opbrengsten	-€ 4.000		
		Weegfactor	
Grondwaarde wonen excl. Sociaal (naar rato)	-€ 19.000	68%	-€ 13.000
Grondwaarde Sociaal (naar rato)	€ 1.000	32%	€ 0
Grondwaarde overige VGEX (voorzieningen en parkeren)	-€ 5.000	100%	-€ 5.000
GREX kosten en opbrengsten	-€ 4.000	100%	-€ 4.000
EFFECT PER WONING			-€ 22.000



WBI-BESTANDEN

Looptijd

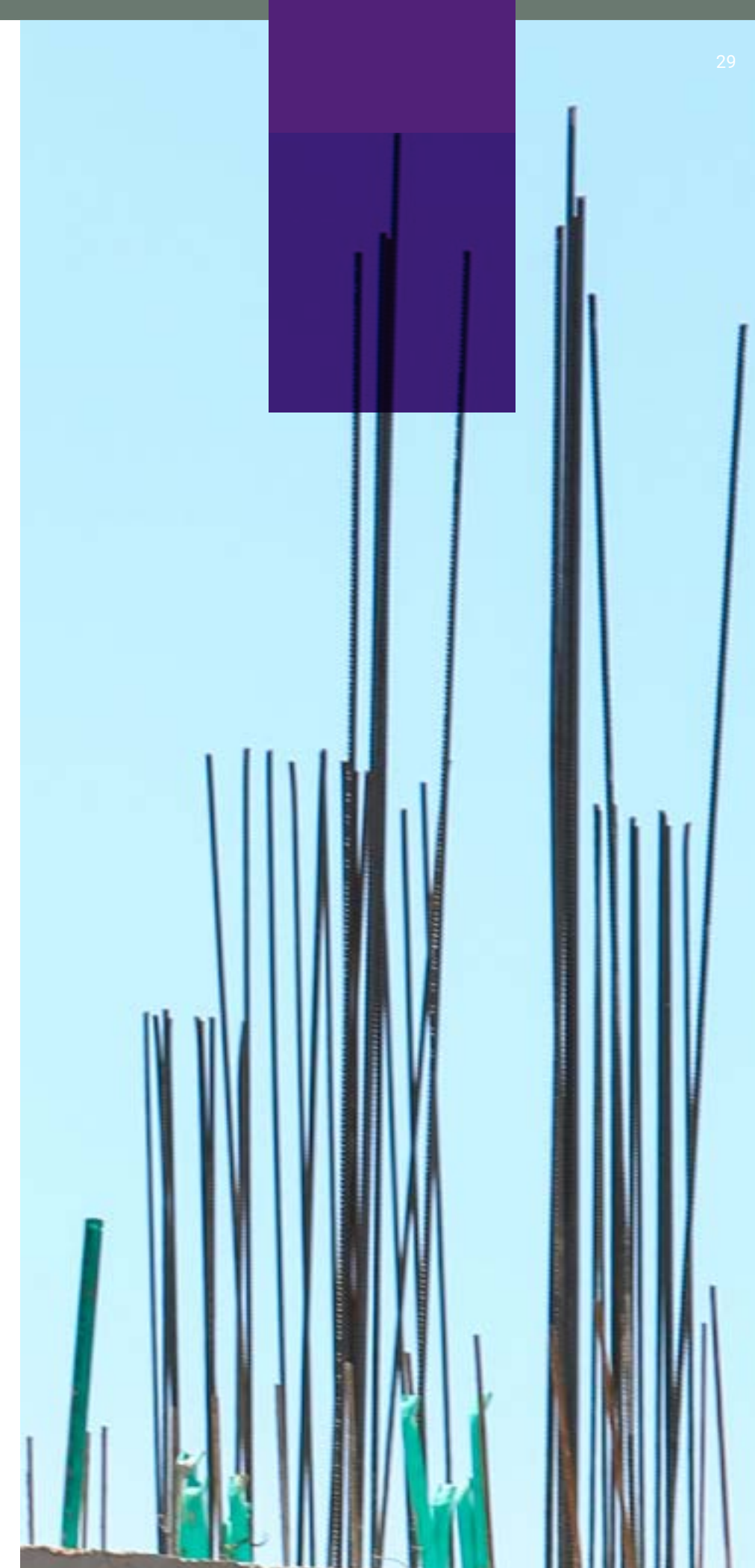
Het WBI-bestand bestaat uit vijf tranches over de periode van 1-1-2020 tot 1-4-2023

Projecten

In de vijf tranches zijn 240 projecten ingediend en 141 gehonoreerd. Uitgangspunt is gehonoreerde projecten te gebruiken. Van de 141 projecten zijn er 105 compleet qua benodigde data en bruikbaar voor het onderzoek. Van de 36 gehonoreerde projecten die we niet hebben meegenomen in de analyse hadden 20 geen woningbouw en waren de overige 16 niet toereikend qua informatie en gegevens.

Opbouw bestand

In de businesscase die is ingevuld voor de WBI is voor de woningen de marktwaarde en de grondprijs ingevuld. Door middel van bewerking van die gegevens zijn de bouwkosten afgeleid (marktwaarde – grondprijs). Naast het woningbouwprogramma is het niet-woningbouwprogramma opgenomen (marktwaarde en grondprijs) en de vastgoedexploitatie vaak de onrendabele top) voor gebouwde parkeervoorzieningen. De kosten uit de grondexploitatie bestaan uit bouw- en woonrijp maken, sloop en sanering, plankosten en afdrachten en overige kosten. Daarnaast is de verwervingsprijs van de grond opgenomen.



KWANTITATIEVE METHODIEK

Doelstelling is het effect op de onrendabele top per woning te kunnen presenteren

Naar segment en naar regio

Daartoe zijn de volgende stappen ondernomen:

- Voor de koopwoningen is de ontwikkeling van koopwoningen in beeld gebracht en de bouwkostenontwikkeling, wat leidt tot een grondprijs per 01 juli 2023.
- Voor de sociale huurwoningen is de ontwikkeling van de grondprijs in beeld gebracht op basis van de benchmark sociale grondprijzen.
- Voor de ontwikkeling van middeldure huurwoningen zijn scenario's uitgewerkt, aangezien er geen erkende bron is voor de waardeontwikkeling van deze woningen.
- Voor het niet-woningbouwprogramma en de vastgoedexploitatie van de parkeervoorziening is de CPI gebruikt voor de marktwaarde- en bouwkostenontwikkeling conform de woningbouw.
- De kosten uit de grondexploitatie zijn met GWW-index geïndexeerd en voor plankosten en verwerving met de CPI.
- De opbrengsten uit het niet-woningbouwprogramma (4) zijn in mindering gebracht op de kosten uit de grondexploitatie.
- De kosten voor het niet-woningbouwprogramma conform 4. en 5. en de kosten uit de grondexploitatie conform 6. zijn als volgt toebedeeld aan de woningen:
 - Eén gelijke kostenpost per woning

BRONNEN

Opbrengstvastgoed/marktwaarde

● Koopwoningen:	TU Delft Koopwoningenmonitor	uitgesplitst naar drie regio's
● Grondprijs sociale huurwoningen:	Benchmark	nationaal
● Bouwkosten:	IGG Bouwkostenkompas	uitgesplitst naar drie regio's
● Civiele kosten:	IGG GWW index	nationaal
● Plankosten/verwerving:	CPI index CBS	nationaal
● Marktwaarde niet-woningbouwfuncties:	CPI index CBS	nationaal

Looptijd indices

WBI-bestand Tranche I	van 01 januari 2020	tot en met 01 juli 2023
WBI-bestand Tranche II	van 01 januari 2021	tot en met 01 juli 2023
WBI-bestand Tranche III	van 01 juli 2021	tot en met 01 juli 2023
WBI-bestand Tranche IV	van 01 juli 2022	tot en met 01 juli 2023
WBI-bestand Tranche V	van 01 januari 2023	tot en met 01 juli 2023

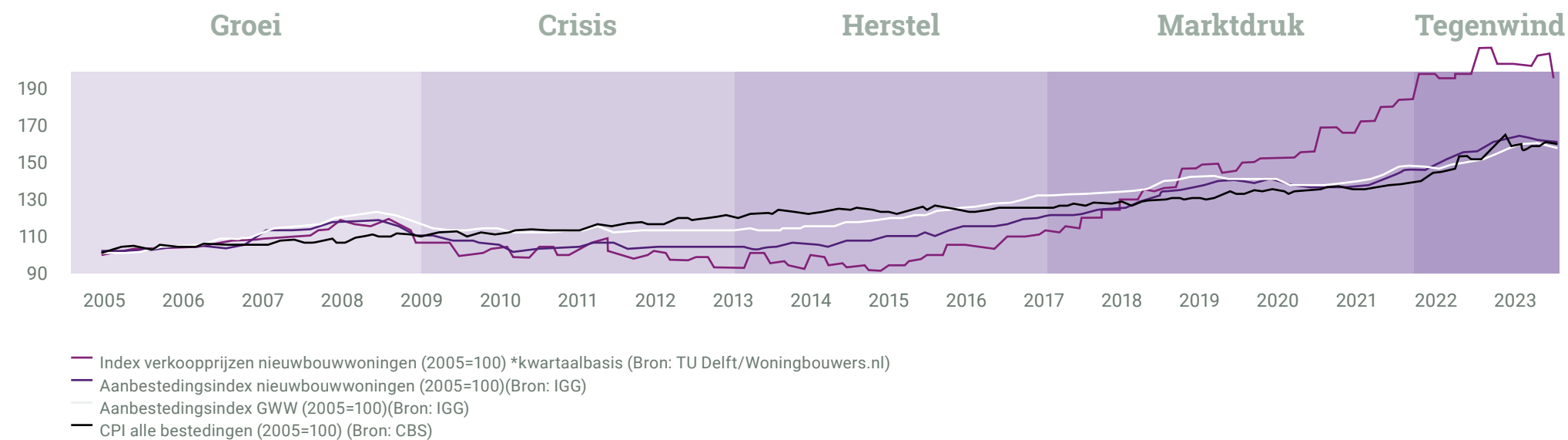
Expertsessie

TU Delft (Prof. dr. P. Boelhouwer)	Vaecon (ir. P. de Geus)
NIMAS BV (Ir. T. van Rinssum)	IGG bouweconomie BV (ir. a.s. A. Vonk)



GRAFIEKEN

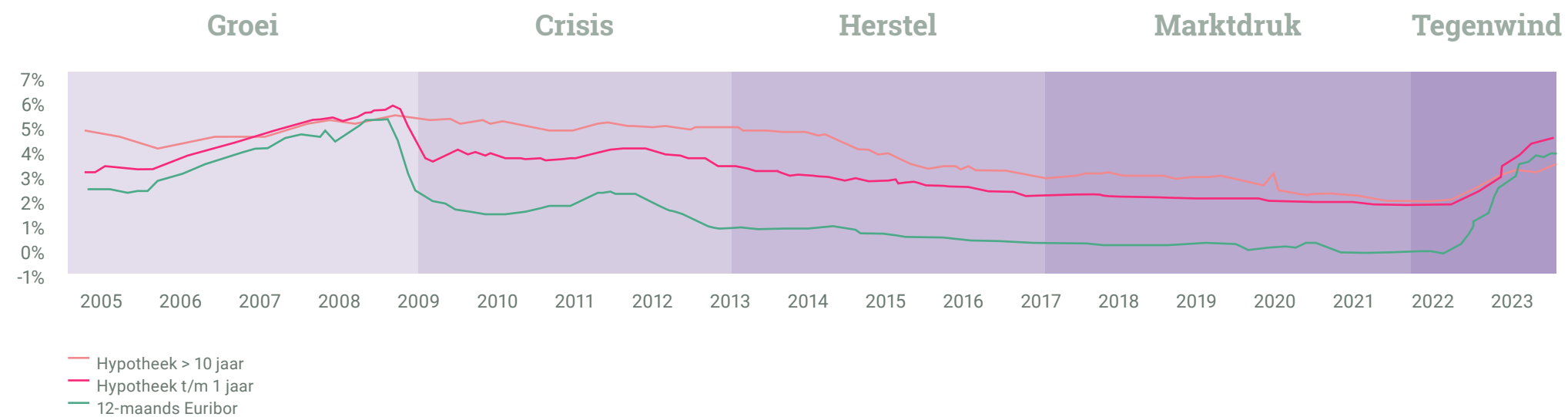
Marktontwikkelingen - Periode Q1 2005 t/m Q2 2023, samengevat



GRAFIEKEN

Marktontwikkelingen - Periode Q1 2005 t/m Q2 2023, rente

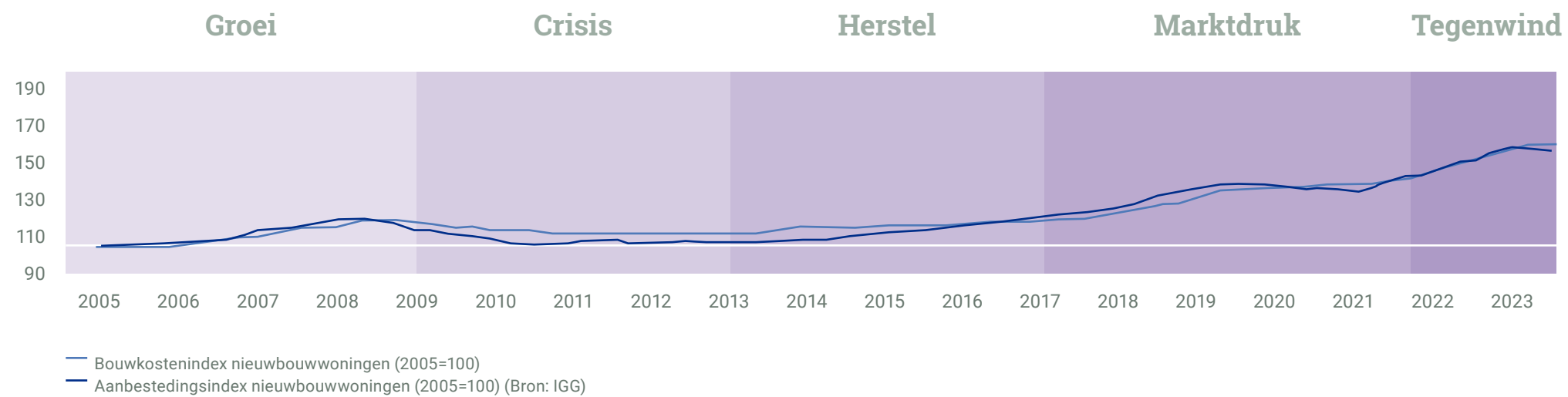
Nominale Rentepercentages (bron: DNB)



GRAFIEKEN

Marktontwikkelingen - Periode Q1 2005 t/m Q2 2023, bouwkosten

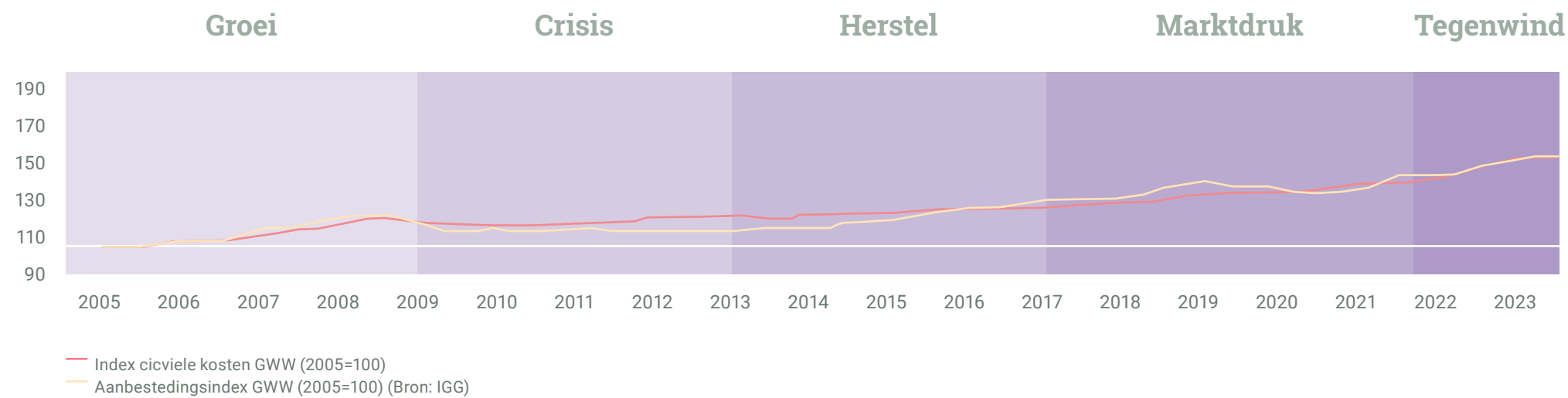
Bouwkostenindices (bron: IGG)



GRAFIEKEN

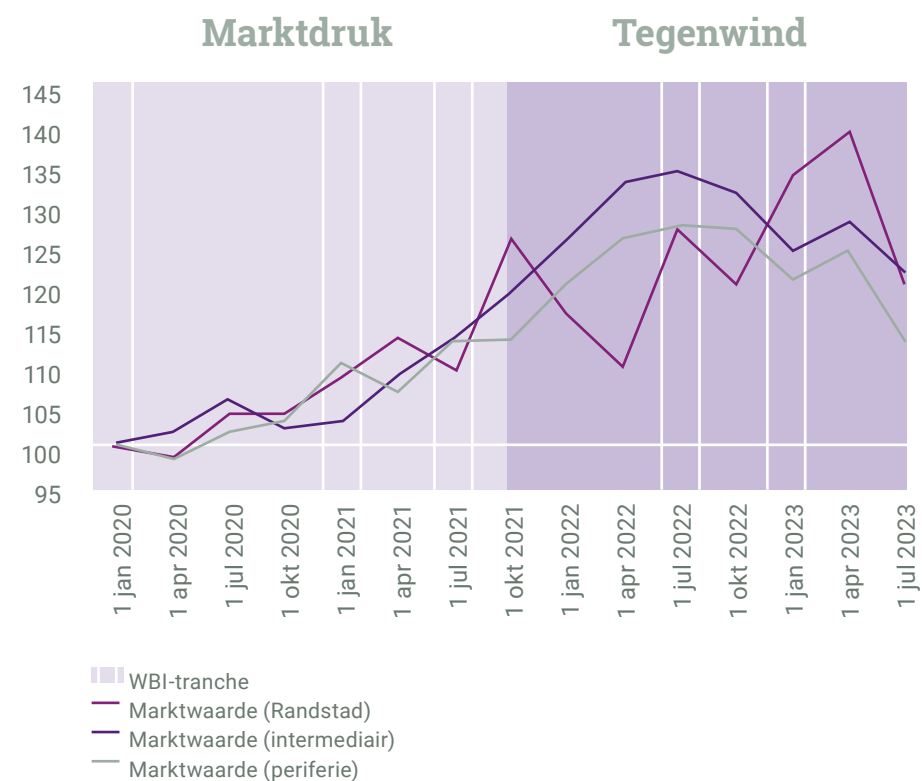
Marktontwikkelingen - Periode Q1 2005 t/m Q2 2023, civiel

Index Grond-, Weg- en Waterbouw (bron: IGG)



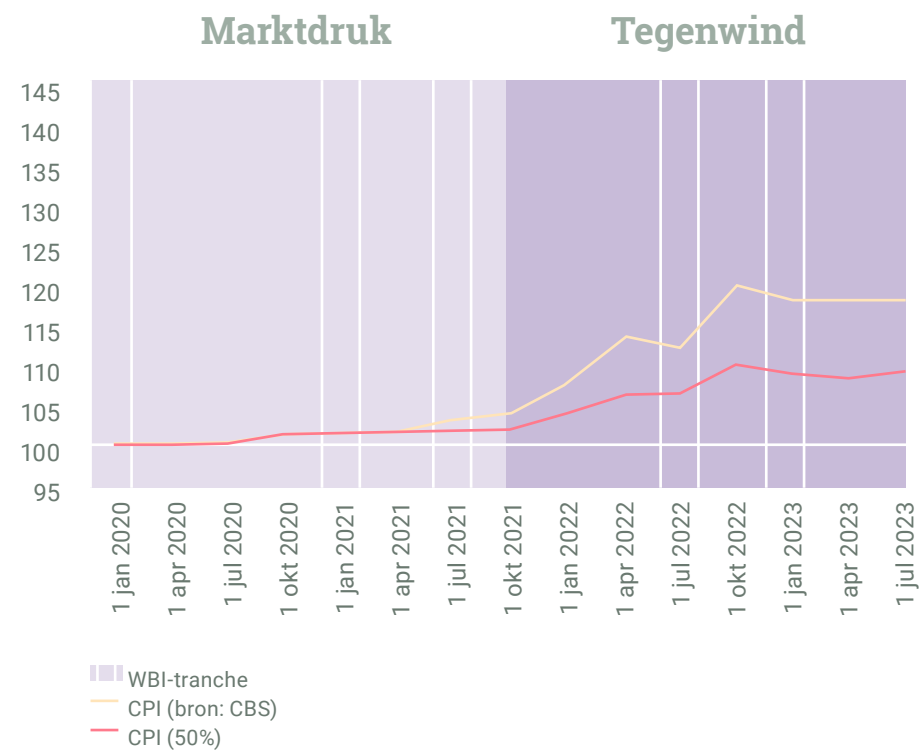
GRAFIEKEN

Marktontwikkelingen - Periode Q1 2020 t/m Q2 2023, marktwaarde wonen
 Prijsontwikkeling Nieuwbouwwoningen Regionaal, vanaf 2020 (bron: Woningbouwers/TU Delft)



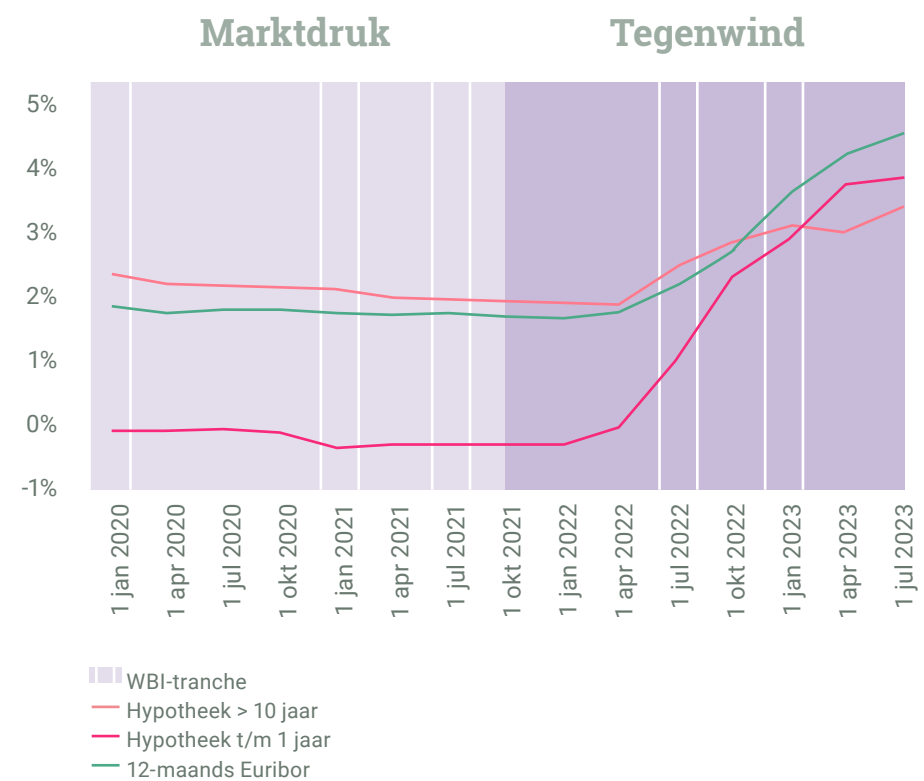
GRAFIEKEN

Marktontwikkelingen - Periode Q1 2020 t/m Q2 2023, CPI
 Ontwikkeling consumentenprijsindex alle bestedingen (CPI) vanaf 2020 (bron: CBS)



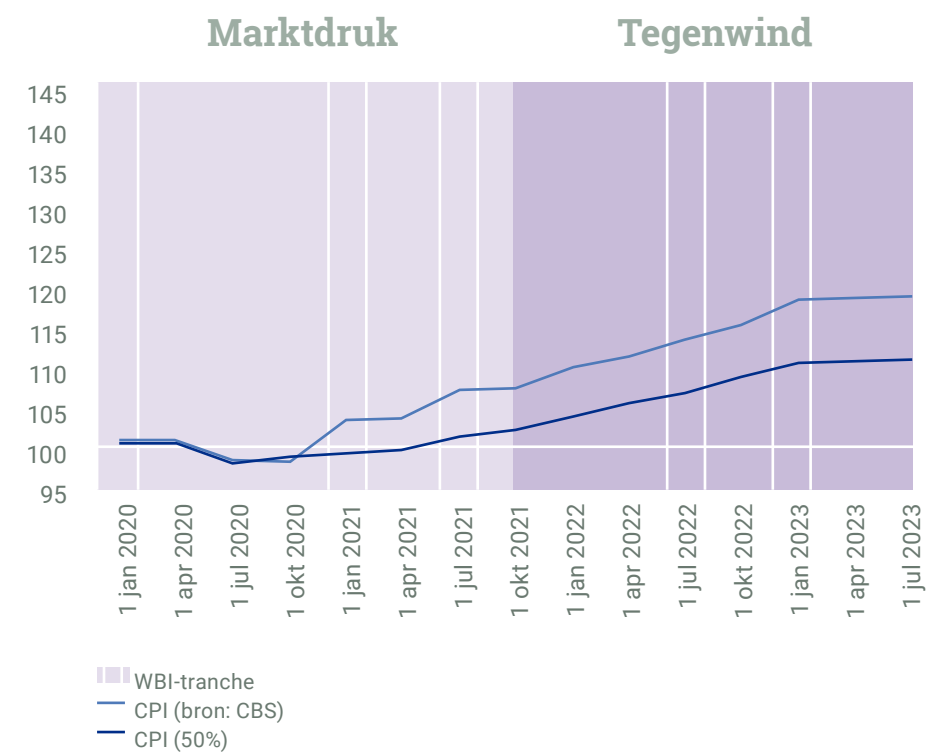
GRAFIEKEN

Marktontwikkelingen - Periode Q1 2020 t/m Q2 2023, rente
 Ontwikkeling rente vanaf 2020 (bron: DNB)



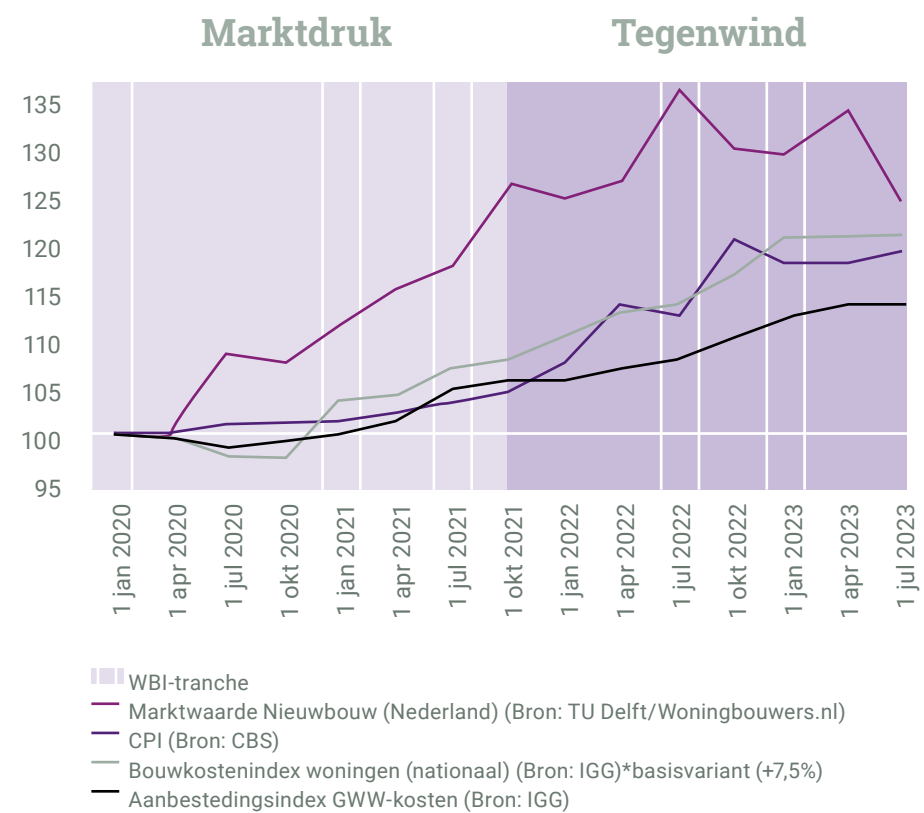
GRAFIEKEN

Marktontwikkelingen - Periode Q1 2020 t/m Q2 2023, bouwkosten
 Ontwikkeling bouwkostenindex woningen vanaf 2020 (bron: IGG)



GRAFIEKEN

Marktontwikkelingen - Periode Q1 2020 t/m Q2 2023, samengevat
 Marktontwikkelingen nieuwbouwwoningen vanaf 2020



GRAFIEKEN

Marktontwikkelingen - Periode Q1 2020 t/m Q2 2023, samengevat
 Marktontwikkelingen nieuwbouwwoningen vanaf periode Tegenwind



TOTAALOVERZICHT EXTRA BOUWKOSTEN

Door wetswijzigingen & bovenwettelijk (gemeentelijke eisen)

		Extra bedrag per maatregel			EGW	EGW	MGW
		tussenw.	hoekw.	app.	tussenw.	hoekw.	4 lagen
Bouwkosten basis*:		€ 150.336	€ 176.336	€ 138.938	100%	100%	100%
*o.b.v. prijspeil 2020, 146 m ² BVO tussenwoning, 157 m ² BVO hoekwoning en 6-spanner in 4 lagen appartementengebouw met 600 m ² BVO per laag. Bron: P. de Geus (Vaecon)							
Maatregelen door wetswijzigingen							
TO-toets	Bouwbesluit 2021	€ 350	€ 350	€ 350	+0,23%	+0,20%	+0,25%
Van EPC naar BENG	Bouwbesluit 2021	€ 9.199	€ 10.688	€ 6.898	+6,12%	+6,06%	+4,96%
Aangepaste MPR	Aanscherpen MPR	€ 1.333	€ 1.690	€ 1.920	+0,89%	+0,96%	+1,38%
Brandveiligheid maatregelen:	Bouwbesluit 2023						
- rookmelders		€ 363	€ 363	€ 363	+0,24%	+0,21%	+0,26%
- extra sluis bij lifthal (per 6 won.)				€ 1.040			+0,75%
- vrijloopdeuren (1 deur)				€ 794			+0,57%
- toegankelijkheid bij app.				€ 390			+0,28%
Flora- en faunawet	Wetgeving	€ 156	€ 156	€ 156	+0,10%	+0,09%	+0,11%
EXTRA BOUWKOSTEN DOOR WETGEVING		€ 11.401	€ 13.247	€ 11.911	+7,58%	+7,51%	+8,57%
Bovenwettelijke maatregelen							
Natuurinclusief: mos-sedumdaken etc.		€ 6.375	€ 6.375	€ 2.656	+4,24%	+3,62%	+1,91%
Stedenbouwkundige eisen bij app				€ 13.500			+9,72%
plint h=4.000 i.p.v. 3.000 mm gedeeld door 4 lagen app.				€ 844			+0,61%
Gescheiden hwa. water afvoer systemen				€ 416			+0,30%
Circulair bouwen		€ 9.396	€ 11.021	€ 8.684	+6,25%	+6,25%	+6,25%
Kwaliteit borging per 1-1-2024							
<i>Houtbouw</i>		€ 10.941	€ 16.311	€ 11.625	+7,28%	+9,25%	+8,37%
TOTAAL EXTRA DOOR BOVENWETTELIJKE EISEN					+17,77%	+19,12%	+27,15%

OVERZICHT AANTAL WONINGEN IN DATASET

Aantal woningen per soort en tranche

Soort	#Woningen	Aandeel
EGW	15.253	16%
MGW	79.594	84%
TOTAAL	94.846	100%

Soort	Aantallen woningen				Aandeel per soort per regio t.o.v. totaal			
	Nederland	Randstad	Intermediaire zone	Periferie	Nederland	Randstad	Intermediaire zone	Periferie
Sociale huur EGW	2.455	639	846	970	2,6%	0,7%	0,9%	1,0%
Sociale huur MGW	27.971	20.984	4.056	2.931	29,5%	22,1%	4,3%	3,1%
Middenhuur EGW	1.562	452	632	478	1,6%	0,5%	0,7%	0,5%
Middenhuur MGW	15.986	12.345	2.634	1.007	16,9%	13,0%	2,8%	1,1%
Betaalbare koop EGW	4.214	918	1.678	1.618	4,4%	1,0%	1,8%	1,7%
Betaalbare koop MGW	12.937	7.432	2.497	3.008	13,6%	7,8%	2,6%	3,2%
Overige EGW	7.022	3.255	1.927	1.840	7,4%	3,4%	2,0%	1,9%
Overige MGW	22.700	17.681	2.539	2.480	23,9%	18,6%	2,7%	2,6%
TOTAAL	94.846	63.705	16.810	14.332	100,0%	67%	18%	15%

Tranche	Aantallen woningen				Aandeel per tranche per regio t.o.v. totaal			
	Nederland	Randstad	Intermediaire zone	Periferie	Nederland	Randstad	Intermediaire zone	Periferie
Tranche 1	31.160	26.648	2.607	1.905	32,9%	28,1%	2,7%	2,0%
Tranche 2	16.682	8.924	6.020	1.738	17,6%	9,4%	6,3%	1,8%
Tranche 3	24.868	16.918	5.333	2.617	26,2%	17,8%	5,6%	2,8%
Tranche 4	11.300	7.658	649	2.993	11,9%	8,1%	0,7%	3,2%
Tranche 5	10.836	3.556	2.201	5.079	11,4%	3,7%	2,3%	5,4%
TOTAAL	94.846	63.705	16.810	14.332	100,0%	67%	18%	15%

BEELDBRONNEN



[Margaret Polinder - Unsplash](#)



[Yzy Pop - Unsplash](#)



[Public Domain](#)



[Daria Nepriakhina - Unsplash](#)



[Mitchell McCleary - Unsplash](#)



www.commonswikimedia.org



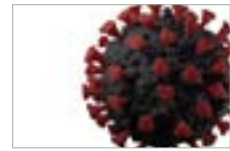
[CorporatieNL - Flickr](#)



[Julia Solonina - Unsplash](#)



[Isaac Mehegan - Unsplash](#)



[Alan Camerer - Public Domain Pictures.net](#)



[Designed by D3images - Freepik](#)



[Sigmund - Unsplash](#)



[Designed by Onlyyouqj - Freepik](#)



[Designed by Gpointstudio - Freepik](#)



[Arnedo Oomen - rijksoverheid.nl](#)



[Ivan Henao - Unsplash](#)



[Ricardo Gomez Angel - Unsplash](#)



[Donald Trung Quoc Don](#)



[Designed by Rawpixel.com](#)



[Pavel Nekoranec - Unsplash](#)



[Designed by Onlyyouqj - Freepik](#)



[Roman Wimmers - Unsplash](#)



[Jonathan Mast - Unsplash](#)



[Alexandre Debiève - Unsplash](#)



www.commonswikimedia.org



[Marta Sitkowska - Unsplash](#)



[Mika Korhonen - Unsplash](#)



[Aah-Yeah - www.commonswikimedia.org](#)



[Designed by Freepik](#)



[Daria Nepriakhina - Unsplash](#)