KWARTAALBERICHT Q4 2019

NIEUWS EN PUBLICATIES - GRONDEXPLOITATIES

METAFOOR RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Februari 2020

INHOUDSOPGAVE

Kwartaalbericht grondexploitaties 2019 Q4

INLEIDING 3

SAMENVATTING 3

WONINGPRIJSONTWIKKELING 5

BOUWKOSTENONTWIKKELING 6

GRONDPRIJSONTWIKKELING 7

KOSTENONTWIKKELING GROND-, WEG- EN WATERBOUW 7

ONTWIKKELING RENTE 8

ONTWIKKELING INFLATIE 9

VERANTWOORDING 10

BEGRIPPEN 11

INLEIDING

In het Kwartaalbericht grondexploitaties presenteren wij de belangrijkste kwartaalcijfers met betrekking tot gebiedsontwikkeling en grondexploitaties. Het Kwartaalbericht geeft inzicht in de ontwikkeling van de belangrijkste macro-economische kengetallen met betrekking tot gebiedsontwikkeling in Nederland. De opbouw van het Kwartaalbericht sluit aan bij de opbouw van een standaard grondexploitatie.

Daarnaast treft u de Metafoor Residex: de graadmeter voor grondwaardeontwikkeling voor woningbouw in Nederland en 'Middenland'. Onder het Middenland worden de gemeenten beschouwd die enerzijds niet hoogstedelijk en anderzijds niet agrarisch zijn.

Naast de Metafoor Residex komt de index van het Kadaster aan bod. Beide indexen geven de ontwikkeling van de grondwaarde voor woningbouw weer. Het verschil is dat de Metafoor Residex gebaseerd is op een residuele grondwaarde berekening. De index van het Kadaster is gebaseerd op feitelijk gerealiseerde transactieprijzen.

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

SAMENVATTING

De Metafoor Residex is in het laatste kwartaal gestegen met 14,5%. Dit betekent dat de theoretische waarde van woningbouwgrond is toegenomen. De stijging ontstaat doordat de woningprijzen sterker zijn toegenomen dan de bouwkosten. Op jaarbasis bedraagt de stijging van de Residex 45,4%.

De werkelijke transactieprijzen van woningbouwkavels, bijgehouden door het Kadaster, tonen een meer stabiele ontwikkeling. De prijs van de grond laat zich blijkbaar weinig beïnvloeden door de marktontwikkelingen.

In het afgelopen kwartaal is de krapte op de woningmarkt verder toegenomen. Er staan meer woningen te koop en er zijn meer woningen te koop gezet. Als gevolg hiervan blijven de prijzen stijgen. De NVM huizenprijs per m² voor bestaande woningen is het afgelopen kwartaal met 2,3% gestegen. Op jaarbasis is sprake van een prijsstijging van 6,9%. De NVM verwacht dat deze stijging de komende kwartalen nog zal doorzetten. Dit is echter een landelijk gemiddelde; er bestaan grote regionale verschillen.

De prijzen voor nieuwbouwwoningen stijgen nog een stuk harder. Door deze sterke stijging neemt de betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen af en daalt het aantal verkopen. Het aanbod van nieuwbouwwoningen neemt hierdoor, zelfs in de huidige krappe markt, toe.

Het afgelopen kwartaal zijn de woningbouwkosten gestegen. De blijvende stijging leidt tot een afvlakkende bouwproductie en werkt door in de prijzen van nieuwbouwwoningen, waardoor de betaalbaarheid afneemt. Bouwers kampen in het vierde kwartaal met grote onduidelijkheden door de stikstof en PFAS problematiek. Ook deze problematiek zal nog de komende kwartalen effect hebben op de bouwkosten en de betaalbaarheid van nieuwe woningen.

Dit kwartaal was sprake van een woningbouwkostenstijging van 0,6% en een stijging van 5,3% op jaarbasis. De stijging van de woningbouwkosten is het afgelopen jaar afgenomen. Voor de GWW-sector geldt dat de bouwkosten het afgelopen kwartaal zelfs licht zijn gedaald met 0,3%. Op jaarbasis zijn de GWW-kosten met 1,4% gestegen.

GRONDWAARDE ONTWIKKELINGEN

Index & grondwaarde per m2	Na 3e kwartaal	Na 4e kwartaal	Kwartaalmutatie '= '19Q3-'19Q4	Jaarmutatie '= '18Q4-'19Q4	Prognose 2020
Metafoor Residex Nederland (2013 Q1 = 100)	206,63	236,61	14,51%	45,38%	
Kadaster transactieprijzen bouwkavels index (2013 Q1 = 100)	124,80	121,53	-2,62%	1,00%	
Metafoor Residex 'Middenland' (2017 Q1 = 100)	144,36	147,68	2,30%	16,16%	
Metafoor Grondwaarde 'Middenland' per m2	502	518	3,26%	20,29%	

WONINGBOUWPRIJS ONTWIKKELINGEN

Gewogen gemiddelde en aantallen	Na 3e kwartaal	Na 4e kwartaal	Kwartaalmutatie '= '19Q3-'19Q4	Jaarmutatie '= '18Q4-'19Q4	Prognose 2020
NVM huizenprijs bestaande woningen per m2	2.607	2.668	2,33%	6,94%	3,00%
NVM huizenprijs nieuwbouwwoningen per m2	3.050	3.155	3,43%	9,00%	4,50%
Aantal verkochte bestaande woningen	52.680	58.601	11,24%	4,66%	210.000
Aantal verkochte nieuwbouwwoningen (projectmatig)	9.857	12.429	26,09%	6,10%	

WONINGBOUW KOSTEN ONTWIKKELINGEN

Index	Na 3e kwartaal	Na 4e kwartaal	Kwartaalmutatie '= '19Q3-'19Q4	Jaarmutatie '= '18Q4-'19Q4	Prognose 2020
IGG Bouwkostenindex	135,27	136,14	0,64%	5,27%	4,00%
IGG Aanbestedingsindex	133,65	133,59	-0,05%	0,79%	4,00%

KOSTEN

Index	Na 3e kwartaal	Na 4e kwartaal	Kwartaalmutatie '= '19Q3-'19Q4	Jaarmutatie '= '18Q4-'19Q4	Prognose 2020
BDB kosten GWW	126,71	126,35	-0,28%	1,38%	2,00%
CBS Inflatie	124,41	124,52	0,09%	2,72%	1,40%

RENTE

Rentepercentage	Na 3e kwartaal	Na 4e kwartaal	Kwartaalmutatie '= '19Q3-'19Q4	Jaarmutatie '= '18Q4-'19Q4	Prognose 2020
ECB rente 12-maands Euribor	-0,30%	-0,29%	2,22%	-96,21%	-0,40%
DNB / ECB rente 10 jaar	0,05%	0,37%	640,00%	-69,42%	0,00%

CONSUMENTENVERTROUWEN

Index	Na 3e kwartaal	Na 4e kwartaal	Kwartaalmutatie '= '19Q3-'19Q4	Jaarmutatie '= '18Q4-'19Q4
CBS Consumentenvertrouwen	102,00	106,00	3,92%	3,92%

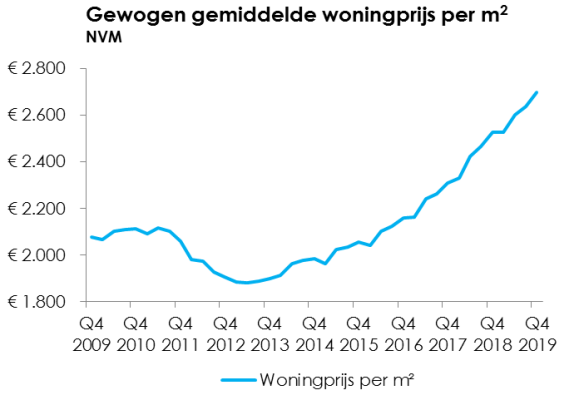
Metafoor - Samenvatting ontwikkelingen Q4 2019. De prognose betreft jaarprognoses afkomstig uit de Outlook Grondexploitaties 2020 van Metafoor

WONINGPRIJSONTWIKKELING

In het vierde kwartaal van 2019 zijn meer woningen te koop gezet dan in het derde kwartaal. Daarnaast blijkt de stagnatie van productie van nieuwbouwwoningen door de PAS en PFAS problematiek beperkt. Desondanks blijft de koopwoningmarkt gespannen.

Ontwikkelingen bestaand aanbod

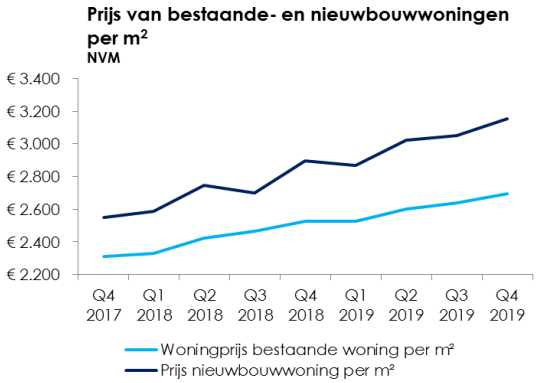
De gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen is ten opzichte van een jaar eerder met 8,0% gestegen. De gemiddelde transactieprijs bedroeg in het vierde kwartaal van 2019 € 326.000,- (NVM, 2020). Per vierkante meter werd in het vierde kwartaal gemiddeld € 2.695,- betaald voor een bestaande woning. De gemiddelde verkooptijd van koopwoningen bedroeg in het vierde kwartaal van 2019 37 dagen (NVM, 2020). Ten opzichte van het vorige kwartaal is deze verkooptijd licht gedaald. De genoemde cijfers betreffen het landelijk gemiddelde, er bestaan verschillen tussen regionale woningmarktgebieden.



NVM – Verloop gemiddelde woningprijs per m² woonoppervlak

Ontwikkelingen nieuwbouwwoningen

De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouwwoningen is in het vierde kwartaal van 2019 met 10% gestegen ten opzichte van het vierde kwartaal een jaar eerder (NVM, 2020). In het derde kwartaal van 2019 bedroeg de gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouwwoningen €388.000,-. Wat opvalt, is dat de verkoopprijs van bestaande woningen en nieuwbouw naar elkaar toe bewegen. Bedroeg dit verschil in eerdere kwartalen in 2019 nog € 75.000,- in Q4 bedraagt dit nog € 65.000. Gemiddeld bedroeg de prijs per m² van nieuwbouwwoningen € 3.155,-. Tevens zijn er in het laatste kwartaal van 2019 meer woningen verkocht dan een kwartaal eerder. De meeste woningen zijn verkocht in de provincie Flevoland, de minste woningen in de provincie Overijssel (CBS, 2020).



NVM – Verloop gemiddelde woningprijzen per m²; bestaande bouw en nieuwbouw

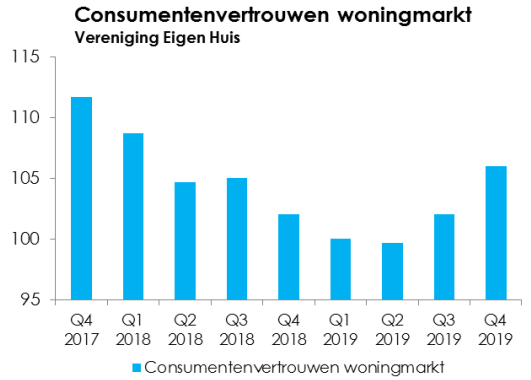
Stimuleren woningaanbod

Hoewel het aantal verkopen is gestegen in het vierde kwartaal, blijkt uit onderzoek van ABF Research (2019) dat er landelijk sprake is van een tekort van 294.000 woningen. Hiervoor dienen er meer woningen te worden gerealiseerd. De doelstelling om jaarlijks 75.000 woningen zoals aangekondigd in de Nationale Woonagenda te realiseren kan bijdragen aan het verminderen van het woning tekort. In de laatste kwartalen van 2019 kwamen er zaken aan de orde die de groei van het woningaanbod leken te beperken zoals het stikstofvraagstuk (PAS) en PFAS problematiek. Er is sprake van een lichte afname van verleende bouwvergunningen, al blijkt nog beperkt uit de aantallen verleende bouwvergunningen en de toename van woningen in het vierde kwartaal (CBS, 2020). Volgens CBS (2020) is in 2019 het hoogst aantal nieuwbouwwoningen in 10 jaar tijd gerealiseerd; in totaal 71.000. Dit betreft zowel realisatie, als splitsingen, samenvoegingen en transformaties. Voor 2020 wordt voorspeld dat 65.000 nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd. Als oorzaken worden afnemende afgegeven bouwvergunning en beschikbare bouwlocaties genoemd, én in beperkte mate de PAS- en de PFAS problematiek (ING, 2019).

Consumentenvertrouwen iets zonniger

Uit de 'Eigen Huis Marktindicator' van Vereniging Eigen Huis (VEH, 2019) blijkt dat het consumentenvertrouwen in het vierde kwartaal van 102 punten naar 106 punten is gestegen. In het vierde kwartaal van 2019 zijn mensen iets positiever over de ontwikkelingen op de woningmarkt dan een kwartaal eerder. Een van de redenen is het feit dat de lage rente aanhoudt. Desondanks blijft de spanning tussen willen en kunnen kopen van een huis een rol spelen. Veel starters en doorstromers vinden het momenteel geen gunstig moment om een huis te kopen, gezien de stijgende woningprijzen (VEH, 2019). Vanaf 2020 kunnen doorstomers en tweeverdieners rekenen op iets ruimere leenmogelijkheden; het partnerinkomen telt dan voor 80%

mee bij de bepaling van de hoogte van de maximale hypotheek, in plaats van 70% in 2019.



VEH – Ontwikkeling consumentenvertrouwen woningmarkt

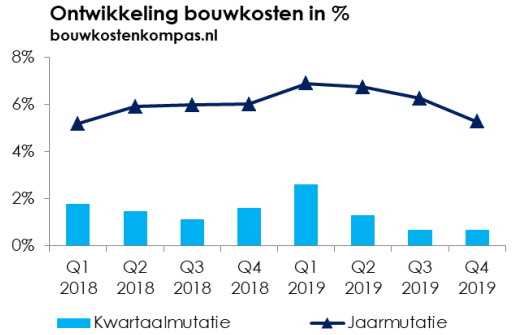
BOUWKOSTENONTWIKKELING

Ook in het laatste kwartaal van 2019 zijn de bouwkosten weer gestegen, hoewel minder dan in de eerste helft van het jaar.

Ontwikkeling bouwkosten

De woningbouwkosten stegen het afgelopen jaar met 5,27%. De kwartaalmutatie betreft 0,64%. Onderstaande grafiek laat zien dat de bouwkosten in de eerste helft van 2019 explosief zijn gestegen en dat de groei in de tweede helft is afgevlakt.

De bouwkosten van appartementen stijgen het hardst. Ten opzichte van het vierde kwartaal van 2018 met 5,74%. Vrijstaande woningen kennen de laagste stijging, namelijk 3,35%.



Metafoor, data afkomstig van Bouwkostenkompas.nl

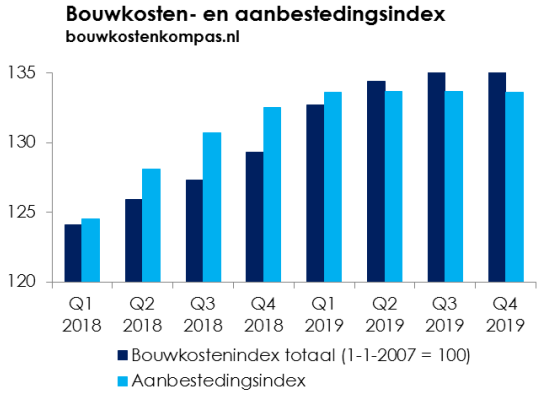
Op zoek naar nieuwe oplossingen

In het vorige kwartaalbericht gaven wij aan dat onder meer de stijgende bouwkosten leiden tot een afvlakkende bouwproductie, ondanks de woningbehoefte. Ook de PFAS en stikstof problematiek is (in beperkte mate) van invloed op de groei van de productie. De bouw van nieuwbouwwoningen zal naar verwachting in 2020 met 5% verminderen.

Innovatieve oplossingen zijn nodig om toch aan de woningbehoefte te kunnen voldoen. Een van de geopperde oplossingen is het modulair bouwen. Door meer woningen voor zover mogelijk in de fabriek te maken neemt de productiviteit van de bouwers drastisch toe (Cobouw, 2019a).

Aanbestedingsindex

De aanbestedingsindex maakt niet-structurele (markt)effecten inzichtelijk. Ten opzichte van vorig kwartaal laat de aanbestedingsindex een zeer geringe daling zien, namelijk -0,05%. De jaarmutatie laat een stijging van 0,79% zien. Hiermee blijft de aanbestedingsindex nog steeds onder de bouwkostenindex liggen. Dit houdt in dat de aanbestedingskosten lager uitvallen dan vooraf is geschat. De trend valt deels te verklaren door de huidige onzekerheid of projecten door kunnen gaan. Daarnaast worden de hoge bouwkosten vaak niet ingecalculeerd in de aanneemsom, waardoor het verschil tussen de aanbesteding en bouwkosten kleiner wordt.



Metafoor, data afkomstig van Bouwkostenkompas.nl

Onduidelijkheid door stikstof en PFAS problematiek

Bouwers kampten in het vierde kwartaal met grote onduidelijkheden door de stikstof en PFAS problematiek. In het laatste kwartaal van 2019 lijkt de schade nog beperkt (ING, 2019; Rabobank, 2019); bouwers kunnen immers nog door met hun lopende opdrachten. Hoewel de bouwproductie op korte termijn nog gering beïnvloed lijkt te worden loopt het aantal afgegeven vergunningen terug. Afhankelijk van de innovatie in de sector en maatregelen vanuit de politiek zal de bouw voornamelijk in de komende twee jaar geraakt worden (Cobouw, 2019b).

GRONDPRIJSONTWIKKELING

De gemiddelde prijs van bouwkavels is het afgelopen jaar redelijk stabiel gebleven. De prijs van de grond laat zich weinig beinvloeden door de marktontwikkelingen. De jaarlijkse stijging betreft enkel 1%.

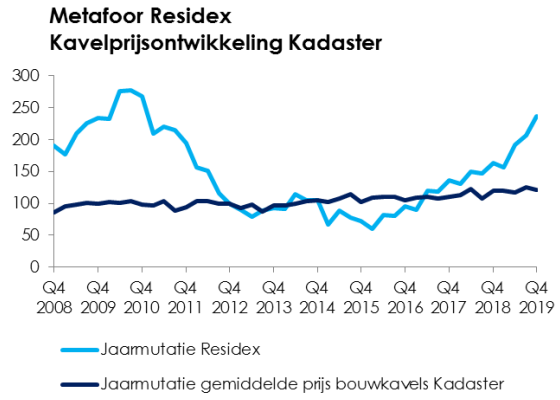
De gegevens van het Kadaster laten zien dat de gemiddelde prijs per m² van bouwkavels in het vierde kwartaal € 479,- bedroeg. Dit is een daling vergeleken met € 492,- in het derde kwartaal van 2019.

Metafoor Residex: Graadmeter voor de grondwaarde van woningbouw

Op basis van cijfers van de NVM en het Bouwkostenkompas berekent Metafoor elk kwartaal de Metafoor Residex en de Metafoor Regio Residex. Beide indices laten het verloop zien van de waarde van woningbouwgrond op basis van een residuele berekening. De uitleg van beide indices is opgenomen aan het eind van dit rapport in de begrippenlijst.

In het vierde kwartaal van 2019 bedraagt het indexcijfer van de Metafoor Residex 236,6. Ten opzichte van het derde kwartaal is dit een stijging van 14,5%. Op jaarbasis is sprake van een stijging van 45,4%. Dit betekent dat de theoretische waarde van woningbouwgrond fors is toegenomen.

Het Kadaster houdt de werkelijke transacties van woningbouwkavels bij. De gemiddelde transactieprijzen zijn weergegeven in de volgende figuur. De kwartaalmutatie van de werkelijke transactieprijzen betreft een daling van 2,6%. De jaarmutatie betreft een stijging van 1,0%. De figuur laat zien dat de werkelijke transactiecijfers stabiel zijn, ze laten zich weinig beïnvloeden door de marktontwikkelingen. In de praktijk blijkt namelijk dat gemeenten de grondprijzen maar mondjesmaat verhogen. Bovendien verkopen gemeenten regelmatig gronden voor een lagere prijs om betaalbare en duurzame woningbouw te stimuleren. De Metafoor Residex beweegt meer mee met de marktontwikkelingen en laat daardoor grotere verschillen in grondprijsontwikkeling in tijd zien.



Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling: Metafoor Residex

Metafoor Regio Residex: Graadmeter voor de grondwaarde van woningbouw in het Middenland

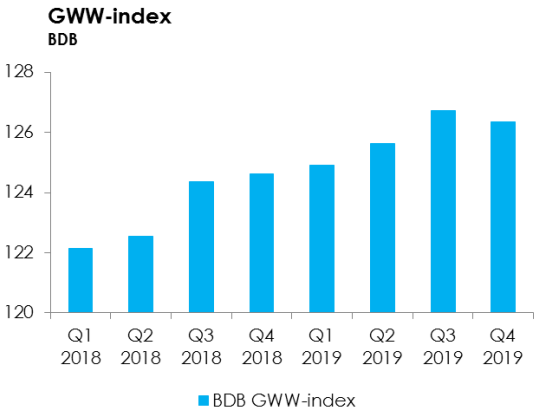
In het vierde kwartaal van 2019 bedroeg het indexcijfer van de Metafoor Regio Residex 147,7. Ten opzichte van vorig kwartaal is dit een stijging van 2,3%. Op jaarbasis is sprake van een stijging van 16,2%. Dit betekent dat de theoretische waarde van woningbouwgrond in het 'Middenland' het afgelopen jaar is toegenomen. De Regio Residex laat een minder sterke stijging zien dan de algemene Metafoor Residex. De reden hiervan is dat de Regio Residex enkel kijkt naar meer gemiddelde NVM-woningmarktregio's die minder prijsstijgingen kennen dan steden als Amsterdam en Utrecht. In het vierde kwartaal van 2019 bedraagt de residuele grondwaarde volgens de Regio Residex per m² van een rijwoning €518,-.

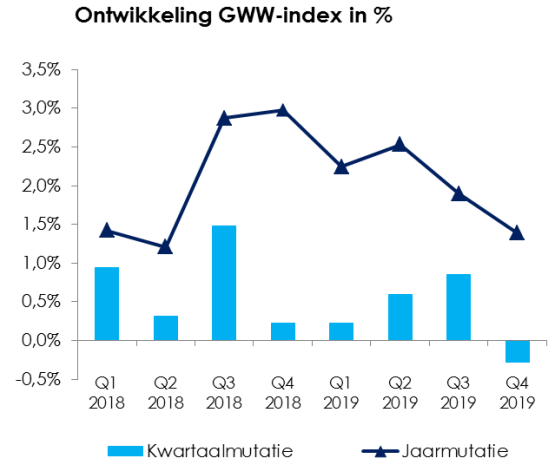
KOSTENONTWIKKELING GROND-, WEG- EN WATERBOUW

Voor het eerst in twee jaar laten de GWW-kosten een daling zien in plaats van een stijging.

Bouwkostenindex GWW

Het BDB-indexcijfer voor GWW-kosten laat een daling zien van 0,28% ten opzichte van het vorige kwartaal. Het is voor het eerst sinds het derde kwartaal van 2017 dat de GWW-kosten een daling laten zien. De jaarmutatie laat nog wel een stijging zien ten opzichte van het jaar ervoor, namelijk 1,38%.





Metafoor, data afkomstig van BDB

PFAS en stikstof raken sector hard

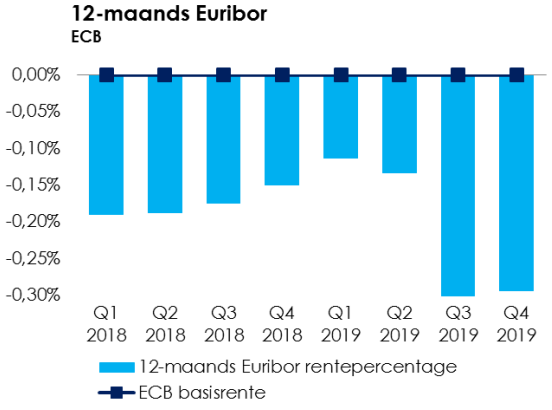
De problematiek rond de PFAS en stikstofregelingen heeft grote gevolgen voor de woningbouwsector. De GWW-sector wordt echter nog harder geraakt. Onder andere door deze problematiek lag het orderboek van aannemers binnen de GWW sector op het laagste niveau van 2019. Een op de zes bedrijven noemt dat ze niet genoeg orders hebben (Cobouw 2019[a]). In de bouw zijn het afgelopen jaar dan ook veel bedrijven failliet gegaan, namelijk 546. In absolute zin werd de bouw daarmee de sector met de op één na meeste faillissementen. In relatieve zin eindigde de sector op de 7e plek (Cobouw, 2020).

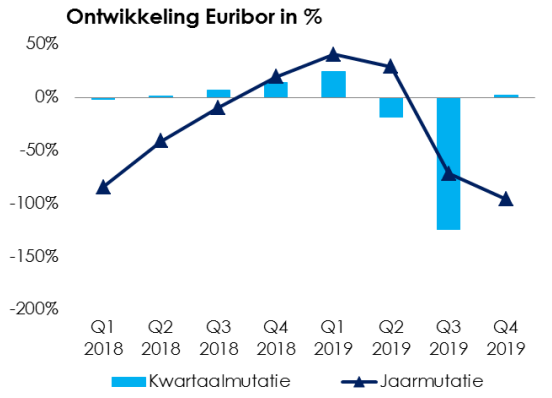
€ ONTWIKKELING RENTE

De ontwikkelingen van de kortlopende en langjarige renteniveaus worden bijgehouden door De Nederlandsche Bank (DNB) en de Europese Centrale Bank (ECB). De kortlopende rente is licht gestegen naar -0,29%. Het rendement op 10-jaars Europese staatsobligaties is gestegen naar 0,37%. De rente voor hypotheken met een rentevaste periode van 5 tot 10 jaar is gestegen naar 2,31%.

Kortlopende rente

De 12-maands Euribor (Euro Interbank Offerted Rate), de rente die de Europese banken onderling hanteren, ligt in het vierde kwartaal van 2019 op -0,29% (DNB & ECB, 2019). Dit is een lichte stijging ten opzichte van -0,30% in het derde kwartaal. Op jaarbasis is echter nog sprake van een sterke daling. De daling van de rente is het gevolg van het opkoopbeleid van de ECB die bedoeld is om de economische groei te stimuleren (CPB, 2019a). De ECB kocht de afgelopen jaren maandelijks tussen de 60 en 80 miljard euro aan staatsobligaties op, waardoor de 12-maands Euribor sinds 2016 onder de 0% ligt. De lage rente maakt het lenen van geld aantrekkelijker dan sparen, waardoor meer geld wordt geïnvesteerd. Door de continuering van het opkoopbeleid van het ECB is de verwachting daarom dat de kortlopende rente in 2020 laag zal blijven. Een lichte daling is bovendien niet uit te sluiten (DNB, 2019).



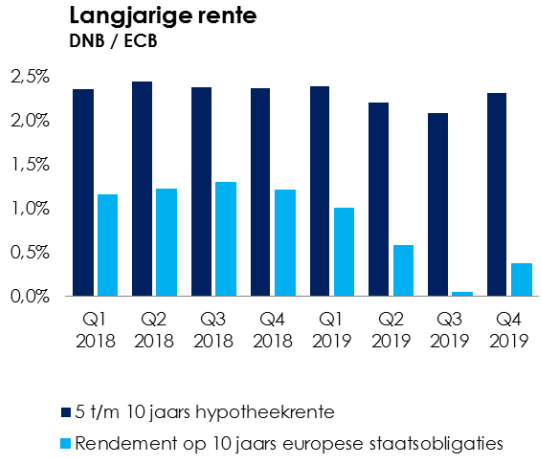


Metafoor, data is afkomstig van DNB, ECB & Homefinance

Langjarige rente

In het vierde kwartaal van 2019 is het rendement op 10-jaars Europese staatsobligaties gestegen naar 0,37%. In het derde kwartaal bedroeg het rendement op staatsobligaties 0,05%. Als gevolg van het opkoopprogramma van de ECB, ook wel kwantitatieve verruiming genoemd, daalt de rente waardoor gunstige financieringscondities ontstaan. Tevens stijgen de aandelenwaarderingen; de contante waarde van toekomstige winsten stijgt wanneer de rente daalt (DNB, 2019). Ondanks de toenemende aandelenwaarderingen zijn beleggers geneigd om risicovollere investeringen te doen om meer rendement te behalen, wat een van de doelen is van het monetair beleid van het ECB.

Voor hypotheken met een rentevaste periode van 5 tot 10 jaar is de rente in het vierde kwartaal van 2019 licht gestegen naar 2,31%. In het derde kwartaal bedroeg de rente nog 2,08%. De ontwikkelingen van de langjarige rentes zijn te zien in de onderstaande figuur.

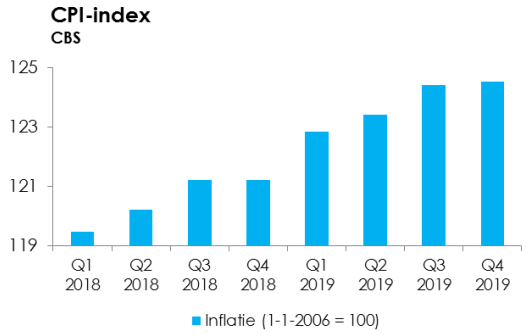


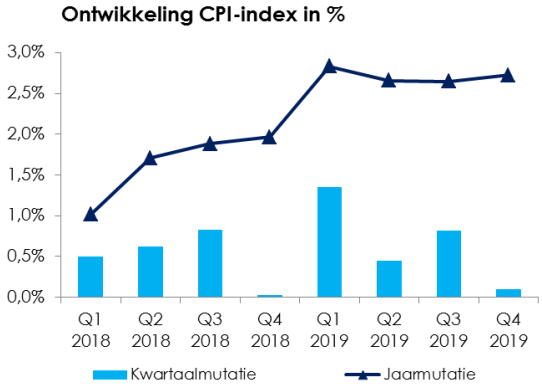
Metafoor, data is afkomstig van DNB & ECB

ONTWIKKELING INFLATIE

De consumentenprijsindex (CPI) is een belangrijke indicator voor het bijhouden van de inflatie (prijspeil). De index is ten opzichte van het derde kwartaal van 2019, met 0,1%, maar beperkt gestegen. De jaarstijging van de CPI bedraagt 2,7% (CBS, 2019).

Ten opzichte van vorig kwartaal is sprake van een afvlakkende stijging. Op jaarbasis is de stijging nagenoeg gelijk gebleven (zie figuur). De prijsstijging ligt in Nederland meer dan twee keer zo hoog als in de Eurozone (CBS, 2019). De hoge stijging is het gevolg van de verhoging van het lage btw-tarief en de belasting op energie. De inflatie zal in 2020 minder hard stijgen doordat het effect van het verhogen van deze belastingen wegvalt (CPB, 2019b). De verwachting is dat de inflatie in 2020 met 1,4% zal stijgen (CPB, 2019b). Deze stijging ligt ruimschoots lager dan de verwachte loongroei.





Metafoor, CPI-index. Data is afkomstig van CBS

VERANTWOORDING

Opbrengsten

- ABF Research. *Inventarisatie Planca-paciteit.*
- Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). *Grootste prijsstijging in de provincie Groningen* (2020).
- DNB. *DNB-conjunctuurindicator*. (2019).
- Kadaster. *Ontwikkeling transactieprijzen woningbouwkavels.*
- ING. *Minder nieuwbouwwoningen in 2020* (2019).
- NVM. *Koopwoningmarkt* (2020).
- NVM. *Nieuwbouw – 3e kwartaal 2019* (2020).
- Vereniging Eigen huis. *Eigen Huis Marktindicator (2020).*
- Vereniging Eigen Huis. *Woningmarktvertrouwen eindigt 2019 positief.*

Kosten

- BDB. *Bouwkostendata*
- Bouwkostenindex.nl. *Indexcijfers bouwkosten.*
- Cobouw. *Digitaal Magazine, editie 19 december* (2019a).
- Cobouw. *Stikstof leidt nieuwe bouwcrisis in: sector krimpt* (2019b).
- Cobouw. *Digitaal Magazine, editie 9 januari* (2020).
- ING. *Minder nieuwbouwwoningen in 2020* (2019).
- Rabobank. *Bouwupdate december* (2019).

Inflatie en Rente

- ABN Amro. *Hypotheekrente verwachting* (2019).
- CBS. *Consumentenprijzen* (2019).
- CPB. *Inbreng CPB over lage rente* (2019a).
- CPB. *Decemberraming 2019, vooruitzicht 2020* (2019b).
- DNB. *Aankondiging kwantitatieve verruiming wordt gevolgd door stijging aandelenwaarderingen* (2019).
- Euribor: *12-maands Euribor van de ECB.*
- Herfinancieringsrente: *sturingsrente van de Europese Centrale Bank* (ECB).
- Langlopende rente: *gemiddelde 5- t/m 10-jaars hypotheekrente* (DNB).
- Langlopende rente: *rendement op 10-jaars Europese staatsobligaties van de ECB.*

BEGRIPPEN

Aanbestedingsindex bouwkosten: correctie op de aanneemsom per m² BVO. De aanbestedingsindex maakt niet-structurele (markt)effecten inzichtelijk. Dit gebeurt op basis van nacalculatie. De markteffecten bestaan voor het grootste gedeelte uit kortingen en/of opslagen die aannemende partijen geven om in moeilijke tijden opdrachten te genereren en in goede tijden te profiteren van een krappe markt. Wanneer aannemers over een langere periode hogere of lagere prijzen rekenen, dan is dat een indicatie van een structurele wijziging van de prijzen en is geen sprake van een tijdelijk markteffect. Een stijging van de index houdt in dat de aanbestedingskosten hoger uitkomen dan vooraf is geschat. Een verklaring hiervoor is de krapte op de markt.

Bijkomende kosten: percentage van de aanneemsom op basis van gegevens van Bouwkostenkompas.

Bouwkosten: gewogen gemiddelde aanneemsom per m² BVO.

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

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

Jaargemiddeldepercentage: gemiddelde van gepresenteerde mutaties in één jaar.

Jaarmutatieprognose: verwachte verandering in vier kwartalen.

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

Kalenderjaarmutatie: verandering tussen 1 januari en 31 december.

Kalenderjaarmutatieprognose: verwachte verandering tussen 1 januari en 31 december.

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

Metafoor Residex: indexcijfer en de graadmeter voor de grondwaarde woningbouw. De Metafoor Residex volgt - als residu - uit de ontwikkeling van woningprijzen en bouwkosten. Als percentage voor de bijkomende kosten wordt 24,3% gehanteerd. Bij de berekening van de Residex wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde van woningcategorieën op basis van transactiecijfers van het betreffende kwartaal. Het markteffect van de bouwkosten wordt meegenomen door te rekenen met de aanbestedingsindex van Bouwkostenkompas.nl. Basisjaar van de Metafoor Residex is 1 januari 2013. Een belangrijke kanttekening bij de vergelijking van de Residex met grondprijzen bij gemeenten is het mogelijke verschil in de grondquote (grondprijs excl. BTW / VON-prijs excl. BTW), waardoor procentuele mutaties van de Residex niet zonder meer één op één overgenomen kunnen worden.

Metafoor Regio Residex 'Middenland: indexcijfer en de graadmeter voor de grondwaarde woningbouw in de 'regio'. De Metafoor Regio Residex volgt - als residu - uit de ontwikkeling van woningprijzen en bouwkosten. Als percentage voor de bijkomende kosten wordt 24,3% gehanteerd. Bij de berekening van de Residex wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde van woningcategorieën in een viertal NVM-regio's op basis van transactiecijfers van het betreffende kwartaal. De vier NVM-regio's betreffen: Dordrecht e.o., Culemborg/Dodewaard e.o., Ede e.o. en Zwolle e.o. Het markteffect van de bouwkosten wordt meegenomen door te rekenen met de aanbestedingsindex van Bouwkostenkompas.nl. Basisjaar van de Metafoor Regio Residex is 1 april 2017.

Metafoor Regio Residex 'Middenland per m² (excl. BTW): gewogen gemiddelde grondwaarde per m² excl. BTW van een kavel ten behoeve van een rijwoning in de hierboven benoemde regio 'Middenland' en op basis van de dezelfde berekening.

Transactieprijs: de prijs van een verkochte woning.

Transactieprijs per m²: prijs per m² GBO van de woning. Hoewel voor de consument en de pers minder interessant, geeft het cijfer in principe het meest accurate beeld van de ontwikkeling in de woningmarkt.

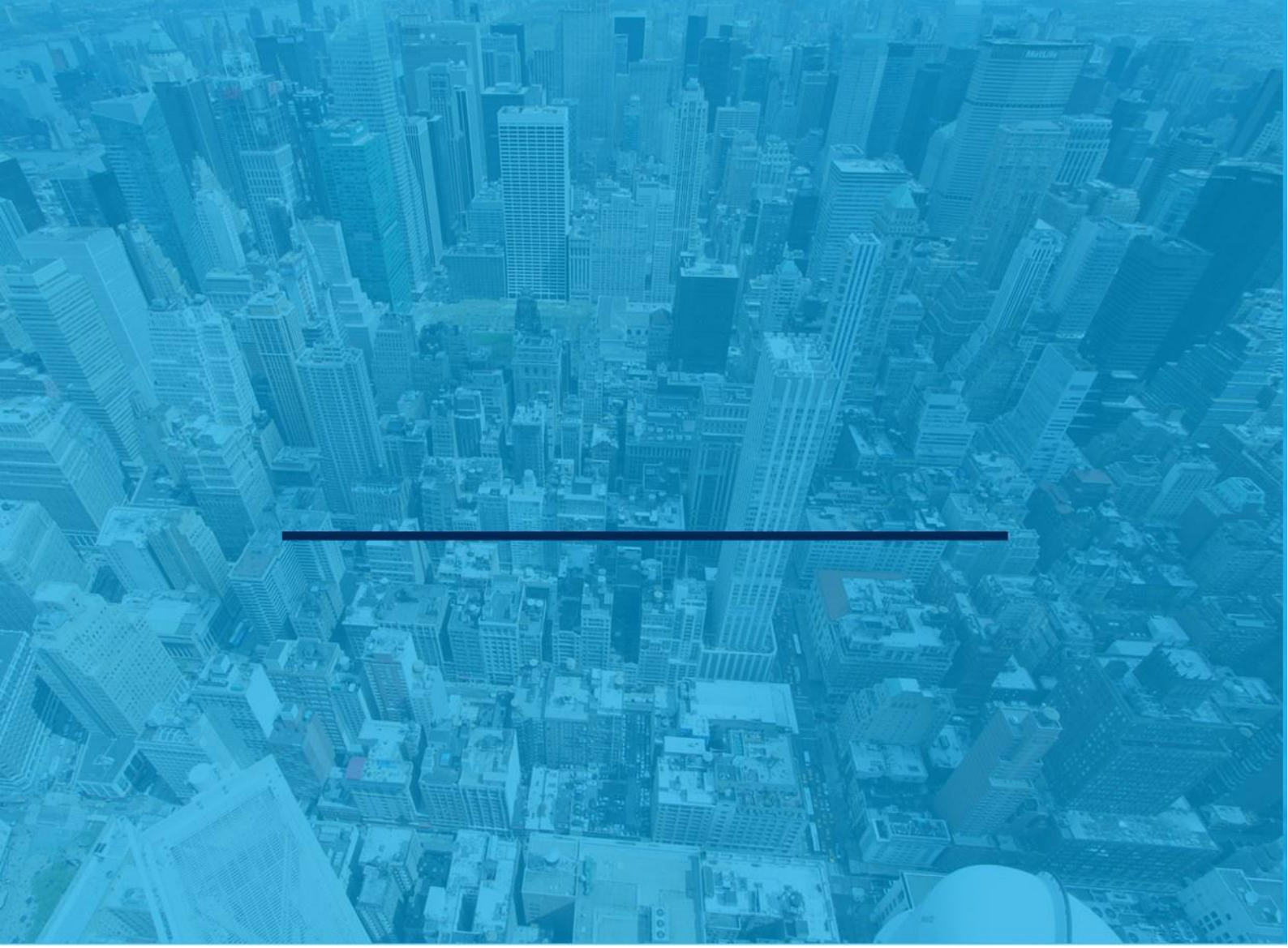
Stichtingskosten: bouwkosten inclusief bijkomende kosten.

Woningprijsontwikkeling: woningmarktanalyse van bestaande koopwoningen en nieuwbouwwoningen (NVM).

COPYRIGHT

Deze publicatie is een uitgave van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling B.V. De in deze publicatie gepresenteerde visie is gebaseerd op gegevens uit door ons betrouwbaar geachte bronnen die worden genoemd in de verantwoording. Deze bronnen zijn zorgvuldig in onze analyse verwerkt. Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor het geval dat de in deze publicatie neergelegde gegevens, prognoses en analyses onjuistheden bevatten noch voor eventuele typefouten of onvolledigheden. Het betreft verstrekte informatie die aan veranderingen onderhevig is, er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

Uit deze publicatie mag worden geciteerd onder vermelding van de bron.



METAFOOR
RUIMTELIJKE
ONTWIKKELING