

Parameteradvies 2022

Voor: Gemeente Ede

Van: Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling

Datum: 15 oktober 2021

Onderwerp: Parameteradvies 2022

1 Inleiding

De gemeente Ede heeft Metafoor gevraagd om een parameteradvies te geven voor de actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2021. In deze notitie worden landelijke (macro-)economische en demografische trends beschreven. Daarnaast zal er een verdieping plaatsvinden in de ontwikkelingen in gebiedsontwikkeling op landelijk en regionaal niveau, specifiek voor de gemeente Ede. Bij het schrijven van deze notitie zijn onder andere de Metafoor Outlook Grondexploitaties 2021 (Metafoor, 2021) en het Kwartaalbericht Grondexploitaties Q2 2021 (Metafoor, 2021a) geraadpleegd. In deze notitie worden deze ontwikkelingen vertaald naar prognoses. Op basis van deze prognoses komen wij tot een advies voor de te hanteren parameters voor de kostenstijging van GWW-kosten en opbrengstenstijging voor woningbouw- en bedrijfskavels. Tot slot wordt het parameteradvies van 2022 vergeleken met het parameteradvies van 2021.

Ten tijde van het schrijven van dit advies voor de parameters, wordt door Metafoor begonnen aan de landelijke 'Outlook Grondexploitaties 2022'. Hoewel ook voor onderhavige beoordeling al gebruik wordt gemaakt van de meest recente cijfers, leidt afronding van deze Outlook 2022 mogelijk toch tot (kleine) afwijkingen in de conclusies ten aanzien van de beoordeelde kosten- en opbrengstenontwikkeling. Mocht dit het geval zijn, dan melden wij dit bij de gemeente Ede. We verwachten echter niet dat het overall beeld zal wijzigen.

2 Algemene trends

Macro-economische trends

Macro-economische trends kunnen invloed hebben op de ontwikkeling van vastgoed- en gebiedsontwikkeling. Deze trends kunnen zowel een remmend als stimuleren effect hebben. Onder andere vraag en aanbod, financierbaarheid, woningprijzontwikkeling en stichtingskosten kunnen worden beïnvloed door deze trends. De ontwikkeling van de coronacrisis is de belangrijkste onzekerheid bij de huidige economische vooruitzichten (CPB, 2021a). Hoewel er door het CPB van wordt uitgegaan dat nauwelijks nieuwe coronabeperkingen nodig zullen zijn, heeft het CPB vanwege deze onzekerheid in haar Macro Economische Verkenning (MEV) van 21 september toch zowel een basisraming als een pessimistisch scenario opgenomen. In het scenario waarin nieuwe beperkingen wel nodig zijn, vertraagt het herstel, maar blijft de economie veerkrachtig. Daarnaast duiken er steeds meer berichten op van forse stijgingen van de energieprijzen. Zowel huishoudens met een variabel energiecontract als een aflopend vast contract krijgen hiermee te maken (Vereniging Eigen Huis, 2021). De woonlasten van deze huishoudens zullen dus toenemen, wat een drukkend effect heeft op de koopkracht. Het demissionair kabinet heeft gemeld extra geld beschikbaar te stellen om de energielasten naar beneden te brengen. Het is nog onzeker tot welke effecten dit gaat leiden.

De Nederlandse economie

Het Nederlandse bbp groeit naar verwachting tot eind 2021 met 3,9%. De voorspelling is dat dit gevolgd wordt door een groei van 3,5% in 2022. De werkloosheid loopt na het wegvallen van de steunmaatregelen slechts licht op tot 3,5% in 2022 (CPB, 2021b). Er blijft daarmee krapte op de arbeidsmarkt. Hierbij wordt ervan uit gegaan dat er nauwelijks nieuwe coronabeperkingen nodig zijn. Voor de periode 2022-2025 wordt er een jaarlijkse bbp-groei verwacht van 1,9% per jaar, dit is een grotere groei ten opzichte van de groei van 1,1% per jaar in de periode 2018-2021. De percentuele jaarmutatie van de werkloosheid voor de periode 2022-2025 staat op 4,3% (CPB, 2021b). Het CPB verwacht dat de koopkracht van de gemiddelde Nederlander zich positief ontwikkelt met 0,8% in 2021 en 0,1% in 2022. De verbetering van de koopkracht in 2021 is vooral te wijten aan lastenverlichtende maatregelen. De verbetering van de koopkracht voor de periode 2022-2025 blijft 0,1% (CPB, 2021b). In het pessimistische scenario bedraagt de bbp-groei 3,3% in 2021 en 2,2% in 2022. De werkloosheid bedraagt dan 3,3% in 2021 en loopt dan op naar 3,6% in 2022 (CPB, 2021b). Het scenario laat zien dat het herstel vertraagt als er toch nieuwe beperkingen nodig zijn, maar dat de economie wel veerkrachtig blijft. Ook leidt het opheffen van steunmaatregelen niet tot zorgwekkende werkloosheidcijfers (CPB, 2021b). In onderstaande tabel is een samenvatting van de cijfers bijgevoegd.

Ontwikkeling	2018-2021	2021	2022	2022-2025
BBP	1,1%	3,9%	3,5%	1,9%
Werkloosheid	3,4%	3,4%	3,5%	4,3%
Koopkracht	1,1%	0,8%	0,1%	0,1%

Demografie

Voor 2022 is de verwachte inwonersgroei meer dan 100.000. In de periode 2021 tot 2035 neemt de bevolking naar verwachting met bijna 1,3 miljoen inwoners toe. Dat is een groei van in totaal 7,4%. De sterkste groei wordt in de eerstvolgende jaren verwacht. Van 2022 tot 2026 wordt een groei van 105 duizend inwoners per jaar verwacht. Dat is een groei van 0,6% per jaar. Voor de woningmarkt is niet zozeer de bevolkingsgroei van belang, als wel de verwachte toename van het aantal en de verschillende typen huishoudens. De verwachting is dat het aantal huishoudens van 2021 tot 2035 met 849.000 toeneemt van 8,0 naar 8,9 miljoen, een groei van 10,5% (ABF Research, 2021). De huishoudensgroei is dus groter dan de bevolkingsgroei. Dat wil zeggen dat de gemiddelde grootte van huishoudens blijft afnemen, van 2,14 in 2021 naar 2,07 in 2035. Naar schatting neemt de bevolking in Ede met ongeveer 11% toe van 2020 tot 2035 (CBS, 2019). Deze demografische trends dragen bij aan het tekort van woningen op de woningmarkt. De piek van het woningtekort (van 316.700 woningen; of 3,8%) wordt in 2024 verwacht (ABF Research, 2021a). Huishoudensgroei dient niet verward te worden met groei van de woningvoorraad. Typerend voor een krappe woningmarkt is dat de groei van de woningvoorraad achterloopt op de groei van het aantal huishoudens.

Door de toenemende krapte wordt de Nederlandse woningmarkt een steeds belangrijker politiek thema. Op Prinsjesdag bleek bijvoorbeeld dat Nederlanders vinden dat het aanpakken van de woningnood de hoogste prioriteit moet zijn van het nieuwe (nog te vormen) kabinet (EenVandaag, 2021). Om het woningtekort op te lossen heeft het Rijk 1 miljard euro uitgetrokken voor meer betaalbare nieuwbouw. De investering van 1 miljard euro is uitgesmeerd over 10 jaar. Er is dus 100 miljoen euro per jaar voor 10 jaar uitgetrokken om extra woningbouw te stimuleren (CPB, 2021b). Daarnaast heeft het rijk 1,3 miljard uitgetrokken voor de verduurzaming van woningen en gebouwen (CPB, 2021b). Tot slot hebben starters in de leeftijdscategorie van 19 tot 35 jaar vrijstelling gekregen voor overdrachtsbelasting, waardoor zij meer kansen op de woningmarkt krijgen. Beleggers betalen sinds 1 januari 2021 8% overdrachtsbelasting (Rijksoverheid, 2021).

3 Trends en ontwikkelingen in vastgoed- en gebiedsontwikkeling

Woningmarkt Nederland

De krapte op de woningmarkt wordt steeds groter. Dit heeft vooral te maken met de groei in huishoudens en de te lage bouwproductie. De lage hypotheekrente en de hypotheekrenteaftrek leiden tot hogere prijzen. Deze ontwikkelingen resulteren in forse prijsstijgingen en een stijgend percentage overbiedingen op woningen. De gemiddelde verkoopprijs van bestaande bouw steeg tussen Q3 2020 en Q3 2021 met 19,2% (NVM, 2021a). Door het lage aanbod zijn er bijna 44% minder bestaande koopwoningen verkocht dan in het derde kwartaal van 2020. De krapte-indicator van het NVM staat momenteel op 1,5. Dat betekent dat een koper gemiddeld keuze heeft uit minder dan 2 passende woningen. De gemiddelde verkooptijd van een woning is 23 dagen, de kortste periode ooit. De vraag overtreft het aanbod ruimschoots, met het vooruitzicht dat het woningaanbod alleen maar verder zal afnemen in het restant van 2021. In 2020 nam de bouwproductie met 0,8% af en de voorlopige voorspelling tot het einde van 2021 is een afname van 1,0%. Oorzaken voor deze afname komen onder andere door problemen rond stikstof en de coronacrisis, waardoor er beperkt vergunningverleningen voor woningbouw werden uitgegeven (ING, 2021a; EIB, 2020). Ten opzichte van 2020 ligt het aantal afgegeven bouwvergunningen 2021 tot op heden 16% hoger (CBS, 2021).

De verwachting is dat het aantal bouwvergunningen in 2022 verder zal toenemen. Doordat het circa 1,5 jaar duurt van vergunning tot opgeleverde woning, blijft de woningbouwproductie dit jaar nog onder druk staan (ING, 2021a; CBS, 2021). Daarnaast is er een momenteel een tekort aan materiaal en personeel in de bouwsector. De prognose is dat de negatieve effecten van de coronacrisis in 2022 nauwelijks nog een rol zullen spelen (CBS, 2021). Hierdoor zal de bouwproductie in 2022 met 2% groeien (ING, 2021a; CBS, 2021). Ondanks de voorspelde toename in de bouwproductie, zal de woningmarkt tenminste tot 2023 erg krap blijven (DNB, 2021).

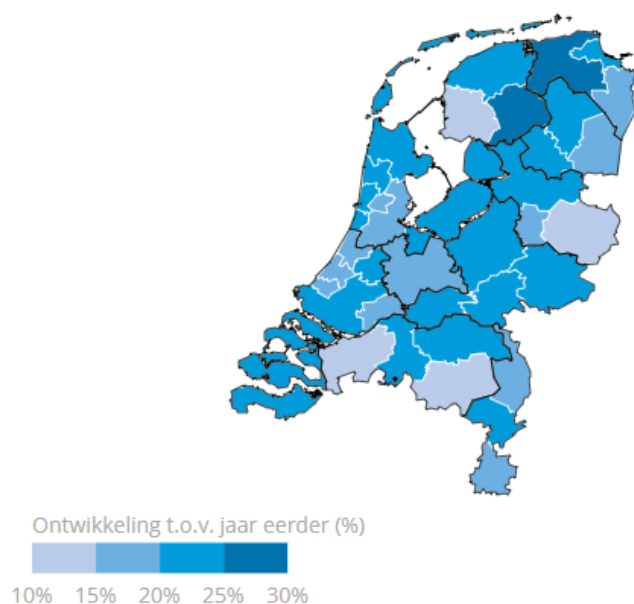
Woningmarkt regio Ede

De regio Ede is in opkomst als woonomgeving. Verschillende nieuwsberichten laten zien dat er trend te zien is van Randstedelingen die verhuizen naar regio's waar de krapte op de woningmarkt relatief gezien wat minder is, zoals Ede (de Gelderlander, 2021). Door de coronacrisis zijn mensen meer gaan thuiswerken, hierdoor wordt er meer waarde gehecht aan de woning en woonomgeving, en minder aan reistijd. De regio Ede is voor veel mensen aantrekkelijk om deze redenen, daarnaast zijn de woningprijzen lager dan in de Randstad.

NVM publiceert met ingang van het derde kwartaal van 2021 alleen nog cijfers per COROP-regio. Nederland bestaat in totaal uit 40 COROP-regio's. De indeling komt overeen met de NUTS-3 gebieden die op de schaal van Europa worden gebruikt. De transactiepreisen per vierkante meter zijn in de COROP-regio Veluwe, waar Ede onderdeel van uitmaakt, in het derde kwartaal van 2021 met 22,5% gestegen ten opzichte van het derde kwartaal van 2020. De prijs per m² ligt daarmee op € 3.663,-. Landelijk zijn de transactiepreisen per vierkante meter in dezelfde periode met 20,2% gestegen naar €3.770,- (NVM, 2021a; NVM, 2021b). De transactieprijs ligt dus wat lager in de regio Veluwe, maar groeit wel harder dan het landelijk gemiddelde. De transactiepreisen in de Veluwe liggen per vierkante meter iets onder het landelijk niveau en absoluut iets boven het landelijk niveau. In het tweede kwartaal van 2021 lagen de prijzen in de regio Ede circa 4% onder het gemiddelde in de COROP-regio Veluwe. Er is sprake van een inhaalslag, in de periode 2020 Q3 – 2021 Q2 stegen de prijzen in Ede met 20% ten opzichte van 17% in de COROP-regio Veluwe (NVM, 2021b).

Ontwikkeling woningmarkt		
	Nederland	Veluwe
Verkoopprijs verkochte woningen	€ 419.000 +19,2%	€ 451.000 +22,3%
Aanbod	-44%	-55%
Verkooptijd	23 dagen	20 dagen
NVM Krapte-indicator	1,5	1,4

Alle cijfers wijzen op een krapte op de woningmarkt in de regio. De NVM krapte-indicator staat dan ook op 1,4. Concreet betekent dit dat woningzoekenden gemiddeld keuze hebben uit 1,4 passende woningen. Het aantal transacties is in onderstaande figuur geeft de prijsontwikkeling in Nederland weer.

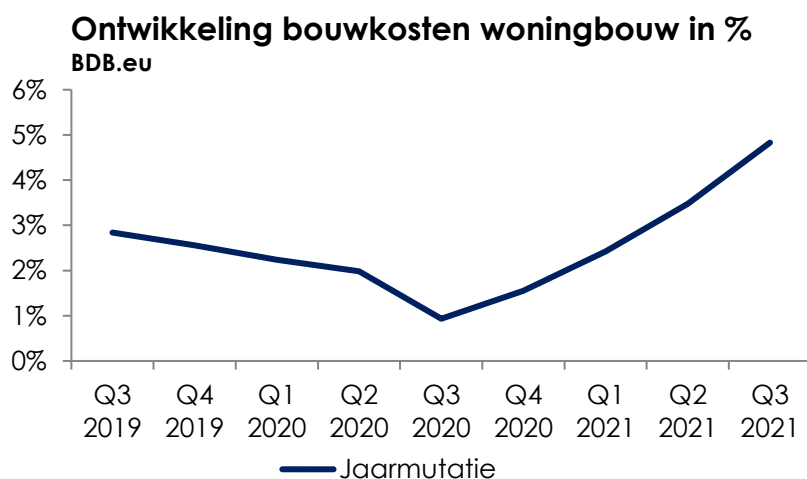


Figuur 1: Prijsontwikkeling t.o.v. een jaar eerder (%) (NVM, 2021a)

Woningbouwkosten

Het afgelopen jaar zijn de woningbouwkosten in Nederland gestegen. BDB (2021) laat een stijging van de gemiddelde aanneemsom zien van 5,61% in Q3 2020 naar Q3 2021. Met name in juli stegen de bouwkosten hard, met 1,42% ten opzichte van een maand eerder. Na deze forse stijging in juli lijken de bouwkosten in augustus en september te stabiliseren. De prijsstijgingen worden onder andere veroorzaakt door schaarste aan bouw materiaal waaronder hout, staal en kunststof (ING, 2021a). De aanbestedingsindex van Bouwkostenkompas (2021) laat hetzelfde beeld zien, deze steeg met 5,95%.

De onzekerheid omtrent de ontwikkeling van de bouwkosten is voor aannemers een reden om opdrachten voor een hogere prijs in de markt te zetten. Er zijn verschillende berichten die melden dat de forse stijgingen van bouwmaterialen een tijdelijk fenomeen is en dat deze vanaf 2022 weer zullen afvlakken (Cobouw, 2021c; ING, 2021b). Er verschijnen echter nog steeds berichten over stijgende prijzen van staal en beton (Cobouw, 2021d; Cobouw, 2021e). Deze berichten tonen aan dat de onzekerheid omtrent de ontwikkeling van de prijzen allerm minst verdwenen is. Het is dus maar de vraag of de stabilisering van de bouwkostenstijging zal doorzetten.



Figuur 2: Ontwikkeling woningbouwkosten (BDB, 2021)

Grondwaarde woningbouw

De landelijke woningprijzen en de woningprijzen in de regio Ede zijn in 2021 hard gestegen. De stijging van de prijzen van bestaande woningen in de regio (22,3%) het afgelopen jaar is groter dan de stijging van de woningbouwkosten (4,83%). Een kanttekening is dat de prijzen van nieuwbouwwoningen minder hard stijgen dan de prijzen van bestaande woningen. Landelijk gezien zijn de stijgingen het afgelopen jaar respectievelijk 8% voor nieuwbouwwoningen en 19,2% voor bestaande woningen. Desondanks is de verwachting dat ook voor nieuwbouwwoningen de verkoopprijzen harder zullen stijgen dan de bouwkosten. Gezien deze ontwikkeling en het hefboomeffect op de residuele grondwaarde, zou deze grondwaarde theoretisch gezien zijn gestegen het afgelopen jaar. Het Kadaster presenteert in kwartaalcijfers de prijzen die werkelijk zijn betaald voor gronden. Deze cijfers zijn voor het derde kwartaal van 2021 nog niet beschikbaar ten tijde van het opstellen van deze notitie. Kijkend naar de jaarmutatie van vorig kwartaal (Q2 2020 – Q2 2021), noteert het Kadaster een stijging van 11,84%. Gebruikelijk is dat de werkelijke grondprijzen minder hard stijgen dan de residuele grondwaarde.

Door de blijvende krapte op de woningmarkt lijkt het niet aannemelijk dat de woningprijzen op korte termijn gaan stabiliseren. De verwachting is dat de stijging van de woningprijzen in Nederland richting het eind van 2021 zal stabiliseren en in 2022 weer geleidelijk verder toenemen (ING, 2021b). Deze ontwikkeling verwachten wij ook voor de gemeente Ede. De stichtingskosten zullen naar verwachting blijven stijgen op korte termijn, maar minder hard dan de VON-prijzen. Dit betekent dat residuele grondwaarde in de gemeente Ede zal blijven stijgen. Het advies is dan ook om op korte (2022) en middellange (2023-2024) termijn met indexatie boven het langjarige inflatiegemiddelde te rekenen.

Bedrijfsruimtemarkt

Landelijk lijkt er een groot en groeiend tekort te zijn ontstaan aan bedrijfsruimtes. Het bruto aanvangsrendement voor bedrijfsruimtes ligt landelijk gemiddeld op ongeveer 7,8% (ABN, 2021). Hierbij dient uiteraard de opmerking gemaakt te worden dat er grote verschillen zijn tussen locaties en typen vastgoed, maar over de gehele breedte lijkt de sector weinig tot geen last te hebben gehad van de corona pandemie. Van alle type bedrijfsruimten is er veruit de meeste vraag naar logistiek vastgoed (ABN, 2021). Zowel het gebruikers- als het investeringsvolume hebben nieuwe hoogten bereikt, wat wijst op een zeer grote belangstelling voor logistiek vastgoed. De e-commerce sector, die flink profijt heeft gehad van de coronacrisis, is de stuwende factor achter deze groei (JLL, 2021; Cobouw, 2021a). Hoewel werd betoogd dat de logistieke sector mogelijk zijn hoogtepunt had bereikt in 2020, laat de sterke eerste helft van 2021 iets anders zien (Cobouw, 2021a).

De regio Foodvalley is erg gericht op de AgriFood sector en de innovatie hiervan. In de Omgevingsvisie 2030 van Ede wordt aangegeven dat Ede een aantrekkelijk vestigingsklimaat wil creëren voor bedrijven uit deze sector (Gemeente Ede, 2017). De Eiwittransitie en de roep om verduurzaming binnen de AgriFood sector brengt kansen met zich mee voor de regio Foodvalley. Met de Regio Deal Foodvalley wordt er reeds ingespeeld op deze ontwikkelingen (Regio Foodvalley, 2021). Om bedrijven uit de (Agri)Foodindustrie te huisvesten dient er een adequaat aanbod van grootschalige bedrijfsruimtes te zijn. In de hele provincie Gelderland is een grote vraag naar

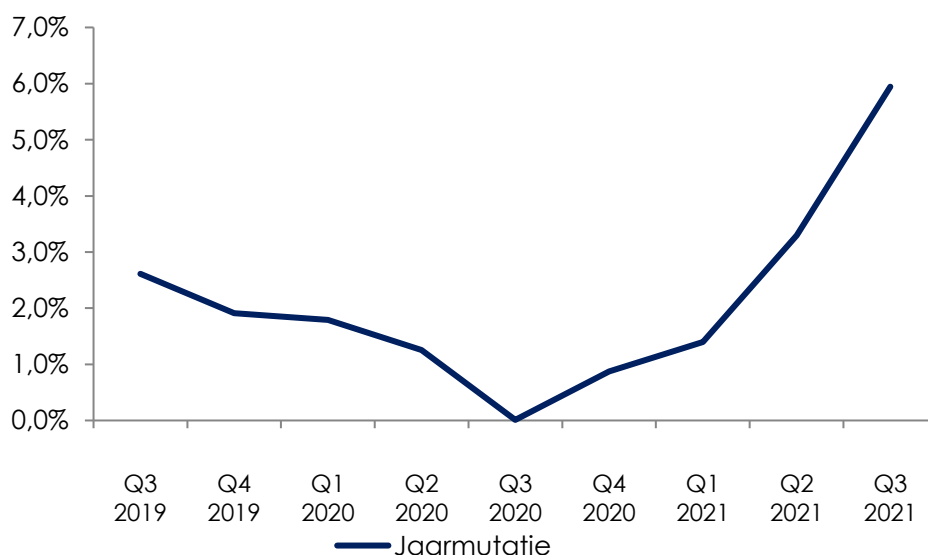
logistiek vastgoed. De vraag naar logistiek vastgoed bedroeg in 2020 voor de provincie Gelderland 380.000 m², waarvan 51.000 m² in Ede. Het aanbod in Ede bedroeg in 2020 slechts 9.500 m² en de leegstand van logistiek vastgoed bedroeg slechts 3% (NVM, 2021).

Er zal op korte en middellange termijn dus vooral vraag zijn naar grootschalige (logistieke) bedrijfskavels en in mindere mate naar kleinschaligere kavels. De ontwikkeling van de bouwkostenindex en de aanbestedingsindex tussen Q3 2020 en Q3 2021 is respectievelijk 2,60% en 7,50%. Met het oog op de stabilisatie van de bouwkostenstijging en de ontwikkeling van de vraag, verwachten wij voor grootschalig (logistiek) vastgoed een stijging in grondwaarde. Voor kleinschalige bedrijfskavels zal dat in mindere mate het geval zijn.

Grondexploitatiekosten: grond- weg- en waterbouw (GWW)

Vorig jaar werd nog verwacht dat de GWW-kosten in 2021 langzaam zouden stabiliseren. Hoewel dat in de eerste maanden van 2021 nog het geval leek te zijn, lieten afgelopen maanden het tegenovergestelde zien. Voornamelijk door de groeiende materiaaltekorten in de sector, stegen de kosten in korte tijd fors. In onderstaande figuur is deze trend zichtbaar gemaakt aan de hand van de indexcijfers van BDB.

Ontwikkeling GWW-kosten in %



Figuur 3: Ontwikkeling kosten grond-, weg- en waterbouw (BDB, 2021)

Hiermee laat de GWW-sector eenzelfde soort beeld als de eerder besproken de kosten voor woning- en utiliteitsbouw zien, met zowel materiaal- als personeelstekorten (ING, 2021a). Kijkend naar de toekomst wordt dan ook een vergelijkbaar beeld verwacht. De loonstijging van bouwpersoneel zal, zeker gezien de huidige krapte op de markt, niet snel afnemen maar gestaag blijven stijgen. De ontwikkeling van de materiaalkosten blijft enige onzekerheid met zich meebrengen, de materiaaltekorten lijken namelijk nog niet verholpen. De afgelopen twee kwartalen hebben de materiaalkosten in vergelijking met de loonkosten een relatief sterke stijging gekend.

4 Prognoses

In de voorgaande hoofdstukken zijn per onderdeel de trends en ontwikkelingen op zowel landelijk als lokaal niveau beschreven. Dit leidt tot een advies om de volgende parameters te hanteren voor de indexering van de kosten- en opbrengstenstijging in de grondexploitatie. Wij geven in eerste instantie een bandbreedte van onze verwachting per parameter en vergelijken die met de verwachtingen zoals beschreven in het Parameteradvies voor 2021. Wij concluderen met een tabel met specifieke adviespercentages per parameter. De parameters voor de lange termijn (vanaf 2025) sluiten aan op het langjarig inflatieniveau van 2% waar de Europese Centrale Bank naar streeft.

Grondopbrengsten woningbouw

Zoals beschreven in hoofdstuk 3 is de woningmarkt in heel Nederland ongekend krap, Ede vormt hier geen uitzondering op. De woningprijzen stijgen hard terwijl het aantal transacties afneemt. In 2022 zullen de prijzen nog hard stijgen, maar minder hard dan in 2021. Dit heeft onder andere te maken met de voorspelde (lichte) toename van werkloosheid en de verwachting dat de hypotheekrente iets zal stijgen. In 2023 en 2024 zullen de stijgingen langzaam afvlakken, maar nog steeds boven het langjarig inflatiegemiddelde van 2% liggen. De bouwkosten zijn minder hard gestegen dan de woningprijzen, maar ook in de bouwsector is in 2021 krapte ontstaan. Wij verwachten voor de bouwkosten een vergelijkbare trend, namelijk dat deze in 2022 nog hoog zullen zijn maar afvlakken in 2023 en 2024. Residueel gezien blijft de grondwaarde op die manier stijgen.

Grondopbrengsten woningbouw	2022	2023	2024	2025 e.v.
Advies 2022 (nieuw)	2,5-4,5%	1,5-3,5%	1,5-3,5%	2%
Advies 2021 (oud)	2-3%	2-3%	1,8%	1,8%

In vergelijking met het advies van vorig jaar liggen de geadviseerde percentages wat hoger. Dit heeft er met name mee te maken dat de woningmarkt in heel Nederland krappere is dan vorig jaar over het algemeen werd verwacht. Bovendien valt op dat de krapte zich ver buiten de Randstad verspreid, zo ook in Ede. Zo stijgen de woningprijzen in de regio bijvoorbeeld harder dan het landelijk gemiddelde. Overigens dient genoemd te worden dat de theoretische residuele waarde van grond in sommige gevallen harder zal stijgen dan met bovengenoemde percentages. In de praktijk stijgen grondprijzen echter zelden zo hard als de theoretische residuele stijging door demping ('Smoothing') en vertraagde doorwerking ('Lagging'). Die demping en vertraagde doorwerking ontstaan onder andere door het voorzichtigheidsbeginsel.

Grondopbrengsten bedrijfsruimtes

Op de bedrijfsruimtemarkt is de vraag aanhoudend hoog. Na een korte stijging halverwege 2020, dalen de bruto aanvangsrendementen inmiddels weer. Omdat ook de bouwkosten naar verwachting blijven stijgen, verwachten wij residueel een beperkte stijging van de grondopbrengsten.

Grondopbrengsten bedrijfsruimtes	2022	2023	2024	2025 e.v.
Advies 2022 (nieuw)	1-3%	1-3%	1-3%	2%
Advies 2021 (oud)	0-1%	0-1%	1,8%	1,8%

De markt voor bedrijfsruimtes lijkt niet geraakt te worden door de Corona pandemie. De logistieke sector heeft juist profijt van de toename van online bestedingen. Vorig jaar leek de sector even geraakt te worden door de afgenomen hoeveelheid wereldhandel, maar die nam snel weer toe. Verder zien wij in de huidige markt een tweedeling ontstaan. Er is een schaarste aan grootschalige (logistieke) bedrijfskavels. Voor dit type bedrijfskavel adviseren wij dan ook om de bovenkant van de bandbreedte aan te houden. Daarentegen zien we minder vraag naar kleine en middelgrote bedrijfskavels, hiervoor adviseren wij de onderkant van de bandbreedte aan te houden.

Kosten voor grond-, weg- en waterbouw

De GWW-sector bevindt zich in een tamelijk turbulente periode. Naar onze verwachting zal de stijging, onder meer veroorzaakt door materiaaltekorten, op korte termijn niet stoppen. De verwachting is dat de kostenstijging voor 2021 rond de 6% zal liggen, een forse stijging in vergelijking met eerdere jaren. In 2022 verwachten wij dat de markt langzaam zal stabiliseren, waardoor wij een stijging van 2% tot 4% verwachten. Op middellange termijn is de

verwachting dat de stabilisatie verder door zal zetten.

Grond-, weg- en waterbouw	2022	2023	2024	2025 e.v.
Advies 2022 (nieuw)	2-4%	1-3%	1-3%	2%
Advies 2021 (oud)	1-2%	1-2%	1,8%	1,8%

In vergelijking met vorig jaar adviseren wij flink hogere percentages. Dat heeft uiteraard alles te maken met de onverwachte en ontzettend sterke stijging van de GWW-kosten in 2021. Wij verwachten dat de stijging komende jaren weer zal afvlakken, maar de percentages blijven voor 2022 en 2023 hoger dan vorig jaar is geadviseerd.

Parametertabel

Samenvattend adviseren wij onderstaande percentages voor de kosten- en opbrengstenstijging in de grondexploitaties. Voor de korte en middellange termijn adviseren wij om het gemiddelde van de eerder genoemde bandbreedtes aan te houden. Een kanttekening dient gegeven te worden over de te hanteren parameters voor bedrijfsruimten. Door de grote verschillen tussen grootschalige (logistieke) en kleinschalig bedrijfsruimten, zou de gemeente kunnen kiezen om voor die eerstgenoemde uit te gaan van een percentage van boven de 2%. Voor kleinschalige bedrijfsruimten zou de gemeente juist een voorzichtiger percentage kunnen hanteren. De parameters voor de lange termijn (vanaf 2025) sluiten aan op het langjarig inflatieniveau van 2% waar de Europese Centrale Bank naar streeft.

Parameters 2022 en verder	2022	2023	2024	2025 e.v.
Grondopbrengsten				
Woningbouw	3,5%	2,5%	2,5%	2%
Bedrijfsruimten	2%	2%	2%	2%
Kosten				
Grond-, weg- en waterbouw	3%	2%	2%	2%

5 Bronnenlijst

ABF Research (2021) *Rapport vooruitzichten bevolking-huishoudens en woningmarkt prognose en scenario's 2021-2035*. ABF Research B.V.: Delft

ABN AMRO (2021) *Stand van Vastgoed: de vastgoedsector in economisch perspectief; 30 juni 2021*.

BDB (2021) *Maandcijfers*. Bureau Documentatie Bouwwezen: Arnhem

Bouwkostenindex (2021) *Indexcijfers*. Calcsoft B.V.: Den Haag

CBS (2019) *Regionale prognose 2020-2050; bevolking, regio-indeling 2018*.

CBS (2021) *Omzet in de bouw ruim 9 procent hoger in tweede kwartaal 2021*.

Cobouw (2021a) *E-commerce stuwt logistiek vastgoed*. Cobouw: Alphen aan den Rijn

Cobouw (2021b) *Grootste prijsstijgingen materiaal lijken achter de rug*.

Cobouw (2021c) *Ook betonindustrie geraakt door sterk stijgende prijzen*.

Cobouw (2021d) *Staalmarkt nog lang niet uit problemen, prijzen blijven zeer hoog*.

CPB (2021a) *Augustusraming 2021-2022*. Centraal planbureau: Den Haag

CPB (2021b) *Macro Economische Verkenning 2022*. Centraal planbureau: Den Haag

Cushman & Wakefield (2021) *Outlook 2021 – Logistics*.

De Gelderlander (2021) *Randstedelingen: Zij verhuisden twintig jaar geleden naar Ede: 'Ede raakt veel te vol'*.

DNB (2021) *Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten: Juni 2021, Nummer 21*.

Dynamis (2021) *Sprekende Cijfers Kantorenmarkten 2021*.

EenVandaag (2021) *Woningmarkt voor het eerst belangrijkste thema, driekwart wil minister van Wonen*.

Gemeente Ede (2017) *Omgevingsvisie Ede-Stad 2030*.

Kadaster (2021) *Gemiddelde prijs bouw kavels*.

ING (2021a) *In 2022 groeit de bouwproductie weer na twee jaar van lichte krimp*.

ING (2021b) *Woningbouw: Herstel aantal nieuwbouwwoningen in 2022*.

JLL (2021) *Logistics Quarterly Market Report 2021 Q2*.

Metafoor (2021) *Outlook Grondexploitaties 2021*.

Metafoor (2021a) *Kwartaalbericht Grondexploitaties 2021*.

NVM (2021) *Logistiek vastgoed in cijfers*.

NVM (2021a) *Marktinformatie koopwoningen Q3 2021*.

NVM (2021b) *Marktoverzicht Veluwe Q3 2021*.

Regio Foodvalley (2021) *Regio Deal Foodvalley.*

Rijksoverheid (2021) *Wanneer betaal ik overdrachtsbelasting?*