

ONDERWERP

Samenvatting: Quick-Scan naar de ontwikkeling van het verdienvermogen van normatieve woningen in de periode 2006-2021

PROJECTNUMMER

10502973

DATUM

9 december 2021

ONZE REFERENTIE

D10042914:21

VAN

Maarten in 't Veld

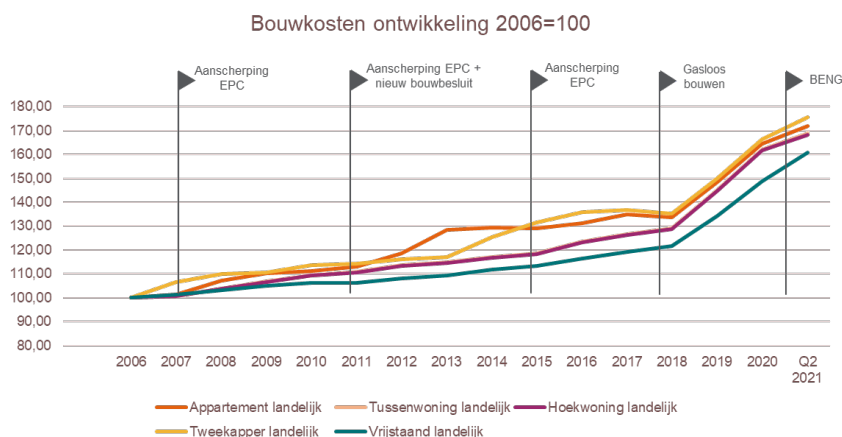
AAN

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, afdeling Ontwikkeling en Realisatie, de heer Ir. S. Blok

Onze bevindingen

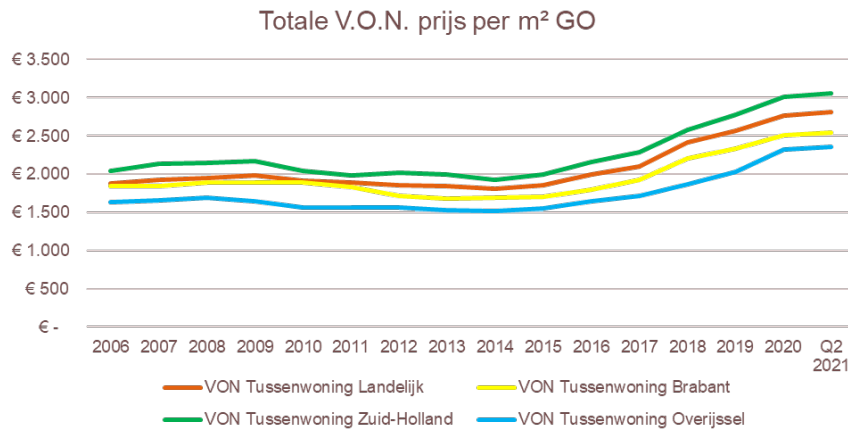
Op basis van deze QuickScan kan worden geconcludeerd dat het verdienvermogen van normatieve woningen vanaf 2008 tot 2015 onder druk staat door wisselende oorzaken in zowel bouwkostenontwikkelingen en ontwikkelingen als gevolg van wijzigingen in wet- en regelgeving.

- **Bouwkostenontwikkelingen (Grafiek 1):**
 - Gemiddeld zijn de bouwkosten van woningen 41% gestegen (BDB) door een gemiddelde jaarlijkse indexering van 2% tot 3%.
 - De Consumenten Prijs Index (CPI) van het CPB is 29% gestegen.
 - Verschil van 12% tussen de bouwkosten en CPI waardoor de bouwkosten harder zijn gestegen dan de gemiddelde inflatie in Nederland.
- **Bouwkostenstijging als gevolg van wijzigingen in wet- en regelgeving (totaal gemiddeld 21% in periode 2006-2021) (Grafiek 1):**
 - Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC).
 - Gasloos bouwen.
 - Bijna Energie Neutraal Bouwen (BENG).



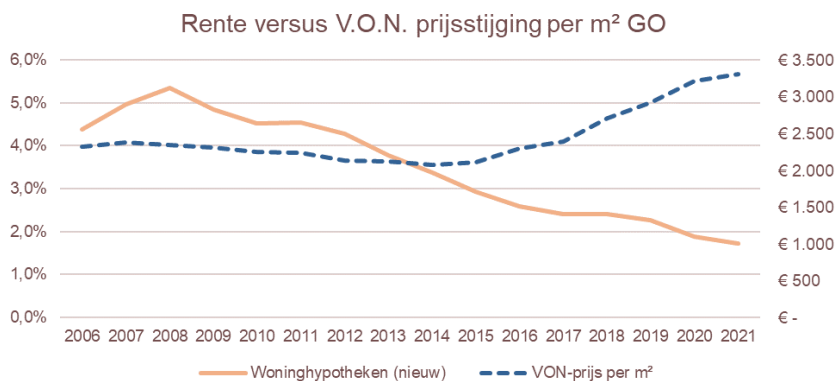
Grafiek 1, Ontwikkeling bouwkosten en momenten van wijzigingen in wet- en regelgeving

- V.O.N. prijzen zijn redelijk stabiel in de periode 2006 tot 2015 met een dieptepunt in 2015. Door stijging van de kosten in deze periode staan de residuele grondwaardes en grondquotes onder druk (Grafiek 2).



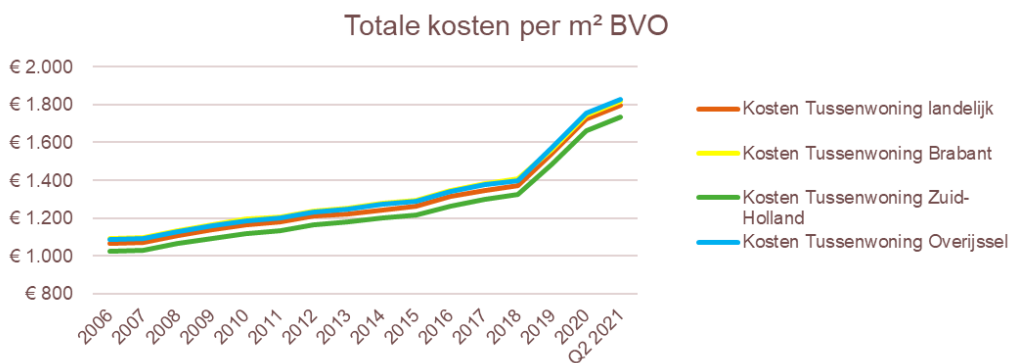
Grafiek 2, Ontwikkeling V.O.N. prijzen per m² GO

- In de periode na 2015-2018 zijn de bouwkosten en de opbrengsten (V.O.N. prijzen) beide gestegen. Hierdoor lijkt er in deze periode een betere balans te zijn tussen de opbrengsten en de kosten.
- Na 2019 zijn door invloed van hoogconjunctuur in combinatie met wetgeving rondom gasloos bouwen en BENG de bouwkosten bovengemiddeld gestegen. Door de lage rentes en hoge V.O.N. prijzen als gevolg van onbalans in vraag en aanbod lijkt er ook in deze periode een balans te zijn tussen hogere kosten en opbrengsten (Grafiek 3).



Grafiek 3, Ontwikkeling rentes versus V.O.N. prijzen per m² GO

- Tussen het moment van dealmaking van de grond en het werkelijk maken van de bouwkosten zit gemiddeld 2 jaar. Dat betekent dat toekomstige wijzigingen in wet- en regelgeving de residuele grondprijzen op het moment van dealmaking van de grond onder druk kan zetten doordat men rekening houdt met deze toekomstige effecten.
- Op landelijk en provinciaal niveau zijn vergelijkbare prijsontwikkelingen zichtbaar in de ontwikkeling van kosten en V.O.N.prijzen. In absolute zin zijn er wel verschillen zichtbaar in de V.O.N. prijzen. We hebben de check op de verschillende regio's voornamelijk gedaan om te verkennen of er misschien verschillen zijn te zien tussen landelijk (Overijssel) en meer stedelijke ontwikkelingen (Zuid-Holland), met Brabant als middenmoot. In Zuid-Holland liggen de V.O.N.prijzen duidelijk boven het landelijk gemiddelde (10%) en de provincies Noord-Brabant (7% lager) en Overijssel (17% lager) (Grafiek 2 en 4).



Grafiek 4, Ontwikkeling totale kosten per regio per m² BVO

- Bovenwettelijke investeringen zijn bijvoorbeeld Nul-Op-De-Meter Woningen of extra duurzaamheidsmaatregelen, zoals het aanbrengen van extra woningisolatie of extra PV-panelen. Deze extra investeringen worden niet vereist vanuit wet- en regelgeving en kunnen worden terugverdiend in de gebruiksfase. De werkelijke kosten/baten zijn sterk afhankelijk van het bewonersgedrag en worden in ontwikkelingen niet meegenomen. Deze kosten hebben primair een negatief effect op de initiële exploitatie. Hiervoor wordt in budgetramingen een extra percentage van 2-3% berekend. Absoluut betekent dit een extra investering van € 5.600,- tot € 8.300,- per grondgebonden referentiewoning.

Aanleiding en onderzoeksvraag

In de afgelopen jaren zijn verkoopprijzen én bouwkosten van woningen in Nederland bovengemiddeld hard gestegen. Dit is een gevolg van zowel marktwerking als wijzigingen in wet- en regelgeving. Hierdoor staat het resultaat van de opstalexploitatie (en daarmee de opbrengsten van gebiedsontwikkelingen) onder druk.

Wij hebben in opdracht van u een verkennend onderzoek (QuickScan) gedaan naar de opstalexploitatie van normatieve nieuwbouwwoningen en de ontwikkeling daarvan over de jaren 2006 tot en met 2021. Deze QuickScan heeft geleid tot meer inzicht in de prijsontwikkelingen binnen de opstalexploitatie in de kosten en opbrengsten en de achterliggende redenen van deze ontwikkelingen in de genoemde periode.

De hoofdvraag die met deze analyse is beantwoord is:

“In welke mate is het verdienvermogen van de bouw van normatieve woningen in de afgelopen 15 jaar gewijzigd, en waardoor kunnen eventuele verschillen verklaard worden?”

Onze aanpak

Voor het onderzoek hebben we op hoofdlijnen de volgende stappen doorlopen op basis van deskresearch welke hebben geresulteerd in een aantal bevindingen.

1. Definiëren van de referentiewoningen;
 - a. Tussenwoning;
 - b. Hoekwoning;
 - c. Twee-onder-één kap woning;
 - d. Vrijstaande woning;
 - e. Appartement.
2. Op basis van een dataset van Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) hebben we een analyse gedaan naar de ontwikkeling van de woningafmetingen.
3. Per referentie hebben we de bouwkosten, bijkomende kosten, algemene kosten ontwikkelaar en winst & risico van de ontwikkelaar vastgesteld met behulp van beschikbare data van Arcadis en BDB (Bureau Documentatie Bouwwezen).
4. Hiernaast hebben we de Vrij Op Naam (V.O.N.) prijzen van referentiewoningen vastgesteld.

5. Door de data uit stap 3 en 4 te combineren hebben we de indicatieve residuele grondwaardes kunnen berekenen en de bijbehorende grondquotes.
6. We hebben de volgende regio's onderzocht;
 - a. Landelijk gemiddelde (Nederland);
 - b. Provincie Zuid-Holland;
 - c. Provincie Overijssel;
 - d. Provincie Noord-Brabant.
7. Wij hebben de meest impactvolle wijzigingen in wet- en regelgeving (wettelijk en bovenwettelijk), prijsontwikkelingen en economische trends in kaart gebracht die van invloed zijn op de kosten en opbrengsten. Wij hebben hiervoor gebruik gemaakt van data van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en BDB.

Beperkingen van het onderzoek

Het onderzoek is gebaseerd op deskresearch en data van genoemde bronnen (NVM, BDB, CBS en Arcadis). De gebruikte dataset van NVM omvat niet de gehele populatie nieuwbouwprojecten per jaar, omdat niet alle verkopen via een NVM-makelaar verlopen. Echter geeft de data voor deze QuickScan wel een goed beeld van de ontwikkelingen die hebben plaatsgevonden.

Voor de bijkomende kosten, de algemene kosten en winst & risico van de ontwikkelaar worden percentages berekend over de totale bouwkosten. Deze percentages worden gebruikt in de business case en voorcalculatie van projecten. Er is geen betrouwbare nacalculatorische data beschikbaar, omdat dit onder de bedrijfsvoering van ontwikkelaars valt.

Vanwege de bovengenoemde beperkingen hebben de in deze QuickScan gemaakte berekeningen voor residuele grondwaardes en grondquotes een indicatief karakter, omdat het feitelijke verdienvermogen en de uiteindelijke resultaten (winst & verlies) sterk afhankelijk zijn van contractuele afspraken, de in- en verkoopstrategie en verslaglegging in de jaarrekeningen van ontwikkelaars. Tot slot zijn de invloeden van gesubsidieerde projecten niet inzichtelijk vanuit de beschikbare data. Hieronder valt bijvoorbeeld de sociale woningbouw.



Ontwikkeling van normatieve woningen in Nederland

**QuickScan naar de ontwikkeling van het
verdienvermogen van normatieve woningen
in de periode 2006-2021**

Definitief 9-12-2021

Inhoud

1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding en onderzoeksvraag
- 1.2 Onderzoeks aanpak
- 1.3 Beperkingen van de quickscan

2 Ontwikkeling van het woonoppervlak

- 2.1 Ontwikkeling woonoppervlak in verschillende regio's
- 2.2 Overzicht referentie woningen en de evolutie van het woonoppervlak

3 Ontwikkeling kosten

- 3.1 Prijsontwikkelingen
- 3.2 Structurele kostenontwikkelingen
- 3.3 Wijzigingen in wet- en regelgeving
- 3.4 Effecten van marktomstandigheden
- 3.5 Ontwikkeling bijkomende kosten
- 3.6 Ontwikkeling bouwkosten per woningtype
- 3.7 Verschillen per regio
- 3.8 Bevindingen ontwikkeling kosten

4 Indicatieve doorkijk opbrengsten en residuele grondwaardes

- 4.1 Gereedgekomen woningen versus het aantal verkochte woningen
- 4.2 Verkoop van verschillende type woningen in de tijd
- 4.3 Een doorkijk naar het indicatieve verdienvermogen in de periode 2006 t/m 2021

5 Samenvatting bevindingen

- 5.1 Samenvatting bevindingen

Bijlagen

3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
15
17
18
19
20
21
22
23
24
26
27
30

1 Inleiding

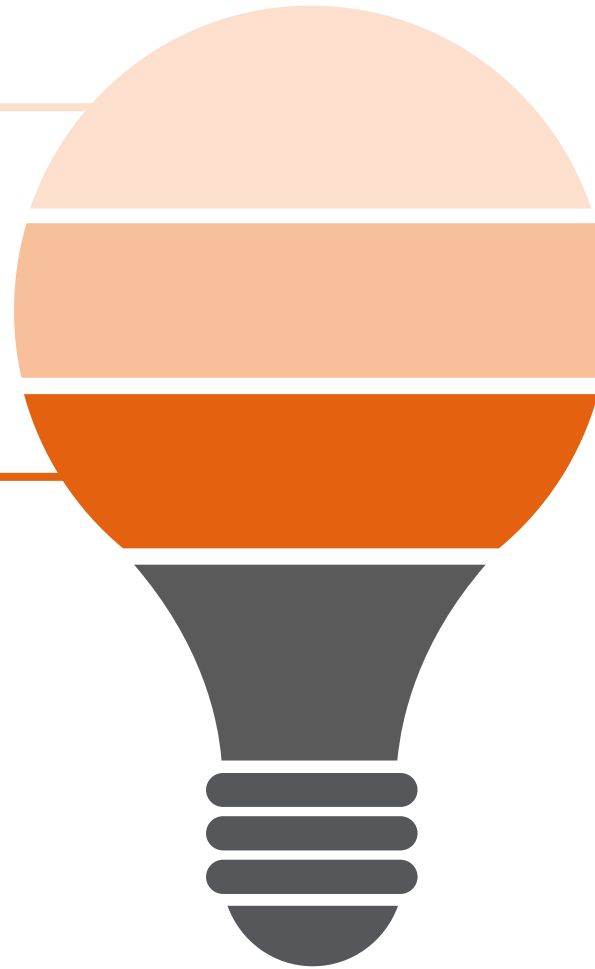


1.1 Aanleiding en onderzoeksvraag

In de afgelopen jaren zijn de verkoopprijzen én bouwkosten van woningen in Nederland bovengemiddeld hard gestegen als gevolg van marktwerking, maar ook als gevolg van wijzigingen in wet- en regelgeving. Deze ontwikkelingen hebben direct invloed (gehad) op de opstalexploitatie van nieuwbouwwoningen en eventuele onrendabele toppen.

De geformuleerde hoofdvraag voor de analyse is:

“In welke mate is het verdienvermogen van de bouw van normatieve woningen in de afgelopen 15 jaar gewijzigd, en waardoor kunnen eventuele verschillen verklaard worden?”



Wij hebben op verzoek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, afdeling Ontwikkeling & Realisatie een verkennend onderzoek gedaan naar de opstalexploitatie van normatieve nieuwbouwwoningen en de ontwikkeling in kaart gebracht over de jaren 2006 tot en met 2021. Deze analyse moet leiden tot het verkrijgen van inzicht in de prijsontwikkelingen binnen de opstalexploitatie in de kosten en opbrengsten en de achterliggende redenen van deze ontwikkelingen in de genoemde periode.

1.2 Onderzoeks aanpak

Deze quickscan hebben we uitgevoerd op basis van deskresearch. Voor het verzamelen van de benodigde data hebben wij gebruik gemaakt van reeds beschikbare en geanonimiseerde data binnen Arcadis. De data van Arcadis en de daaruit volgende resultaten hebben we gevalideerd en aangevuld met (historische) data van BDB (Bureau Documentatie Bouwwezen), NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars) en CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek).

Aan de hand van een vijftal referentie objecten hebben we de historische kostenontwikkelingen onderzocht en een doorkijk gemaakt naar de mogelijke effecten op de residuele grondwaardes, de grondquotes en de winst- en verliezen van ontwikkelingen gedurende 2006 tot en met 2021. Eerst hebben we op landelijk niveau de historische ontwikkelingen in kaart gebracht. Aansluitend hebben we dezelfde referentie voor drie provincies (Zuid- Holland, Noord-Brabant en Overijssel) onderzocht.

In dit onderzoek beschrijven we de bouwkosten per m² bruto vloeroppervlak (BVO) en de opbrengsten per m² gebruiksoppervlak (GO). Het gebruiksoppervlak is afgeleid van het bruto vloeroppervlak, en omvat enkel de bruikbare ruimte binnen een woning.



1.3 Beperkingen van de QuickScan

kostenontwikkelingen

- ❖ Prijswijzigingen als gevolg van prefabricage en standaard woningconcepten zijn uitgesloten van dit onderzoek. Op de totale bouwkosten van een woning heeft de bouwmethodiek (traditioneel versus prefabricage) een beperkt effect (Arcadis).
- ❖ Er is geen betrouwbare (openbare) informatie om de bijkomende kosten, algemene kosten en W&R te bepalen van 2006 tot 2021. Dit is bedrijfsspecifieke en daardoor vertrouwelijke informatie. In de QuickScan is gerekend met een gemiddeld 21% over de jaren voor de woningen en 23% voor de appartementen. Bij het onderdeel bijkomende kosten wordt een onderbouwing gegeven van deze kosten.

Woningafmetingen

- ❖ In deze QuickScan zijn geen hoogbouw appartementen meegenomen. Deze ontwikkelingen concentreren zich met name in de grote steden (bron: Stichting Hoogbouw; Publicatie Hoogbouw in Nederland 2020).
- ❖ In de beschikbare datasets voor deze QuickScan is onvoldoende betrouwbare data beschikbaar voor onderzoek naar de ontwikkeling van de kavelafmetingen op regionaal en landelijk niveau.
- ❖ Voor de referentiewoningen zijn gemiddelde woonoppervlaktes gebruikt. Op individueel projectniveau kunnen afwijkingen voorkomen in afmetingen ten opzichte van deze referentiewoningen. (Bron: BDB, NVM, bewerkt door Arcadis).
- ❖ Door de tijd zijn de referentiewoningen in afmetingen gelijk gehouden in deze QuickScan. Hierdoor zijn de effecten van wijzigingen in wet- en regelgeving, marktomstandigheden en prijsontwikkelingen tussen de jaren beter te vergelijken.

Indicatieve doorkijk naar opbrengsten en residuele grondwaardes

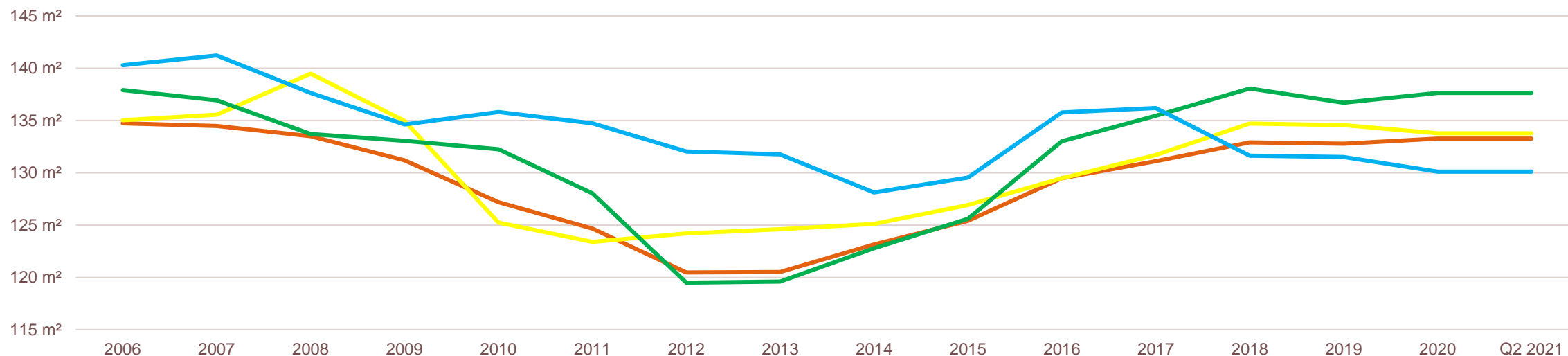
- ❖ Er is geen of onvoldoende informatie om de bedrijfswaarde/marktwaarde van sociale huurwoningen te bepalen van 2006 tot 2021. Dit is uitgesloten van dit onderzoek.
- ❖ Voorverkoop van woningen en dealmaking van grondaankoop gebeurt gemiddeld twee jaar voordat woningen worden gebouwd (Arcadis). De werkelijke (bouw)kosten worden later in het proces gemaakt en hierdoor is er een onzekerheid in de uiteindelijke kosten. Het effect van (strategische én procesmatige) timing van inkoop en verkoop van grond en contractuele afspraken (bijvoorbeeld de wijze van aanbesteding) rondom de bouw is hierom niet te duiden op basis van deze QuickScan.
- ❖ Er is geen onderscheidt gemaakt tussen betaalbare en niet-betaalbare woningen. Er is enerzijds geen eenduidige definitie van betaalbaar versus niet-betaalbaar. Anderzijds kijken we hier naar normatieve woningen, waarbij effecten van subsidiering om de betaalbaarheid te bevorderen niet zijn meegenomen. De opbrengsten van de sociale huursegmenten zijn hierom uitgesloten van dit onderzoek.
- ❖ De V.O.N. prijzen zijn gebaseerd op gemiddelde NVM-data van 2006 tot 2020. Dit levert de volgende beperkingen op:
 - ❖ De stijging van 2021 is gebaseerd op stijging van Q2 2021 ten opzichte van Q2 2020 (9,0%). Daarom een stijging van 4,5% voor Q2 2021 meegenomen ten opzichte van 2020.
 - ❖ NVM-data betreft maar een deel van de totale verkoop nieuwbouwwoningen.
 - ❖ Gemeente geeft ook veel kavels uit die niet in de referenties zitten, appartementen gaan vaak wel via makelaars dus veel referenties.

2 Ontwikkeling woonoppervlak



- ❖ Landelijk gezien is er een trend zichtbaar dat er in de periode 2008-2015 kleinere woningen en appartementen zijn gebouwd. Na deze periode zijn er grotere woningen gebouwd.
- ❖ De sterkste daling heeft zich voorgedaan bij de tussen- en hoekwoningen in de regio's Noord-Brabant en Overijssel tussen 2006 en 2014.
- ❖ Tussen 2008-2012 zijn de tweekappers en vrijstaande woningen landelijk gezien kleiner geworden. Na deze periode zijn de woningafmetingen stabiel gebleven met uitzondering van Zuid-Holland. In die regio zijn deze woningen weer iets groter geworden.

Gemiddeld woonoppervlak in m² BVO



Bron: NVM, bewerkt door Arcadis

— Gemiddeld Landelijk — Gemiddeld Brabant — Gemiddeld Zuid-Holland — Gemiddeld Overijssel

Zie bijlage '[Ontwikkeling gemiddeld woonoppervlak in verschillende regio's](#)' voor de grafieken per woontype, per regio.

2.2 Overzicht referentie woningen en de evolutie van het woonoppervlak

Algemeen gezien zijn er na 2008 kleinere woningen en appartementen gebouwd. Vanaf 2014-2015 is er een stijgende lijn zichtbaar en is de trend zichtbaar dat de woningen weer groter worden. Echter zijn de woningafmetingen nog altijd kleiner dan voor 2008.

Voor dit onderzoek voor de gemiddelde totale kosten en V.O.N. prijzen per woning zijn we uitgegaan van de oppervlaktes als benoemd in tabel 1.

In deze QuickScan presenteren we naast de totale bedragen per woning ook V.O.N. prijzen per m² GO. In deze kosten per m² zijn de effecten van evolutie in woningafmetingen opgenomen.

Woningtype	Bruto vloeroppervlak (BVO)	Formfactor Brutto / Netto	Gebruiksoppervlak (GO)	Kaveloppervlak
Tussenwoning	147 m ²	78 %	115 m ²	120 m ²
Hoekwoning	160 m ²	78 %	125 m ²	160 m ²
Tweekapper	196 m ²	79 %	155 m ²	225 m ²
Vrijstaand	230 m ²	76 %	175 m ²	300 m ²
Appartement	118 m ²	72 %	85 m ²	0 m ²

Bruto Vloer Oppervlak (BVO)

De bouwkosten worden uitgedrukt in kosten per m² BVO.

Gebruiks Oppervlak (GO)

De V.O.N. prijzen worden uitgedrukt in kosten per m² GO

NEN2580

Het meten van het aantal m² BVO en GO van een woning wordt gedaan conform de richtlijnen als beschreven in norm NEN2580. In deze norm staat ook een uitgebreide toelichting op deze definities.

Tabel 1: Uitgangspunt afmetingen referentiewoningen. Bron: Arcadis / BDB

3 Ontwikkeling kosten

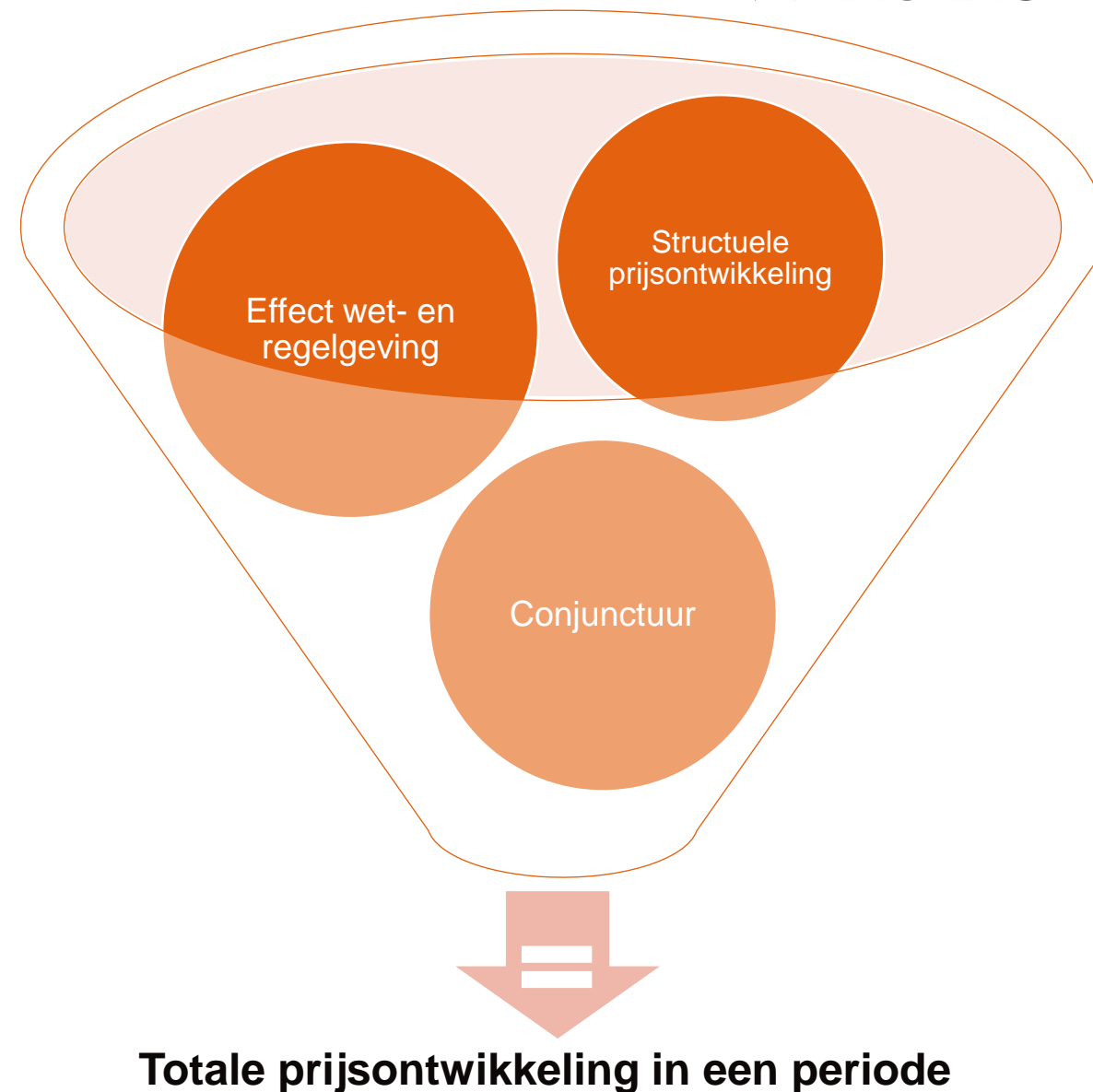


3.1 Prijsontwikkelingen

Tussen 2006 en 2021 zijn er diverse ontwikkelingen geweest die een directe invloed hebben gehad op de bouwkosten.

- ❖ Structurele prijsontwikkelingen
- ❖ Wijzigingen wet- en regelgeving
- ❖ Effecten van marktomstandigheden
- ❖ Ontwikkeling bijkomende kosten
- ❖ Vergelijking bouwkosten per woningtype
- ❖ Verschillen bouwkosten per regio

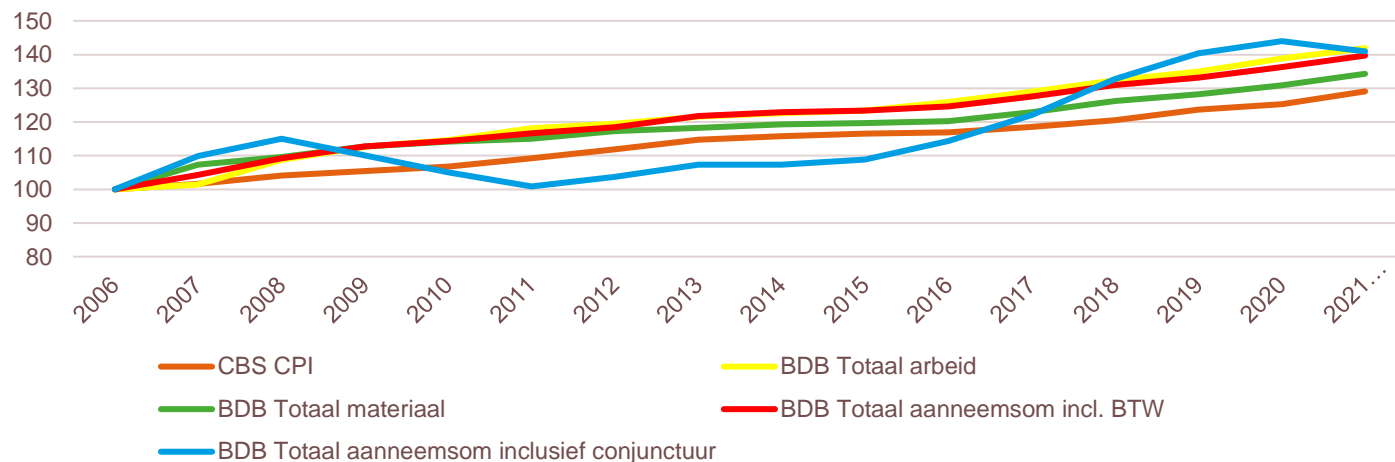
Hierbij is sprake van een zogenaamde opstapeling van bovengenoemde effecten. Op de volgende pagina's geven wij de belangrijkste ontwikkelingen weer in deze periode.



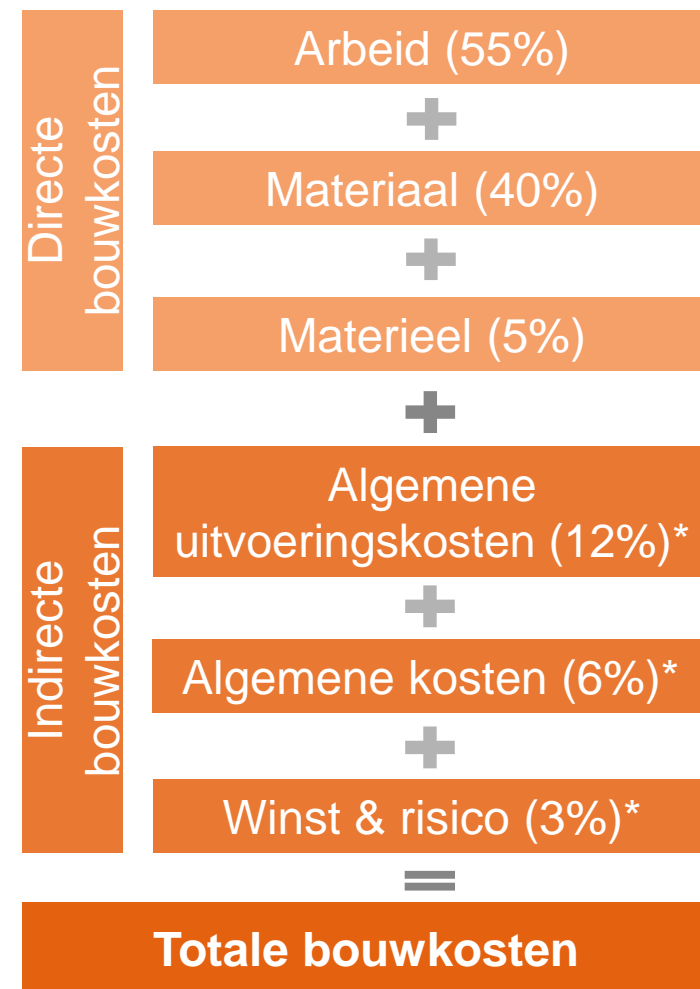
3.2 Structurele kostenontwikkelingen

- ❖ Als gevolg van wijzigingen in belastingen en sociale premies stijgen en dalen prijzen van arbeid in de bouwsector.
- ❖ Materiaal en materieelprijzen ontwikkelen zich gedurende de jaren als gevolg van economische effecten op de nationale en internationale grondstoffenmarkt.
- ❖ Tot slot speelt de conjunctuur (vraag- en aanbod) een grote rol op de uiteindelijke bouwkosten. In hoogconjunctuur is het verdienvermogen hoger dan in laagconjunctuur.
- ❖ Gemiddeld zijn de bouwkosten van woningen 41% gestegen in de periode 2006-2021 (BDB). De Consumenten Prijs Index (CPI) van het CPB is over de genoemde periode 29% gestegen. Dat is een verschil van 12%. Dat betekent dat de bouwkosten harder zijn gestegen dan de gemiddelde inflatie in Nederland.

Prijzontwikkelingen eengezinswoningen 2006=100



Bron: CBS en BDB, bewerkt door Arcadis



*:Percentage gaat over het totaal van de directe bouwkosten (arbeid + materiaal + materieel)

Weegave van de gemiddelde onderlinge verhouding van de bouwkosten van woningen in percentages. Bron: Arcadis en BDB

3.3 Wijzigingen in wet- en regelgeving

Gedurende de periode 2006-2021 is op verschillende momenten nieuwe wet- en regelgeving ingegaan. In deze periode is er veel aandacht geweest voor het verduurzamen en terugdringen van energieverbruik van woningen. Zo is in een aantal stappen de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) aangescherpt en is in 2018 het gasloos bouwen ingevoerd. Als laatste stap is in 2021 Bijna Energie Neutraal Bouwen opgenomen in de wet- en regelgeving. Al deze wijzigingen zorgen voor strengere eisen aan isolatiewaardes en installaties en hebben een kostenverhogend effect gehad.

Gemiddeld hebben deze wijzigingen een kostenverhogend effect gehad van + 21% ten opzichte van 2006 en komen bovenop de eerder genoemde 41%.

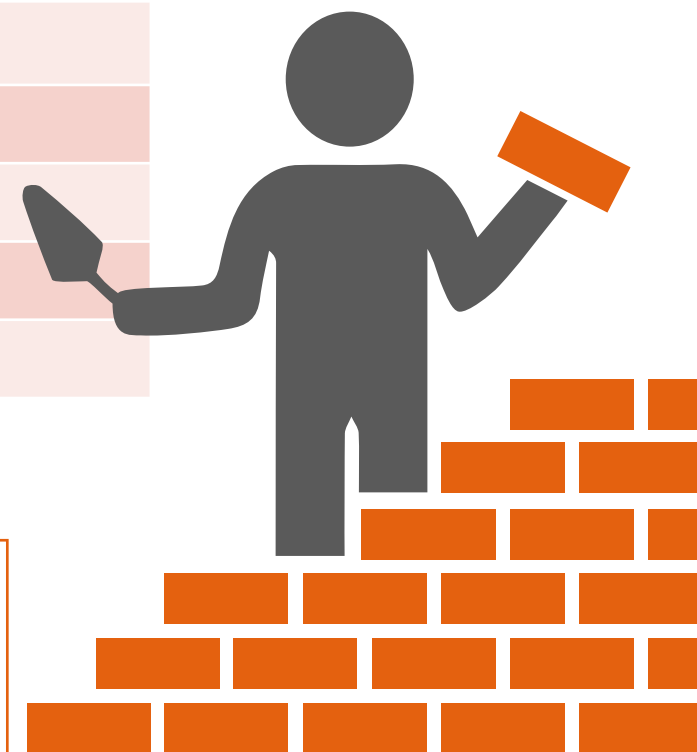
Periode (jaren)	Wijziging	Tussenwoning	2 [^] 1 kap	Vrijstaand	Appartement
2006-2007	Aanscherping EPC	+ 1,8%	+ 3%	+ 2,6%	+ 3%
2011-2012	Aanscherping EPC + Nieuw bouwbesluit	+ 5,3%	+ 5%	+ 5,8%	+ 5%
2015	Aanscherping EPC	+ 3%	+ 3%	+ 2%	+ 2%
2018-2019	Gasloos bouwen	+ 5%	+ 5%	+ 4%	+ 6%
2021	BENG	+ 6%	+ 5%	+ 5%	+ 5%
Totaal		+21,1%	+21%	+19,4%	+ 21%

Bron: Arcadis en BDB

De bovengenoemde percentages komen bovenop de effecten van prijsontwikklingen als gevolg van marktomstandigheden en indexering in de genoemde jaren (stapeling van effecten).

QuickScan opmerkingen:

In deze QuickScan hebben we alleen de effecten onderzocht van de meest impactvolle wijzigingen in wet- en regelgeving. De meest impactvolle wijzigingen in de woningbouw zijn allen gerelateerd aan de verduurzamingsmaatregelen en streven om het energieverbruik te verlagen, zoals extra isoleren en het gasloos bouwen. Er zijn in de tijd ook kleinere wijzigingen doorgevoerd. Bijvoorbeeld het verplicht aanbrengen van rookmelders in woningen. Deze kosten hebben nagenoeg geen effect gehad op de uiteindelijke bouwkosten van woningen en zijn hierom niet apart benoemd.



Bovenwettelijke investeringen

Bovenwettelijke investeringen zijn bijvoorbeeld Nul-Op-De-Meter Woningen of extra duurzaamheidsmaatregelen, zoals het aanbrengen van extra woningisolatie of extra PV-panelen. Deze extra investeringen worden niet vereist vanuit wet- en regelgeving en kunnen worden terugverdiend in de gebruiksfase. De werkelijke kosten/baten zijn sterk afhankelijk van het bewonersgedrag en worden in ontwikkelingen niet meegenomen. Deze kosten hebben primair een negatief effect op de initiële exploitatie. Hiervoor wordt in budgetramingen een extra percentage van 2-3% berekend.

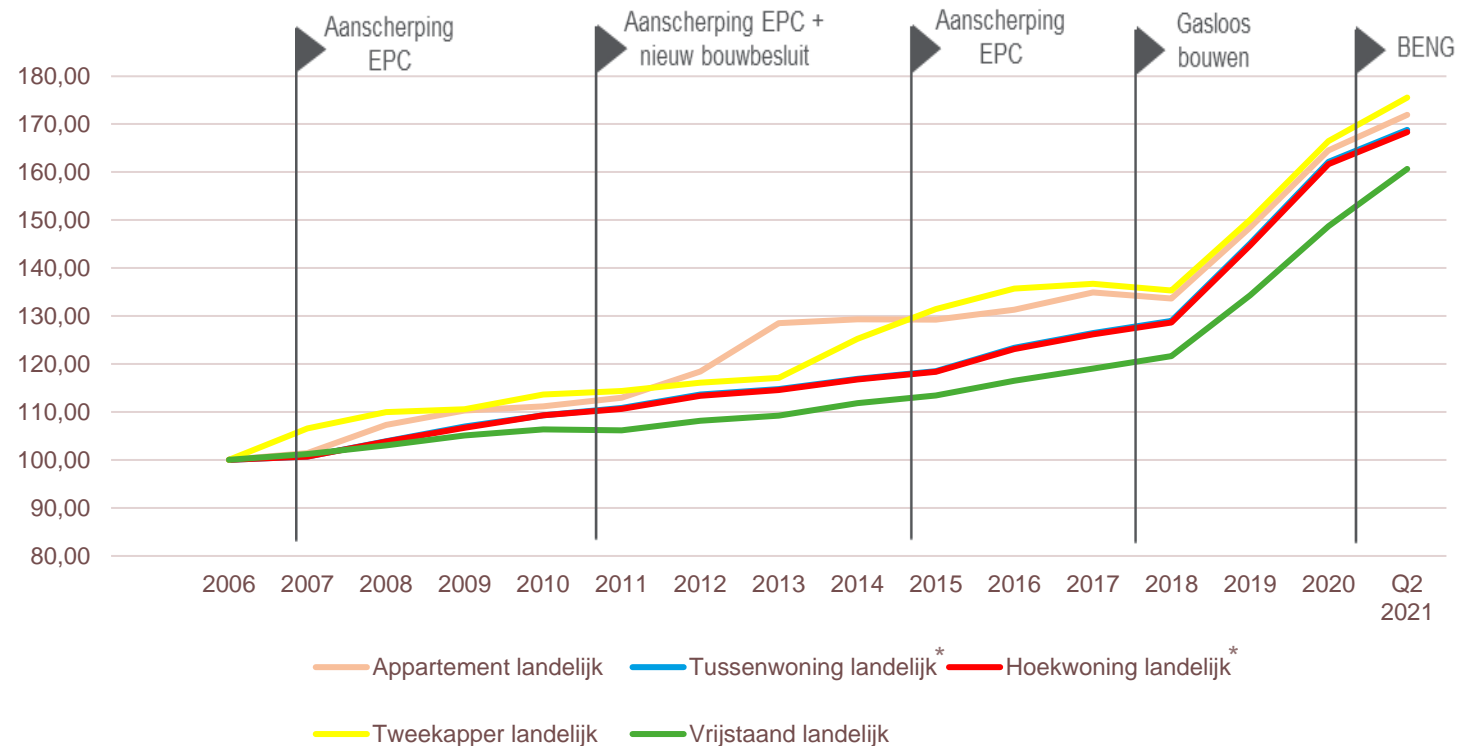
Woningtype	Kosten	€/m ² BVO
Tussenwoning	€ 6.174,00	€ 42,-/m ² BVO
Hoekwoning	€ 6.720,00	€ 42,-/m ² BVO
Tweekapper	€ 5.684,00	€ 29,-/m ² BVO
Vrijstaand	€ 8.280,00	€ 36,-/m ² BVO
Appartement	onbekend	onbekend

Bron: Arcadis

Definitie bouwkosten

Bouwkosten zijn alle directe kosten, zoals arbeid, materiaal en materieel die gemaakt worden om een gebouw te realiseren inclusief indirecte kosten voor algemene uitvoeringskosten, algemene kosten en winst & risico voor het bouwbedrijf.

Bouwkosten ontwikkeling 2006=100

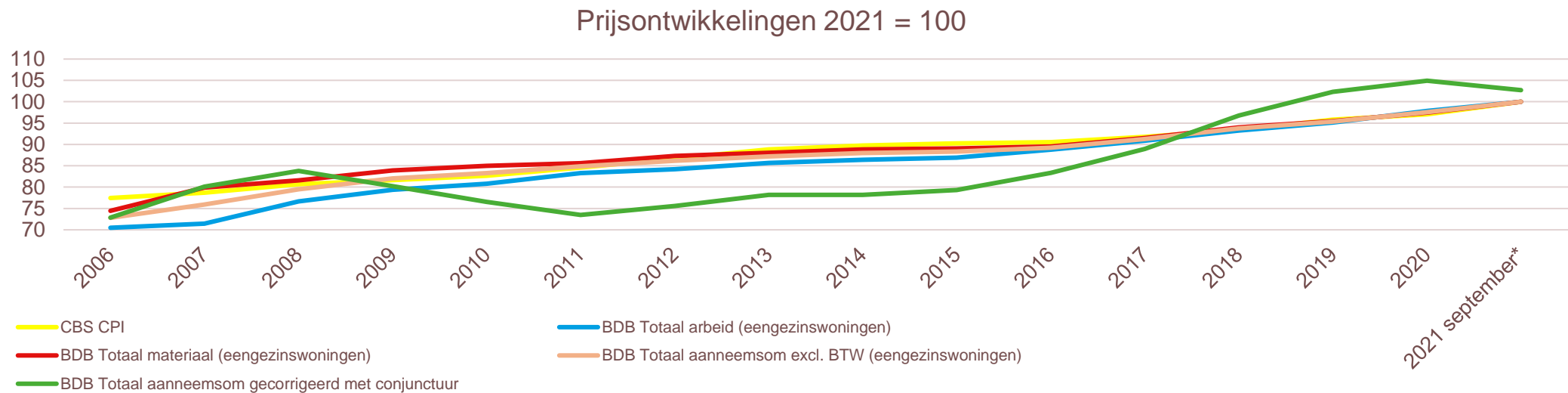


* Tussenwoning en hoekwoning volgen dezelfde trendlijn, hierdoor valt de blauwe lijn achter de rode lijn en is deze nagenoeg niet zichtbaar.

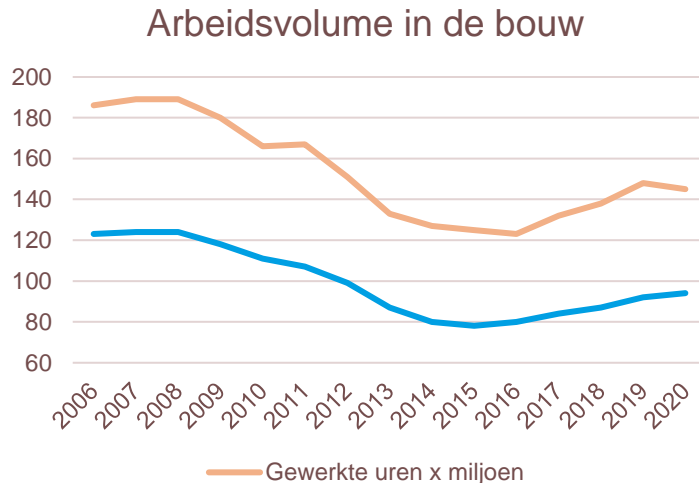
Bron: Arcadis

3.4 Effecten van marktomstandigheden

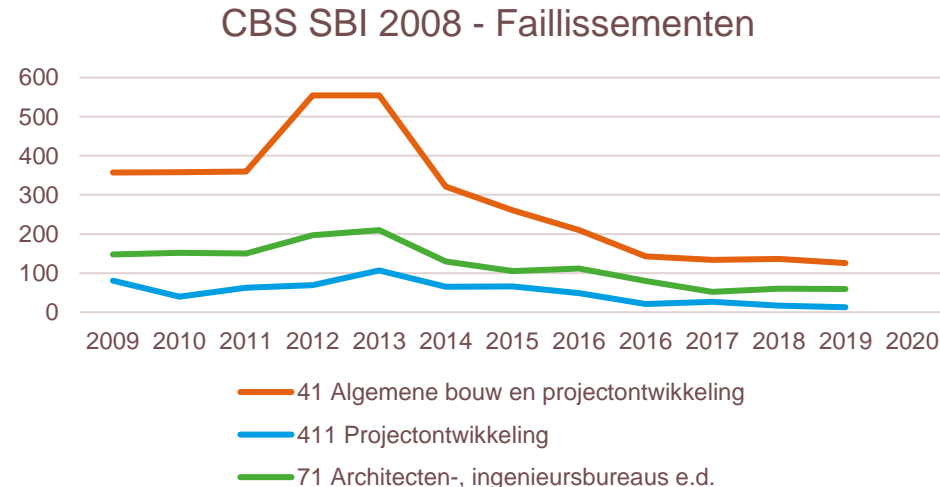
- ❖ In de laatste jaren 2020 tot en met 2021 zijn de kosten van materialen sterk gestegen als gevolg van wereldwijde beschikbaarheid en capaciteitsproblemen bij fabrikanten en leveranciers als gevolg van de impact van Covid-19 pandemie. Dit heeft een structureel prijsverhogend effect gehad. Sommige bouwmaterialen, zoals hout hebben prijsstijgingen gekend tot wel 50% in een jaar tijd (BDB).
- ❖ Na 2016 is de vraag naar arbeid hoger dan het aanbod, met als gevolg dat de uurtarieven zijn gestegen. Daar bovenop komt vanaf 2018 een jaarlijkse gemiddelde loonsverhoging van 2% tot 3% voor werknemers onder de CAO Bouw & Infra. Deze gezamenlijke effecten zorgen voor hogere bouwkosten (BDB).
- ❖ Na een periode van hoogconjunctuur tot 2008 is er een periode van laagconjunctuur geweest van 2009 tot en met 2017 waarin projecten scherp zijn aangenomen door bouwbedrijven. Daarna is er een omslag geweest naar hoogconjunctuur op de aanbestedingsmarkt in de bouwsector (BDB).



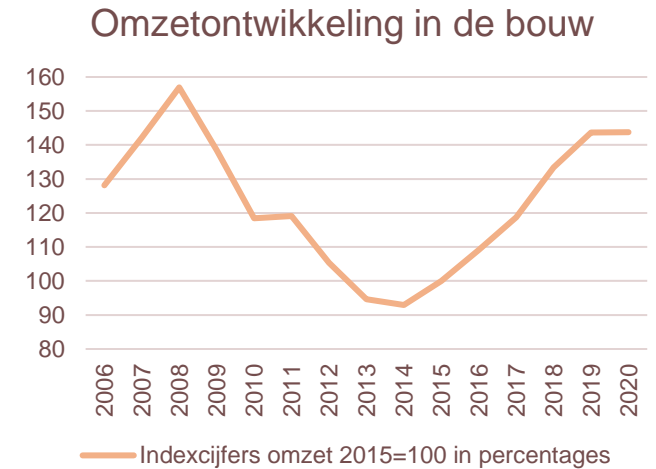
- ❖ Een indicator voor het verdienvermogen van bedrijven in generieke zin is het aantal faillissementen in een branche. Als we kijken naar het aantal faillissementen bij projectontwikkelaars, bouwbedrijven en architecten en ingenieursbureaus gedurende 2006-2021 valt het op dat er een hoger aantal faillissementen zijn geweest in de periode 2009-2014. Dit geldt ook voor de bouwbedrijven en architecten en adviesbureaus (CBS).
- ❖ Deze indicator ondersteunt het beeld dat de marges in deze periode voor (een groter deel) van de ondernemingen onder druk stond en zelfs tot een bovengemiddeld aantal faillissementen heeft geleid. In de periode na 2015 is het aantal faillissementen afgenomen. Dit beeld past bij de omslag naar economische hoogconjunctuur.
- ❖ Het arbeidsvolume in de bouw is sterk afgenomen tussen 2006 en 2014. In de periode daarna is het arbeidsvolume weer toegenomen, maar nog sterk onder het niveau van het hoogtepunt in 2008. Dezelfde trend is zichtbaar in de totale omzet in de bouwsector, waarbij het opvalt dat de totale omzet weer richting het niveau gaat van de periode 2007 en 2009 (CBS).



Bron: CBS, bewerkt door Arcadis



Bron: CBS, bewerkt door Arcadis



Bron: CBS, bewerkt door Arcadis

3.5 Ontwikkeling bijkomende kosten

- ❖ De bijkomende kosten van een project worden in de planvorming als percentage berekend. Gangbare percentages zijn (Bron: BDB en Arcadis):
 - ❖ 16-17% voor sociale huur en koop (standaard conceptwoningen).
 - ❖ 19-23% voor vrije sector woningen (extra honoraria voor architect en adviseurs).
 - ❖ 19-26% voor appartementen (extra honoraria voor architect, constructeur, brandveiligheid en overige adviseurs).
- ❖ Voor het hele beschouwde tijdperk berekenen ontwikkelaars een percentage van 5-7% voor algemene kosten en een winst-& risicopercentage van 4-6% (BDB en Arcadis).
- ❖ Deze opslagpercentages zijn in de periode 2006-2021 vanuit het oogpunt van voorcalculatie ongewijzigd. In absolute zin heeft dit wel effect. Bij stijgende bouwkosten zullen de bijkomende kosten, de algemene kosten en winst & risico evenredig meegroeien.
- ❖ Het uiteindelijke resultaat (winst of verlies) van de ontwikkeling wordt bepaald door het verschil tussen de werkelijke kosten en de opbrengsten en is pas meetbaar aan het einde van de looptijd van het project. De uiteindelijke hoogte van het resultaat wordt bepaald door een combinatie van in- en verkoopstrategie en marktomstandigheden gedurende de ontwikkeling.
- ❖ De werkelijke gerealiseerde winsten, verliezen en gekozen afschrijving zijn bedrijfsgevoelige informatie en lopen over meerdere boekjaren in een onderneming. Daardoor is er geen n-calculatorische data beschikbaar en is het niet mogelijk om trends te herleiden voor dit onderzoek.

Bron: Arcadis

Wij hanteren voor de bijkomende kosten de NEN2699 en de bijkomende kosten bestaan uit de volgende onderdelen.

Bijkomende kosten (grondgebonden)

Honoraria (Planontwikkeling en begeleiding) 8,9%

Aansluitkosten 3,2%

Heffingen 2,0%

Verzekeringen 3,5%

Verkoopkosten 1,1%

Algemene kosten (% over de som van bouwkosten + bijkomende kosten)

Ontwikkelaarskosten 1,5%

Winst en risico (% van VON-prijs exclusief btw)

Prognose resultaat (winst/verlies/risico) voor ontwikkelaar 2%

Wij hanteren voor de bijkomende kosten de NEN2699 en de bijkomende kosten bestaan uit de volgende onderdelen.

Bijkomende kosten (appartementen)

Honoraria (Planontwikkeling en begeleiding) 9,7%

Aansluitkosten 3,7%

Heffingen 2,0%

Verzekeringen 3,5%

Verkoopkosten 1,1%

Algemene kosten (% over de som van bouwkosten + bijkomende kosten)

Ontwikkelaarskosten 3,5%

Winst en risico (% van VON-prijs exclusief btw)

Prognose resultaat (winst/verlies/risico) voor ontwikkelaar 2%

Btw wijziging

In 2012 is het btw percentage (Belasting Toegevoegde Waarde) gewijzigd van 19% naar 21% (oktober 2012). Deze wetwijziging heeft betrekking op alle kosten en opbrengsten en wordt 1 op 1 doorberekend.

Disclaimer

De op deze pagina genoemde percentages zijn op basis van expert opinion van Arcadis en niet afkomstig uit een database.

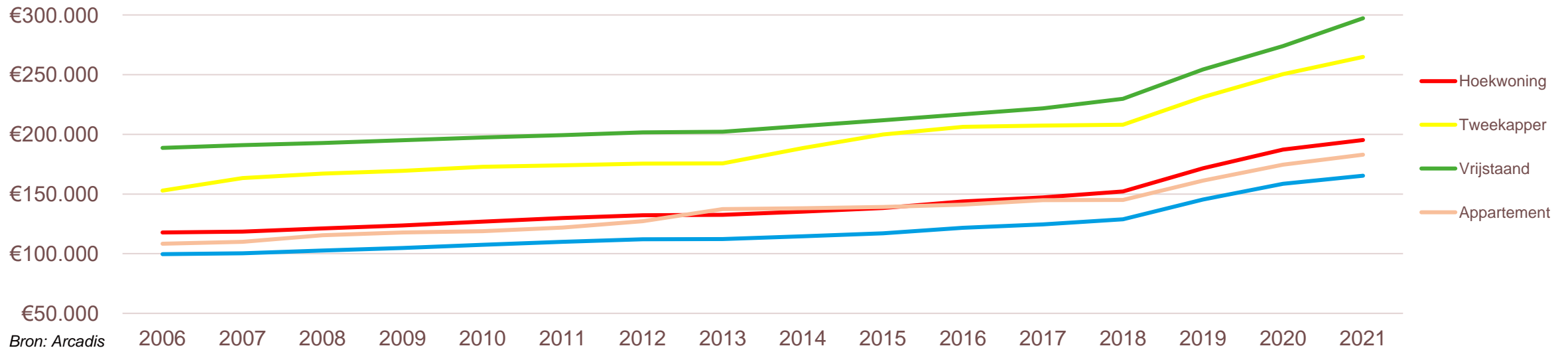
3.6 Ontwikkeling bouwkosten per woningtype

- ❖ Voor de verschillende referentiewoningen hebben we de (totale gestapelde) ontwikkeling van de bouwkosten inzichtelijk gemaakt. In deze kostenontwikkelingen zijn de effecten van wijzigingen in wet- en regelgeving en de prijsontwikkelingen verwerkt.
- ❖ Met uitzondering van de tweekapper zijn de bouwkosten geleidelijk gestegen in de periode 2006-2015. De effecten van de laagconjunctuur zijn afgevlakt door de invloeden van wijzigingen in wet- en regelgeving (aanscherpingen EPC). In de periode vanaf 2015 zijn de bouwkosten harder gestegen als gevolg van de combinatie tussen aantrekkende economie en invloeden van wijzigingen in wet- en regelgeving (aanscherping EPC, Gasloos en BENG).

De totale gemiddelde prijsontwikkeling van de referentiewoningen in de periode 2006-2021

- ❖ Sociale huurwoning: +63%.
- ❖ Tussenwoning en hoekwoning: +66%.
- ❖ Tweekapper: +73%.
- ❖ Vrijstaand: +58%.
- ❖ Appartement: + 69%.

Bouwkosten (excl BTW)

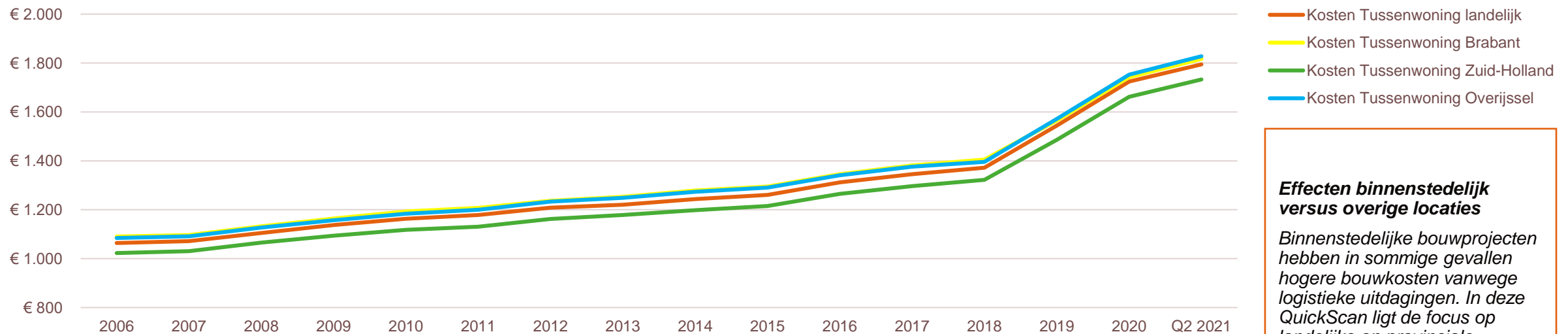


Zie bijlage '[Ontwikkeling gemiddeld woonoppervlak in verschillende regio](#)' voor de grafieken per woontype, per regio.

3.7 Verschillen per regio

- ❖ De ontwikkeling van de kosten volgt landelijk en regionaal een gelijke trend. De totale kosten per m² BVO is van regio Zuid-Holland lager dan landelijk, maar de VON prijzen per m² BVO is een stuk hoger dan landelijk. Uiteindelijk stijgen de totale kosten per m² BVO landelijk en per regio hetzelfde.
- ❖ Ten opzichte van het landelijk gemiddelde zijn de kosten in de regio's Noord-Brabant en Overijssel 2,1% boven het landelijke gemiddelde.
- ❖ De kosten in de regio Zuid-Holland liggen gemiddeld 3,4% onder het landelijke gemiddelde.

Totale kosten per m² BVO



Bron: Arcadis & BDB

Zie bijlage '[Ontwikkeling totale kosten per regio](#)' voor de grafieken per woontype, per regio.

Effecten binnenstedelijk versus overige locaties

Binnenstedelijke bouwprojecten hebben in sommige gevallen hogere bouwkosten vanwege logistieke uitdagingen. In deze QuickScan ligt de focus op landelijke en provinciale verschillen en overeenkomsten. Voor het analyseren van deze effecten adviseren wij om aanvullend onderzoek te doen.

3.8 Bevindingen ontwikkeling kosten

Nieuw wet- en regelgeving in periode 2006-2021:

- ❖ Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC).
- ❖ Gasloos bouwen.
- ❖ Bijna Energie Neutraal Bouwen (BENG).

(A) Ontwikkeling bouwkosten in periode 2006-2021:

- ❖ Gemiddeld zijn de bouwkosten van woningen 41% gestegen (BDB) door een gemiddelde jaarlijkse indexering van 2% tot 3%.
- ❖ De Consumenten Prijs Index (CPI) van het CPB is 29% gestegen.
- ❖ Verschil van 12% tussen de bouwkosten en CPI waardoor de bouwkosten harder zijn gestegen dan de gemiddelde inflatie in Nederland.

(B) Ontwikkeling bijkomende kosten:

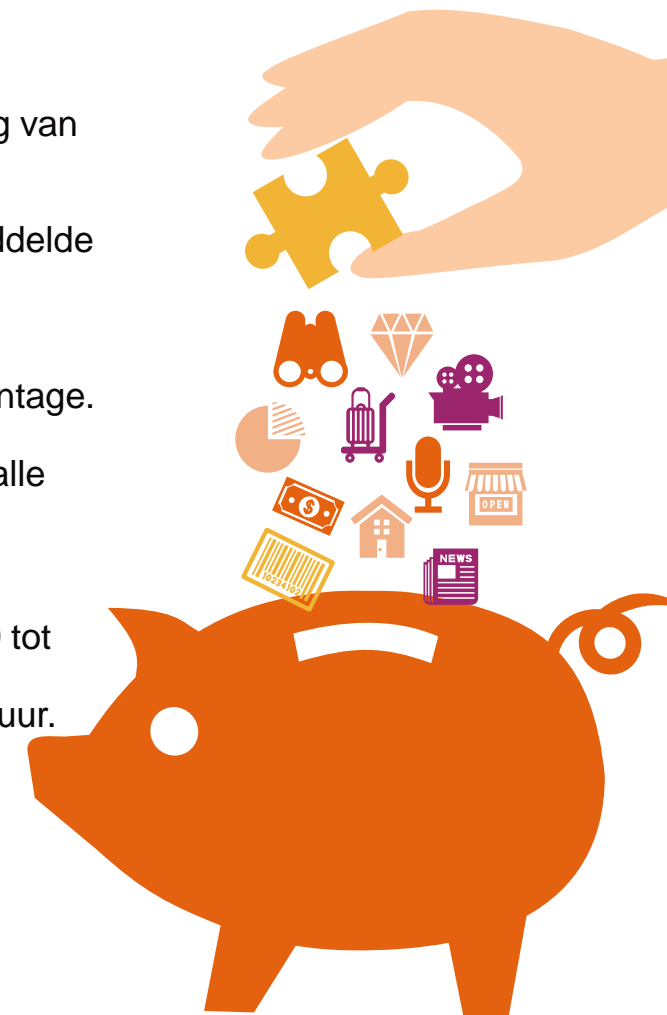
- ❖ Ontwikkelaars berekenen een percentage van 5-7% voor algemene kosten en 4-6% voor winst- & risicopercentage.
- ❖ De opslagpercentages zijn vanuit het oogpunt van voorcalculatie ongewijzigd.
- ❖ In oktober 2012 is het btw percentage gewijzigd van 19% naar 21%. Deze wetwijziging heeft betrekking op alle kosten en opbrengsten en wordt 1 op 1 doorberekend.

(C) Effecten marktomstandigheden:

- ❖ Hoger aantal faillissementen bij projectontwikkelaars, bouwbedrijven, adviesbureaus en architecten van 2009 tot 2014.
- ❖ Na 2015 is het aantal faillissementen afgenomen, dit sluit aan bij de omslag naar economische hoogconjunctuur.

De totale gemiddelde prijsontwikkeling van de referentiewoningen in periode 2006-2021 (= A+B+C):

- ❖ Sociale huurwoning: +63%.
- ❖ Tussenwoning en hoekwoning: +66%.
- ❖ Tweekapper: +73%.
- ❖ Vrijstaand: +58%.
- ❖ Appartement: + 69%.



4

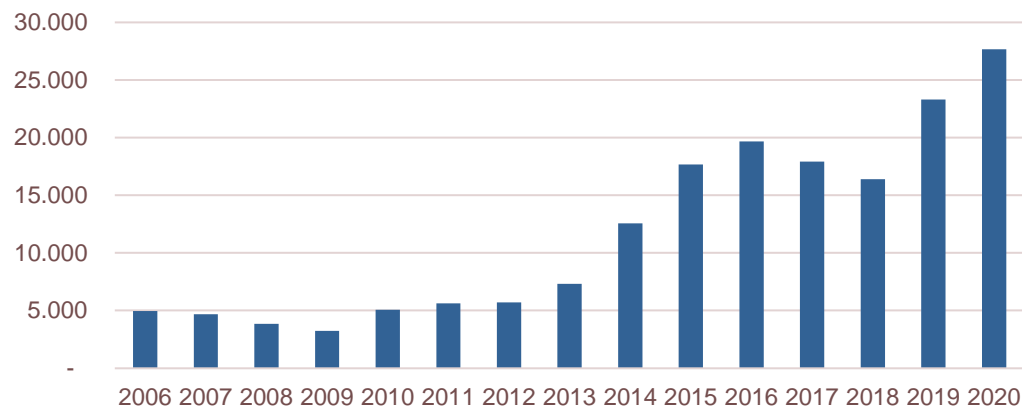
**Indicatieve doorkijk naar opbrengsten en
residuele grondwaarden**



4.1 Gereedgekomen woningen versus het aantal verkochte woningen

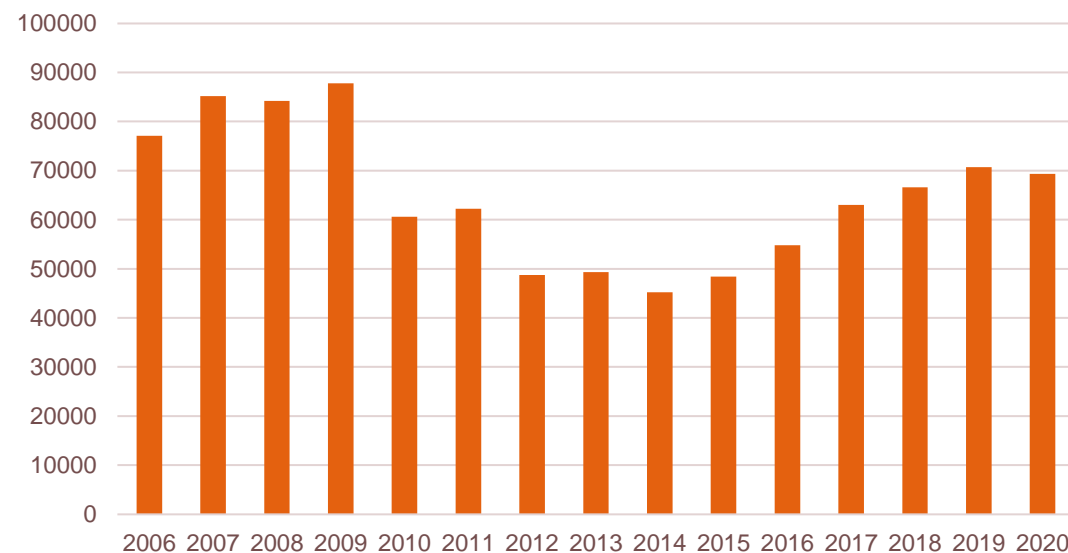
- ❖ De voor deze QuickScan gebruikte dataset van NVM (transacties verkochte nieuwbouwwoningen) bevat een select deel van de werkelijk gereedgekomen nieuwbouwwoningen in Nederland (volgens opgave CBS). Voor deze QuickScan geeft de dataset van NVM een representatief beeld van de gereedgekomen woningen en onderliggende data in relatie tot de volledige populatie.
- ❖ Een deel van de nieuwbouwwoningen wordt gerealiseerd en verhuurd in eigen beheer (bijvoorbeeld woningcoöperaties). In deze categorie is geen traditioneel verkoopproces en is de expertise van een makelaar niet benodigd. Daarvoor komen andere kosten (van bijvoorbeeld woningcorporaties) in de plaats, waardoor er per saldo geen noemenswaardige verschillen zijn in de totale kosten. De onzekerheid van deze QuickScan is daardoor beperkt.

Aantal referenties totaal



Bron: NVM, bewerkt door Arcadis

Gereedgekomen nieuwbouwwoningen

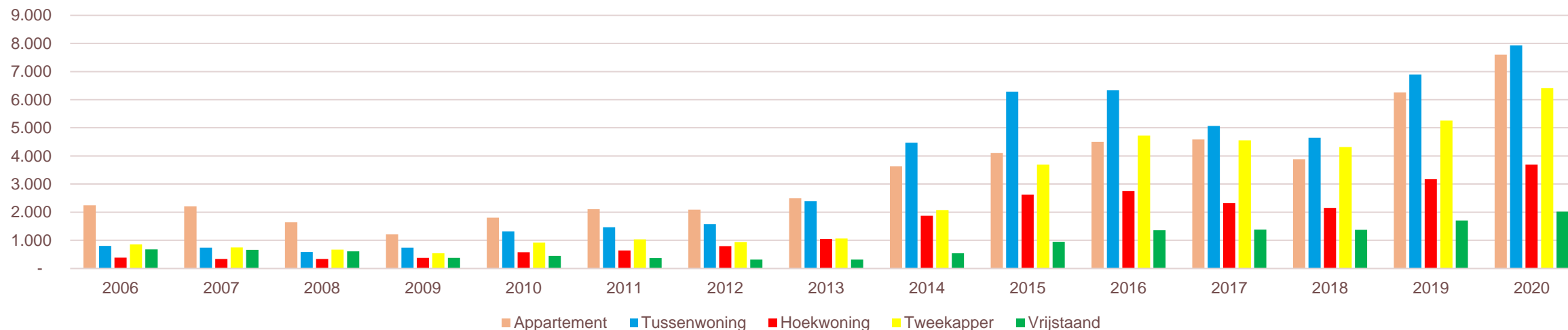


Bron: CBS Gereedgekomen nieuwbouwwoningen, bewerkt door Arcadis

4.2 Verkoop van verschillende type woningen in de tijd

- ❖ Het aantal via NVM verkochte nieuwbouw woningen is redelijk stabiel in de jaren 2006 tot en met 2010.
- ❖ Vanaf 2011 tot en met 2016 is een forse stijging zichtbaar in de verkoop van nieuwbouw woningen.
- ❖ Na een afname in 2017 en 2018 is het aantal nieuwbouw woningen in 2019 en 2020 weer gestegen.
- ❖ In de periode 2006 tot en met 2012 zijn meer appartementen verkocht dan grondgebonden woningen. Vanaf 2015 is er een trend zichtbaar dat er in verhouding meer grondgebonden woningen zijn verkocht. Opvallend is de stijging van het aantal rijwoningen (tussen- en hoekwoningen) en het luxere segment, zoals tweekappers en vrijstaande woningen.

Aantal beschikbare referenties



Bron: NVM, bewerkt door Arcadis

4.3 Een doorkijk naar het indicatieve verdienvermogen in de periode 2006 t/m 2021

Onzekerheden

Voor dit onderzoek is geen betrouwbare data beschikbaar waaruit blijkt wat de werkelijke gerealiseerde winsten en verliezen en effecten op de residuele grondwaarden en grondquotes zijn geweest in de periode 2006-2021. In de markt worden projecten voorcalculatoir berekend (op basis van onder andere business case, ramingen, calculaties, risicoafwegingen en S.O.K.) en ontwikkelingen lopen vaak over meerdere jaren (aankoop grond, planvorming, contractering, vergunningen, verkoop woningen, bouw, oplevering etc). De momenten waarop de werkelijke kosten worden gemaakt en opbrengsten worden gerealiseerd kunnen per ontwikkeling sterk variëren en zijn afhankelijk van (strategische) timing. Dit is bedrijfsspecifieke en vertrouwelijke informatie en zodoende nacalculatoir niet beschikbaar.

Een ontwikkeling heeft vaak een looptijd van meerdere jaren waardoor de kosten en opbrengsten niet in hetzelfde jaar vallen. Hierom kunnen de bouwkosten en V.O.N. prijzen in een zelfde jaar niet worden vergeleken met elkaar en zijn er te veel onzekerheden om het werkelijke verdienvermogen te bepalen.

Ondanks deze onzekerheden zien we wel een aantal opvallende trends in de beschikbare data van CBS, NVM, BDB en Arcadis waardoor we een indicatieve doorkijk kunnen maken naar het verdienvermogen, de residuele grondwaardes en de grondquotes.

Bouwkosten versus V.O.N. prijzen

Als we kijken naar de [bouwkosten](#) versus de [V.O.N. prijzen](#), dan zien we dat deze op hoofdlijnen een vergelijkbare groeiende trend laten zien gedurende 2006-2021, waarbij de bouwkosten jaarlijks een gemiddeld iets hogere prijsstijging laten zien dan de V.O.N. prijzen met uitzondering van de periode 2011-2015 en de periode na 2018. In de periode 2011-2015 is een beperkte daling zichtbaar in de [V.O.N. prijzen](#).

Doordat de bouwkosten in 2011-2015 zijn gestegen en de V.O.N. prijzen iets zijn gedaald is het aannemelijk dat in die periode de residuele grondwaardes, grondquotes en het verdienvermogen van de ontwikkelaar onder druk hebben gestaan. Dit beeld lijkt ook te worden bevestigd door de andere indicatoren van CBS, zoals het aantal [faillissementen, het arbeidsvolume en de omzetontwikkeling](#).

Grondquote

De grondquote is de waarde van de grond (kavel) uitgedrukt in een percentage van de V.O.N. prijs exclusief btw.

Definitie Vrij Op Naam (V.O.N.)

De kosten voor overdracht van de woning zijn voor rekening van de verkopende partij.

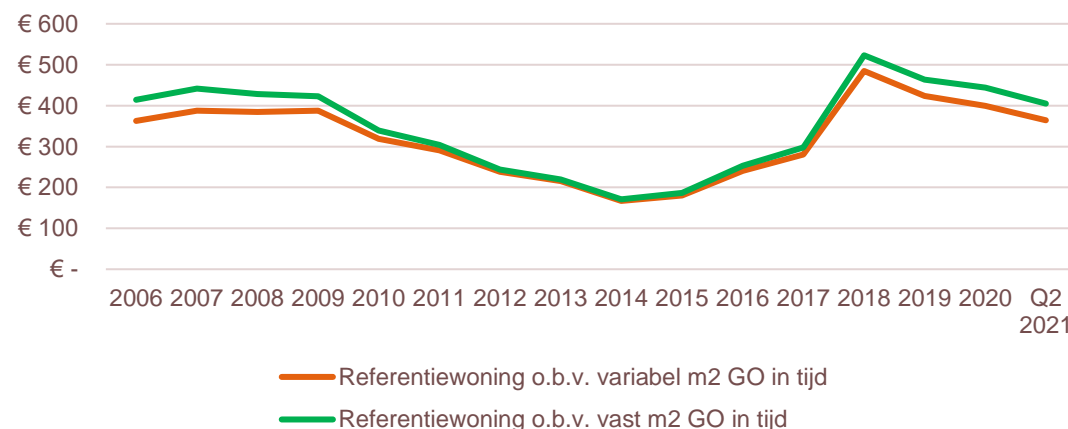
Samenwerking Overeenkomst (S.O.K.)

Overeenkomst tussen verschillende partijen om de ontwikkeling te realiseren.

Vanaf 2018 is een sterke stijging zichtbaar in de bouwkosten als gevolg van invoering van wettelijke eisen [betreffende gasloos bouwen en BENG](#) en de gestegen prijzen als gevolg van de [Covid-19 pandemie](#). De V.O.N. prijzen lijken vanaf 2018 een vergelijkbare groeiende trend te volgen als de bouwkosten.

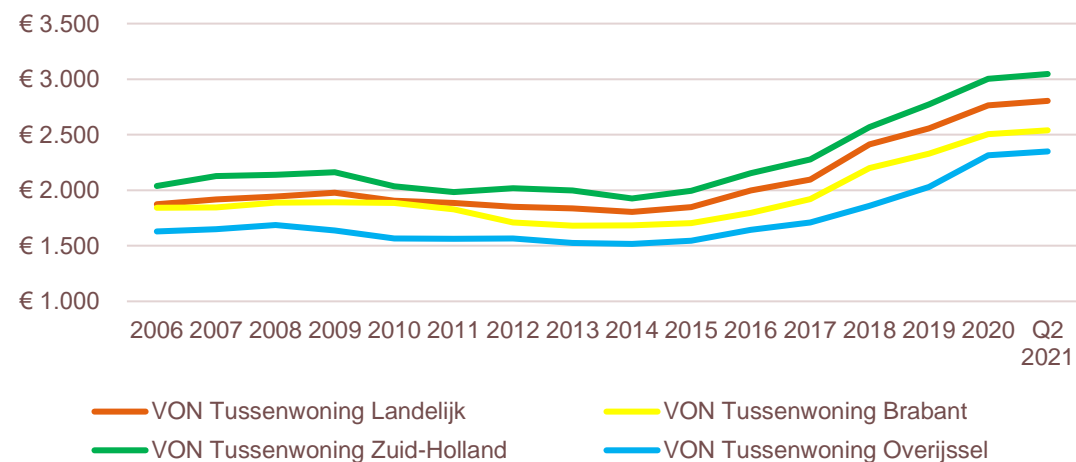
In de periode 2007-2011 waren de hypotheekrentes hoog als gevolg van de bankencrisis en dat had een direct effect op de hoogte van de hypotheek die consumenten konden afsluiten. Doordat er vanaf 2011 door dalende hypotheekrentes meer geld geleend kon worden met gelijkblijvende lasten lijkt het erop dat de stijgende bouwkosten niet zichtbaar tot financieringsproblemen hebben geleid vanaf 2015. De bouwkosten en de V.O.N. prijzen zijn na 2018 niet evenredig gegroeid. Daardoor worden mogelijk niet alle effecten van de stijgende bouwkosten gecompenseerd door de V.O.N. prijzen en dat heeft mogelijk een extra negatief effect op de residuele grondwaardes, grondquotes en het verdienvermogen van de ontwikkelaar. Bovenop de eerder genoemde trends zijn er nog regionale verschillen in kavelafmetingen, de bouwkosten en V.O.N. prijzen per provincie welke een gunstig of ongunstig effect kunnen hebben op de werkelijke gerealiseerde residuele grondwaardes, grondquotes en het verdienvermogen.

Indicatieve residuele grondwaarde tussenwoning



Bron: Arcadis

Totale V.O.N. prijs per m² GO



Bron: NVM, bewerkt door Arcadis

5 Samenvatting bevindingen



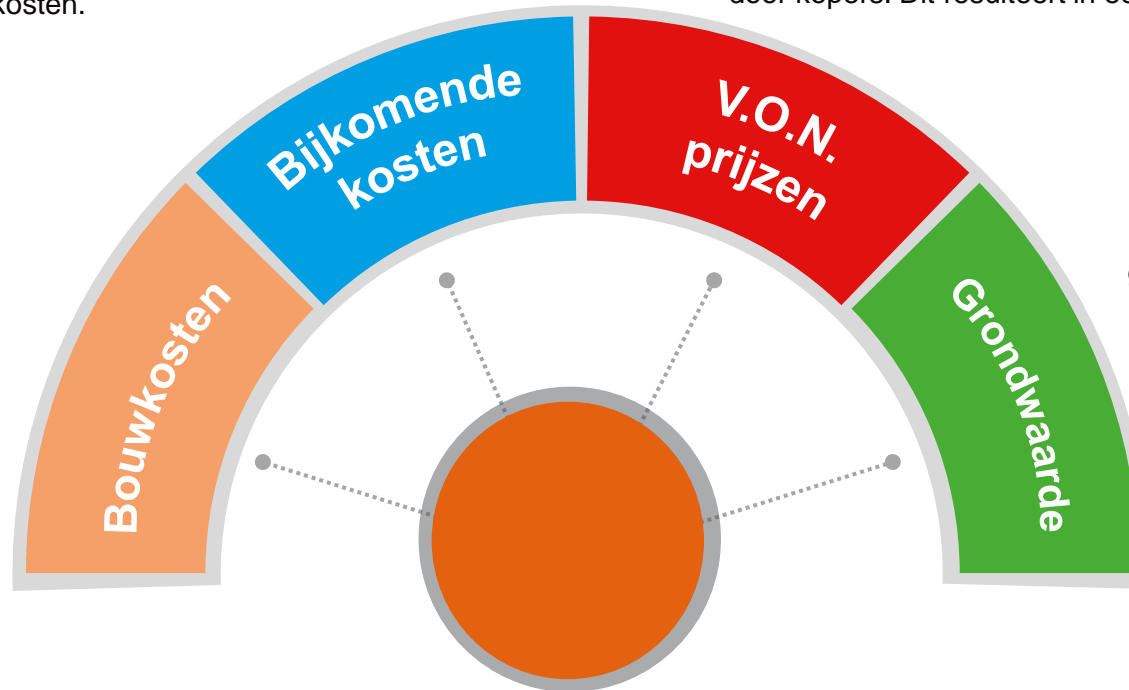
5.1 Samenvatting bevindingen

Bijkomende kosten

Voor de bijkomende kosten worden in de voorcalculatie standaard opslagpercentages over de bouwkosten gehanteerd. In absolute zin groeien deze kosten evenredig mee met de bouwkosten.

Bouwkosten

Over de periode 2006-2021 zijn de gemiddelde bouwkosten van normatieve woningen 66% gestegen als gevolg van de combinatie tussen structurele prijsontwikkelingen (gemiddeld 41%), wijzigingen in wet- en regelgeving (gemiddeld 21%) en marktwerking (resterend %).



V.O.N. prijzen

De V.O.N. prijzen zijn na de bankencrisis gestegen als gevolg van onbalans in vraag- en aanbod. Door het dalen van de hypotheekrentes kan er meer worden gefinancierd door kopers. Dit resulteert in een kleine toename van de afmetingen van woningen.

Grondwaarde

Het lijkt er op dat de grondwaardes zijn afgenomen gedurende de bankencrisis. In de periode 2011-2015 is het aannemelijk dat het dieptepunt is bereikt. Daarna zijn de grondquotes naar verwachting gestegen. De invoering van Gasloos en BENG lijken een negatief effect te hebben gehad op de grondquotes in de periode 2019-2021.

Op landelijk en provinciaal niveau zijn vergelijkbare prijsontwikkelingen zichtbaar in de kosten en V.O.N. prijzen. In absolute zin zijn er wel verschillen zichtbaar in de V.O.N. prijzen. In Zuid-Holland liggen de V.O.N. prijzen boven het landelijk gemiddelde en de provincies Noord-Brabant en Overijssel.

5.1 Samenvatting bevindingen

“In welke mate is het verdienvermogen van de bouw van normatieve woningen in de afgelopen 15 jaar gewijzigd, en waardoor kunnen eventuele verschillen verklaard worden?”

Op basis van deze QuickScan kan worden geconcludeerd dat het verdienvermogen van normatieve woningen vanaf 2008 tot 2015 onder druk staat door wisselende oorzaken in zowel [bouwkostenontwikkelingen](#) en ontwikkelingen als gevolg van wijzigingen in [wet- en regelgeving](#).

- ❖ Totale bouwkostenstijging van woningen in de periode 2006-2021 is totaal gemiddeld 66% bestaande uit gemiddeld 41% prijsstijgingen plus 21% veroorzaakt door wijzigingen in wet- en regelgeving.
- ❖ Bouwkostenontwikkelingen:
 - ❖ Gemiddeld zijn de bouwkosten van woningen 41% gestegen (BDB).
 - ❖ De Consumenten Prijs Index (CPI) van het CPB is 29% gestegen.
 - ❖ Verschil van 12% tussen de bouwkosten en CPI waardoor de bouwkosten harder zijn gestegen dan de gemiddelde inflatie in Nederland.
 - ❖ Effecten van marktwerking en regionale invloeden (resterend %)
- ❖ Wet- en regelgeving (gemiddeld 21%):
 - ❖ Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC).
 - ❖ Gasloos bouwen.
 - ❖ Bijna Energie Neutraal Bouwen (BENG).
- ❖ In de periode na 2015-2018 zijn de bouwkosten en de opbrengsten ([V.O.N. prijzen](#)) beide gestegen. Hierdoor lijkt er in deze periode een betere balans te zijn tussen de opbrengsten en de kosten.
- ❖ Na 2019 zijn door invloed van hoogconjunctuur in combinatie met wetgeving rondom gasloos bouwen en BENG de bouwkosten bovengemiddeld gestegen. Door de lage rentes en hoge V.O.N. prijzen als gevolg van onbalans in vraag en aanbod lijkt er ook in deze periode een balans te zijn tussen hogere kosten en opbrengsten.

Contactpersonen



Robby Gittens

Senior costmanager

Robby.gittens@arcadis.com



Cor Fokkinga

Senior planeconoom

Cor.fokkinga@arcadis.com



Maarten in 't Veld

Senior cost en datamanager

Maarten.intveld@arcadis.com

Arcadis. Improving quality of life.

Bijlagen



Arcadis Benchmarking, Data & Insight

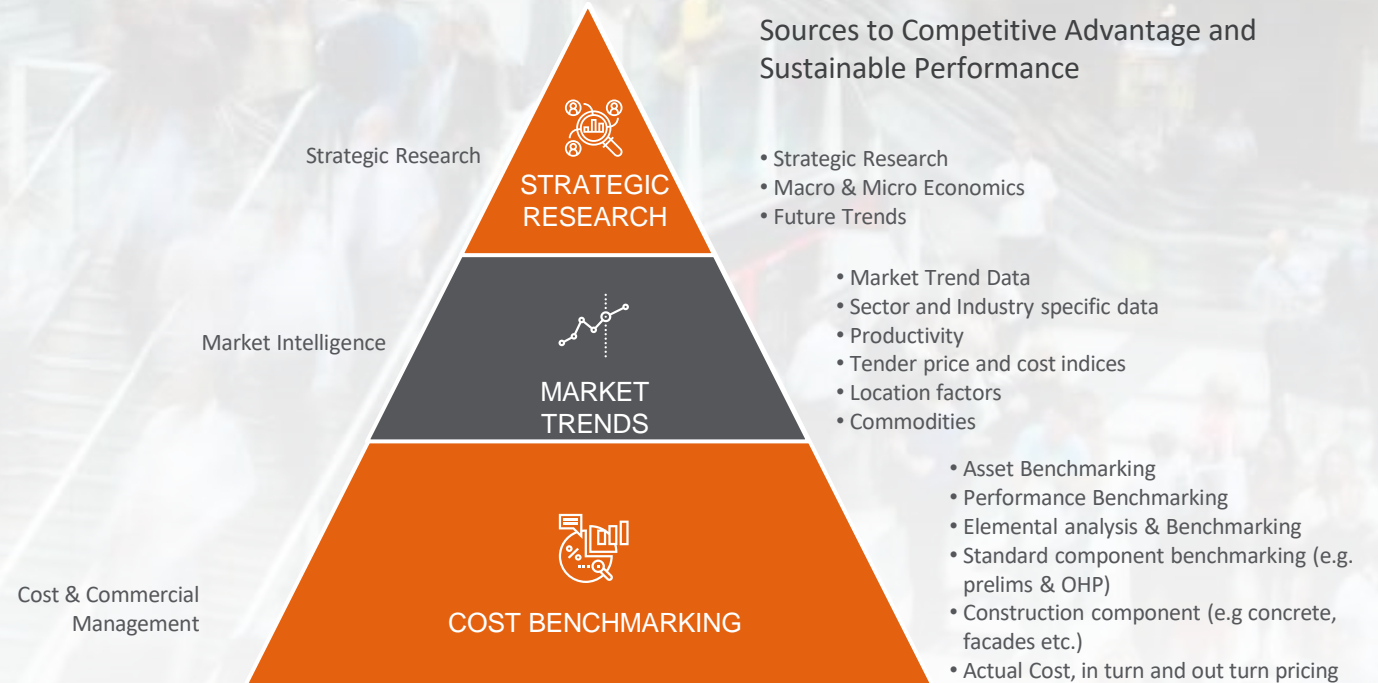
COST NORMS BENCHMARKING – Yield Driven Design to Cost

Arcadis cost & datamanagement maakt gebruik van een gestructureerde wereldwijde database met o.a. de volgende gegevens ter ondersteuning van onze projecten.

De gegevens zijn gebaseerd op historische en actuele projecten en projectanalyses.

- Vormfactoren en kostenkengetallen per object
- Kostenkengetallen per regio
- Duurzaamheidsmaatregelen en kosten
- Opbrengsten en total cost of ownership
- Life Cycle Cost
- Eenheidsprijzen van elementen
- Eenheidsprijzen en kostenkengetallen per functie
- Installaties en bouwkundige kentallen
- Algemene uitvoeringskosten
- Bedrijfsspecifieke toeslagen
- Investerings-, bouw-, en exploitatiekosten
- Logistieke kosten
- Contractspecifieke informatie
- Eenheidsprijzen van materialen en arbeid
- Markttrends en ontwikkelingen

Arcadis' Approach to Global Cost Insight



Achtergrondinformatie van BDB

BDB – kostenontwikkeling in de bouw (2021: 75 jaar)

- ❖ Onafhankelijk kennisinstituut op gebied van bouw(kosten)data
 - ❖ Onderzoek- en monitoringsdiensten
 - ❖ Bouw, installaties en grond-, weg- en waterbouw

Bouw(kosten)data en –ontwikkelingen

- ❖ Internationaal – Nationaal
- ❖ Generiek – Project specifiek
- ❖ Structureel – Conjunctureel
- ❖ Verleden – Heden – Toekomst
- ❖ Op alle niveaus

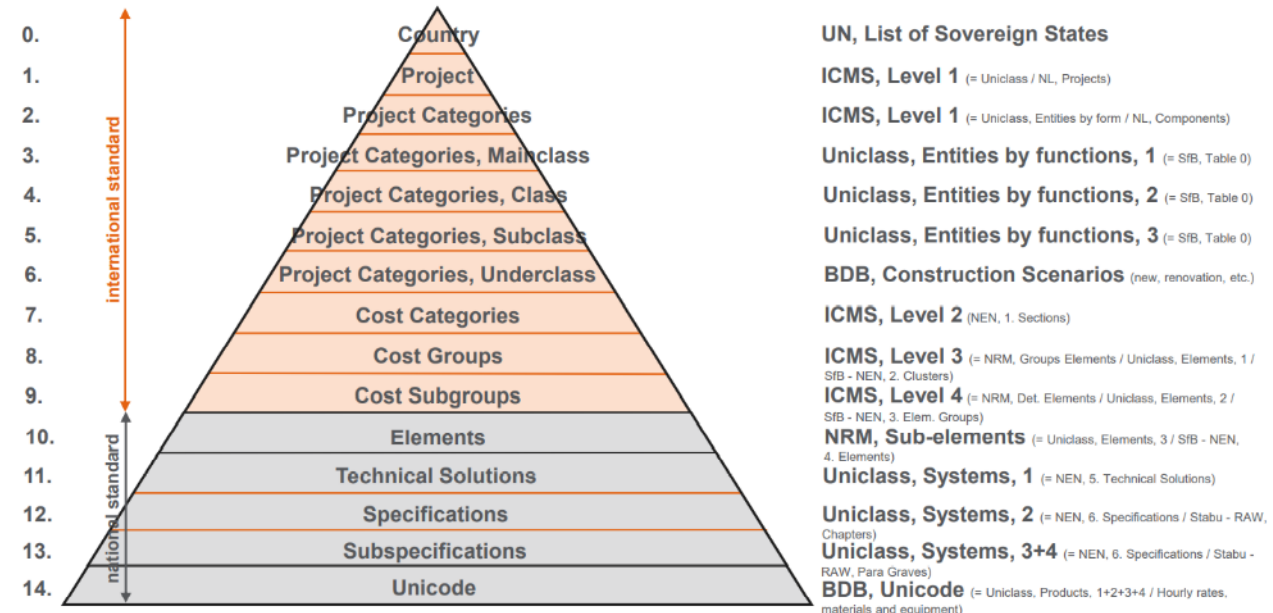
Financiële aanbestedingsrisico's

- ❖ Sterk aantrekkende vastgoedmarkt + beschikbare bouwcapaciteit
- ❖ Proactief inspelen
 - ❖ BDB Benchmark
 - ❖ BDB Projectindexering (verleden, heden en toekomst)
- ❖ Inzicht in investerings- en bouwkosten
 - ❖ BDB Projectindicator (prijspeil x)

Bedrijfsspecifieke afhankelijkheden toeleveranciers

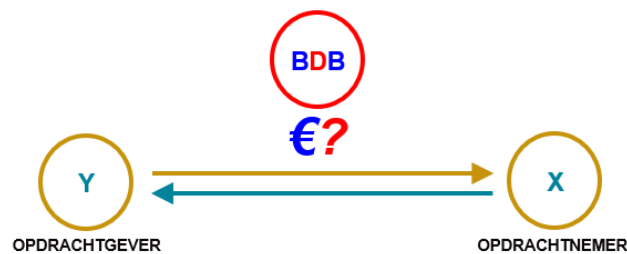
- ❖ Arbeidskrachten, materialen en materieel
- ❖ Halffabricaten en grondstoffen

www.bdb.nl



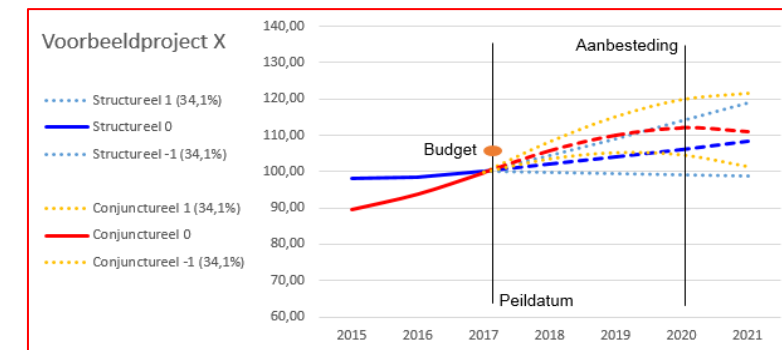
Figuur 1: Data op alle abstractniveaus nationaal en internationaal

Bron: Arcadis / BDB



Figuur 2: Marktpositie

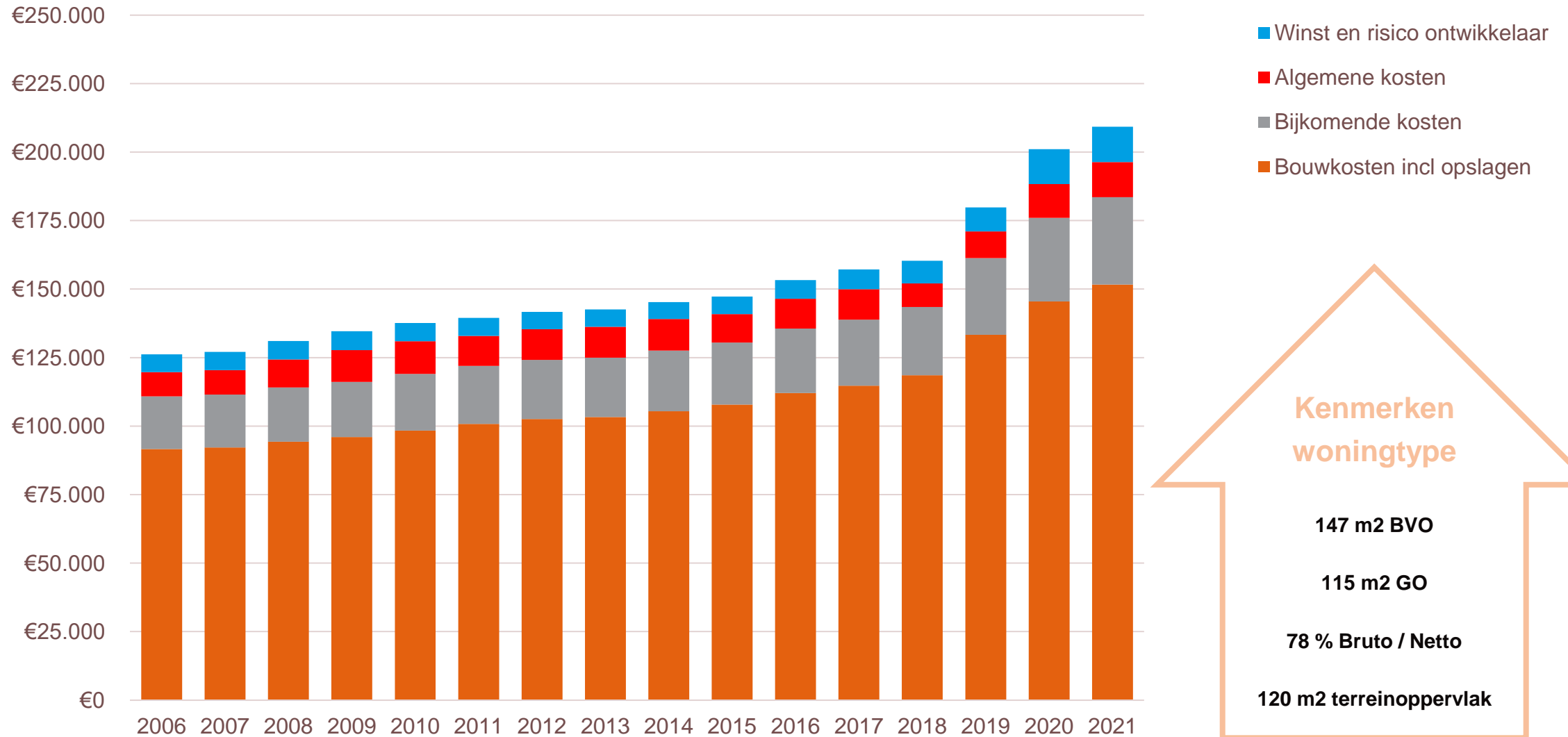
Bron: Arcadis / BDB



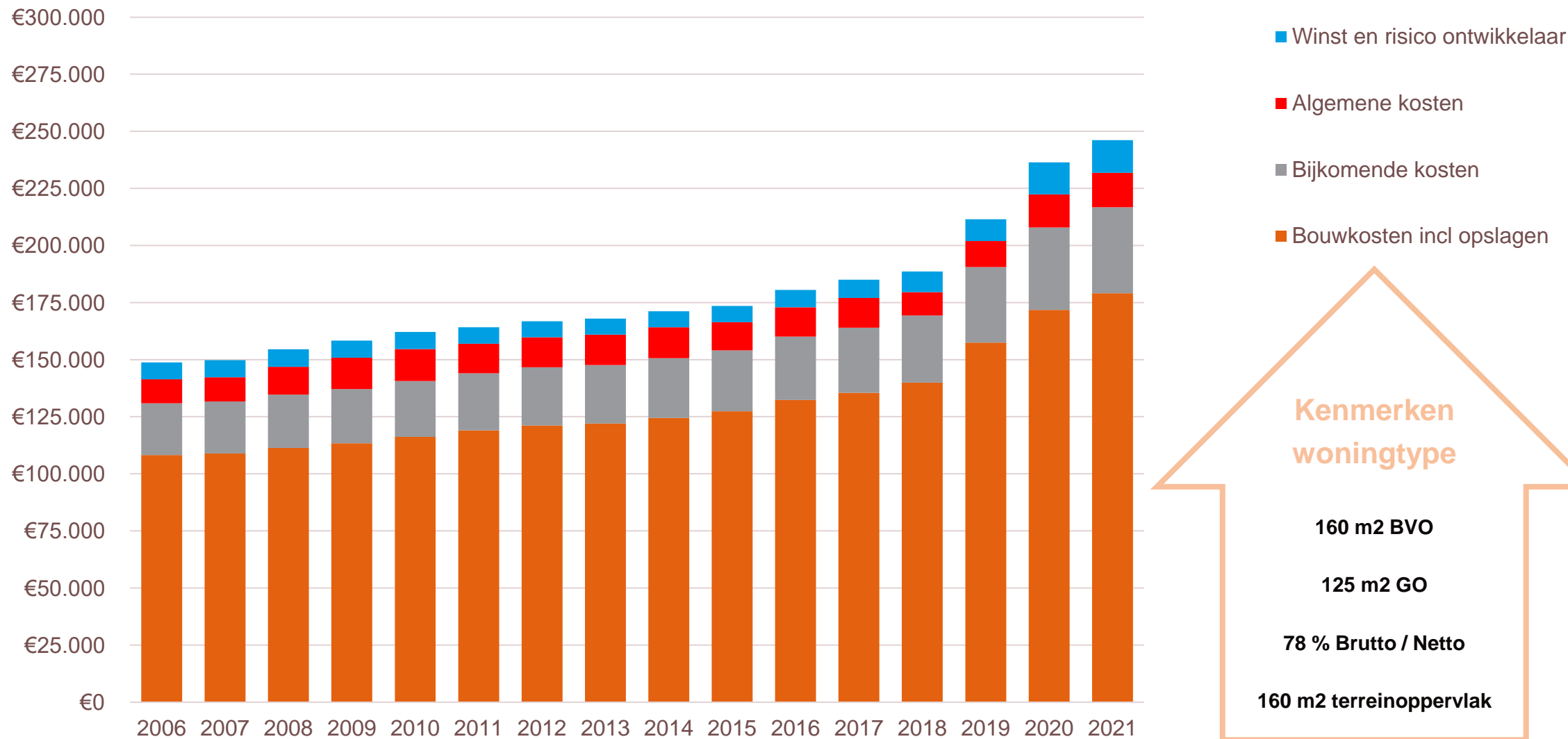
Figuur 3: Financiële aanbestedingsrisico's

Bron: Arcadis / BDB

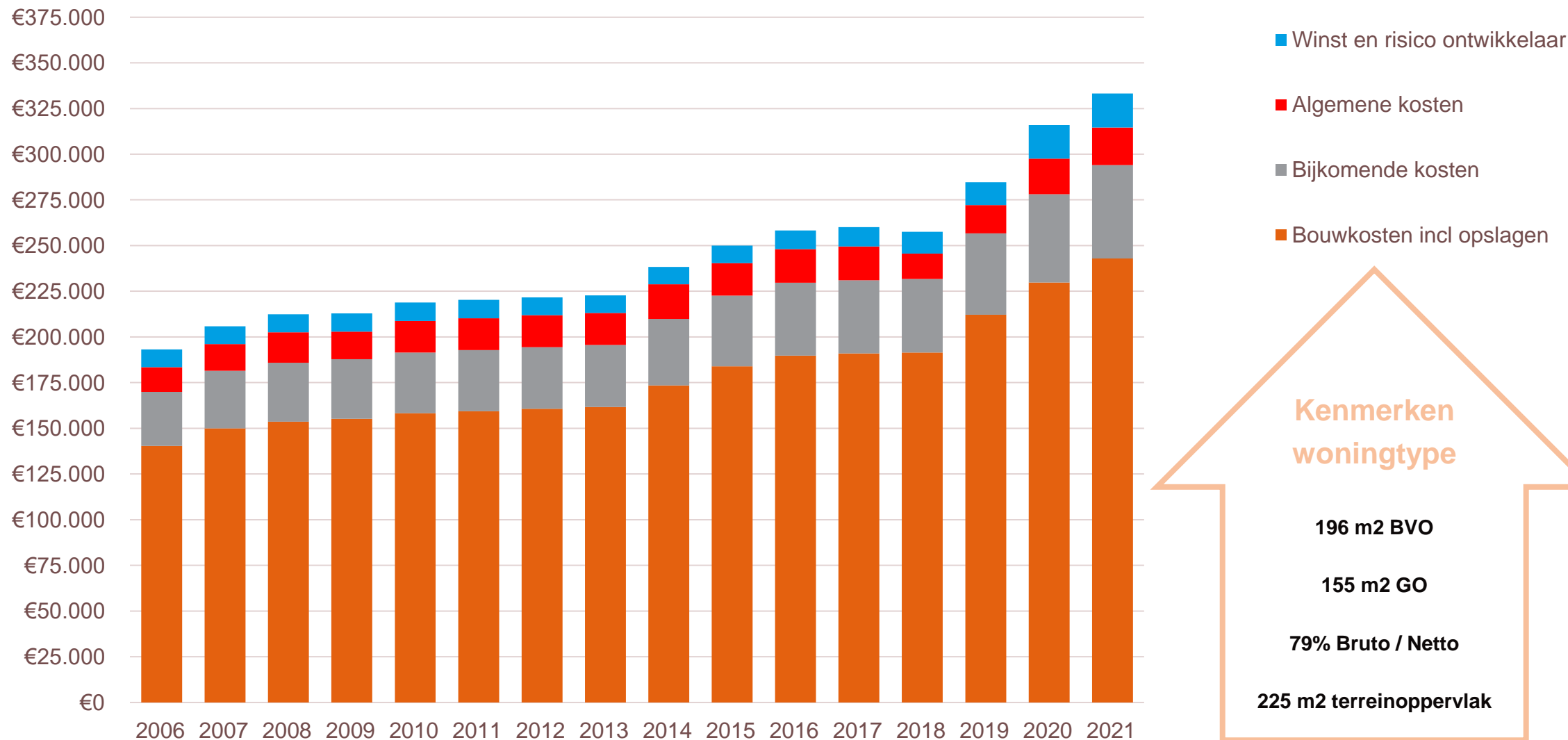
Tussenwoning



Hoekwoning



Tweekapper



Kenmerken woningtype

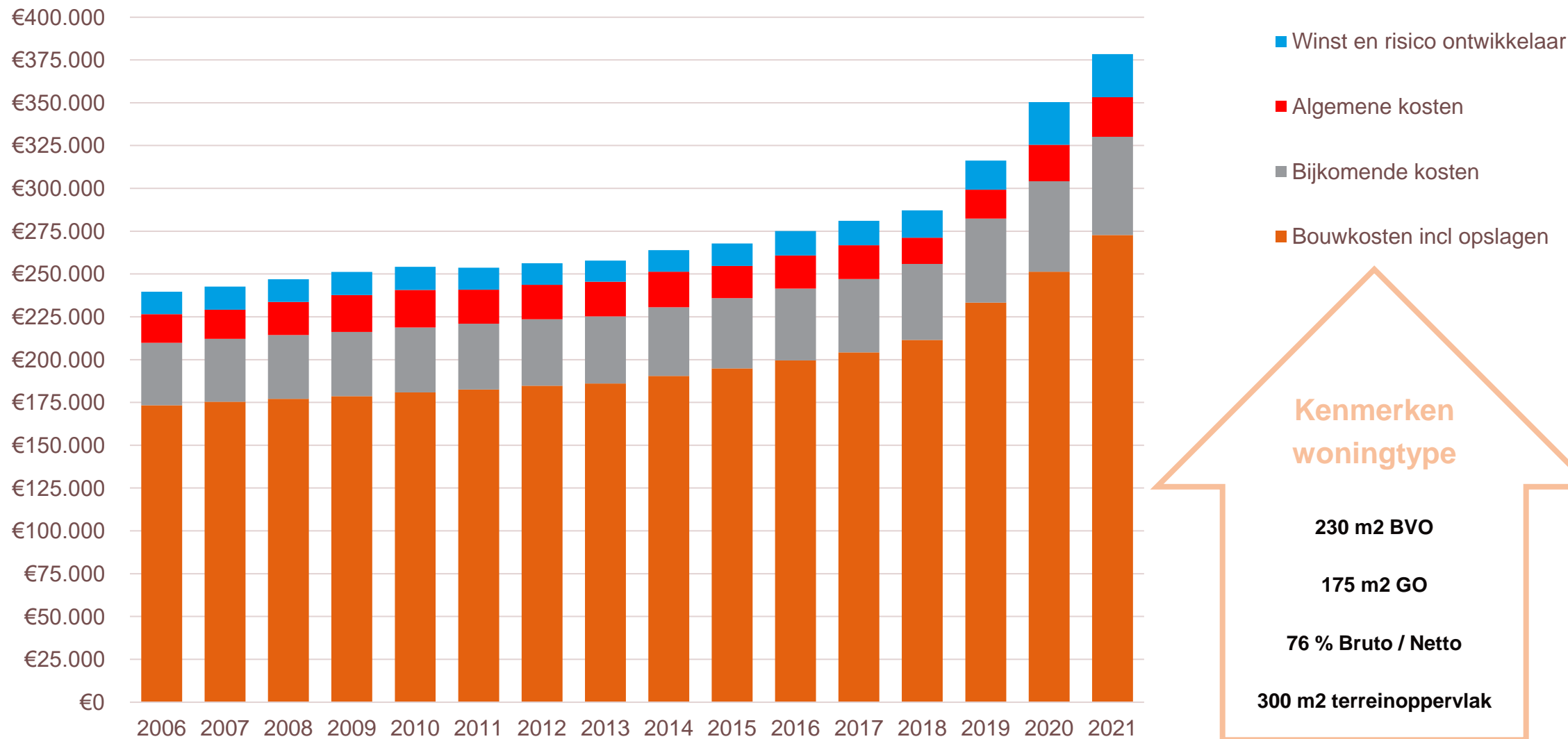
196 m2 BVO

155 m2 GO

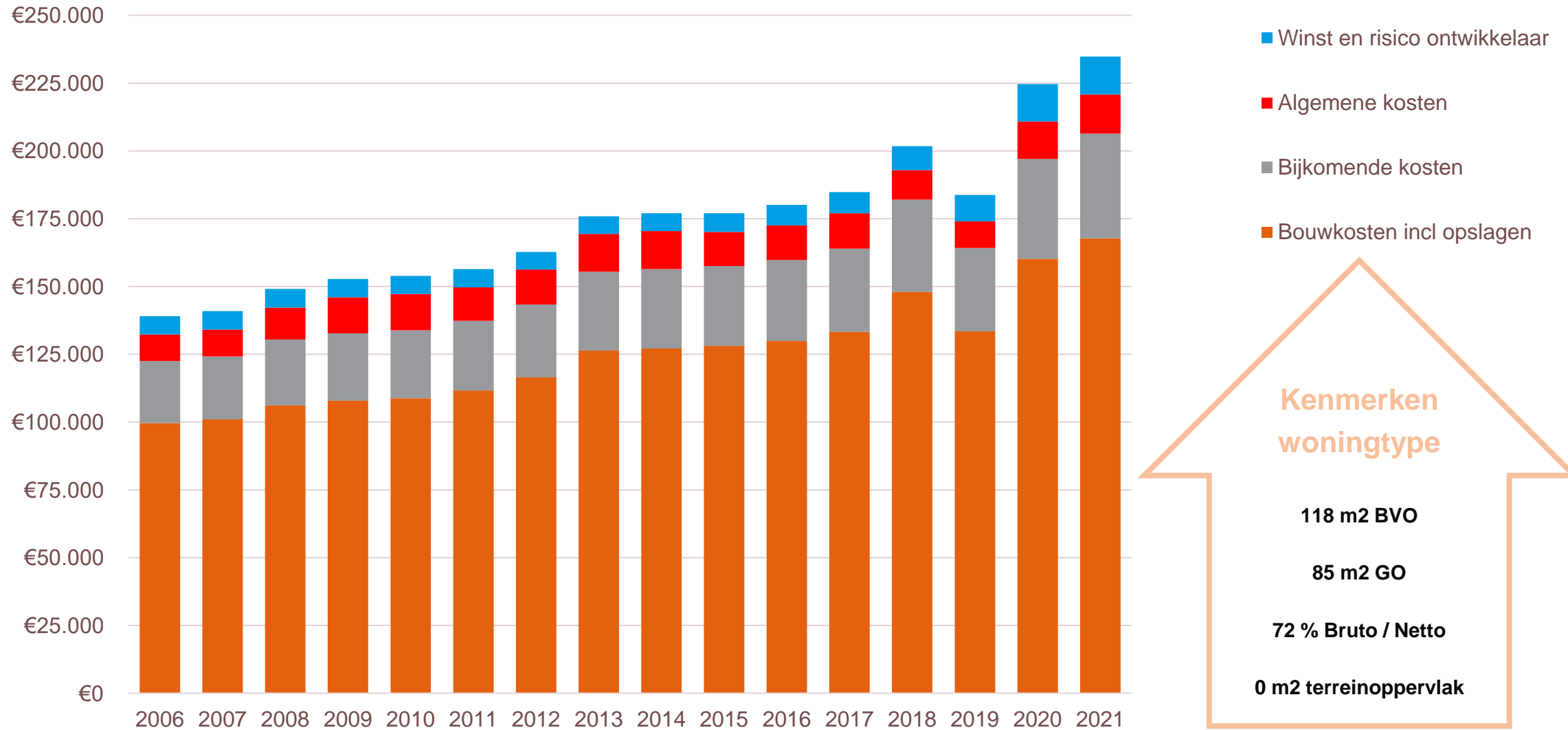
79% Bruto / Netto

225 m2 terreinoppervlak

Vrijstaand



Appartement



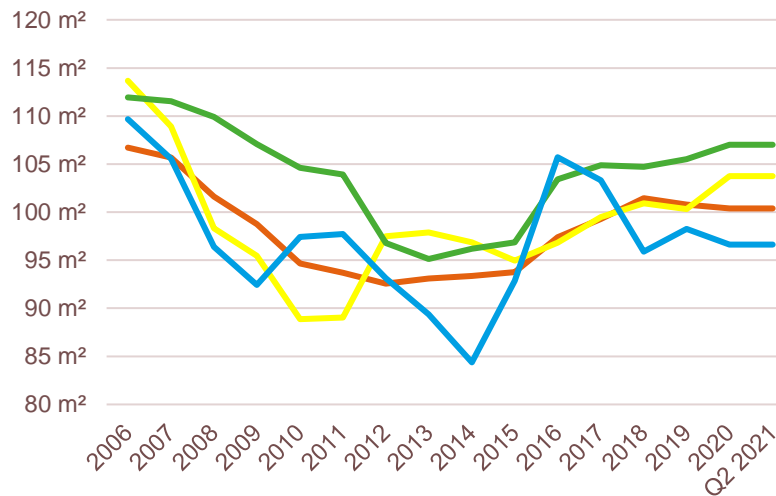
Ontwikkeling gemiddeld woonoppervlak in verschillende regio



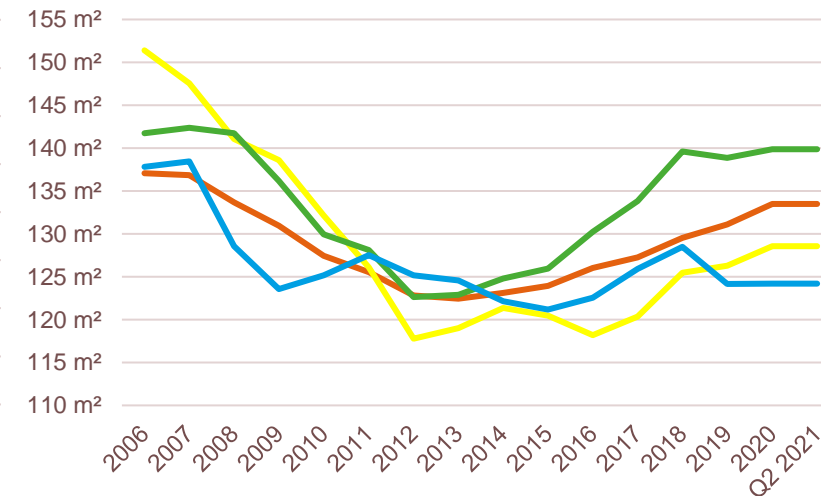
Legenda:

- Landelijk
- Brabant
- Zuid-Holland
- Overijssel

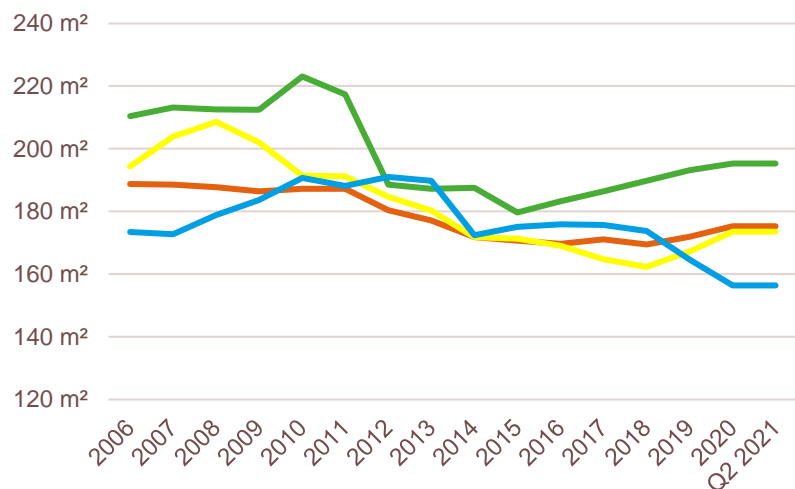
Appartement in m² BVO



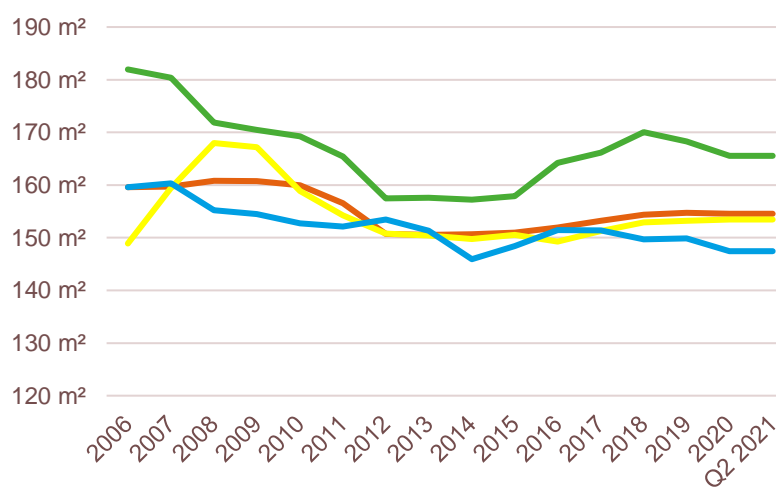
Tussenwoning in m² BVO



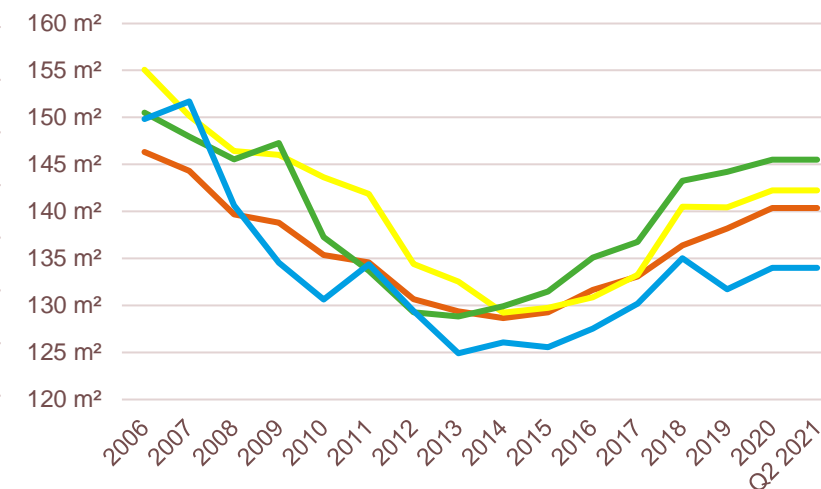
Vrijstaand in m² BVO



Tweekapper in m² BVO



Hoekwoning in m² BVO

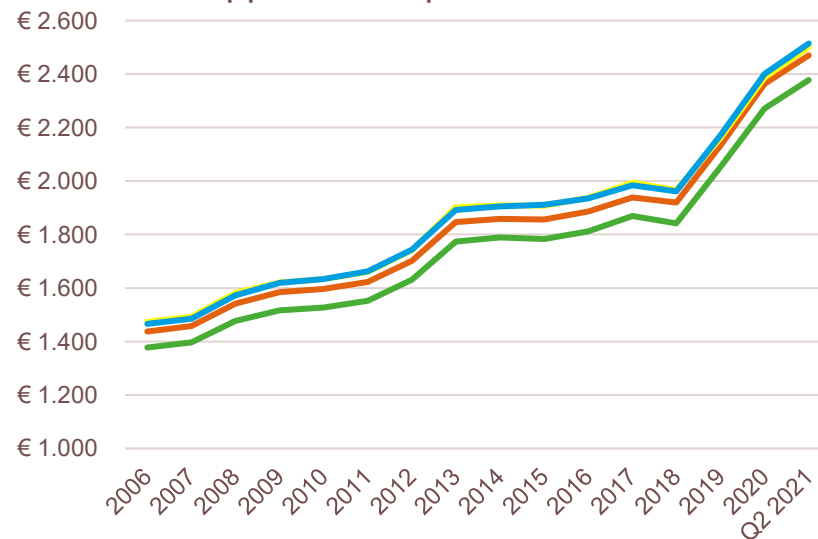


Ontwikkeling totale kosten per regio

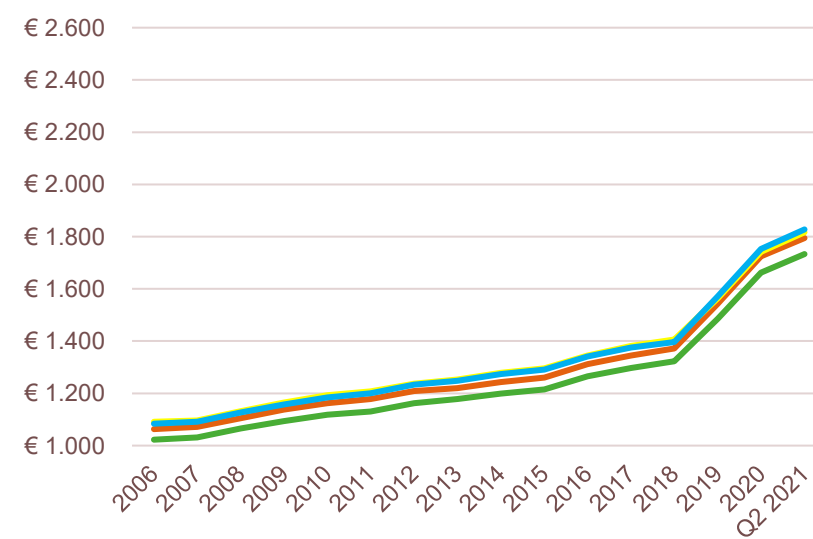
Legenda:

- Landelijk
- Brabant
- Zuid-Holland
- Overijssel

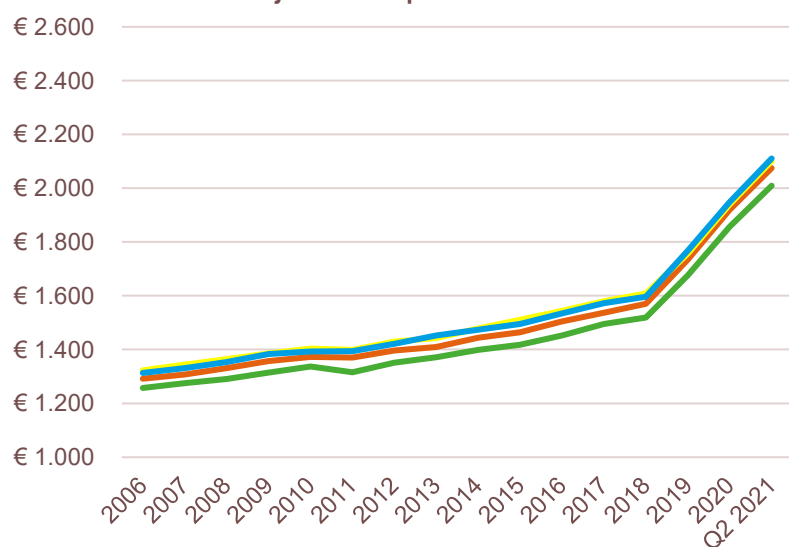
Appartement per m² BVO



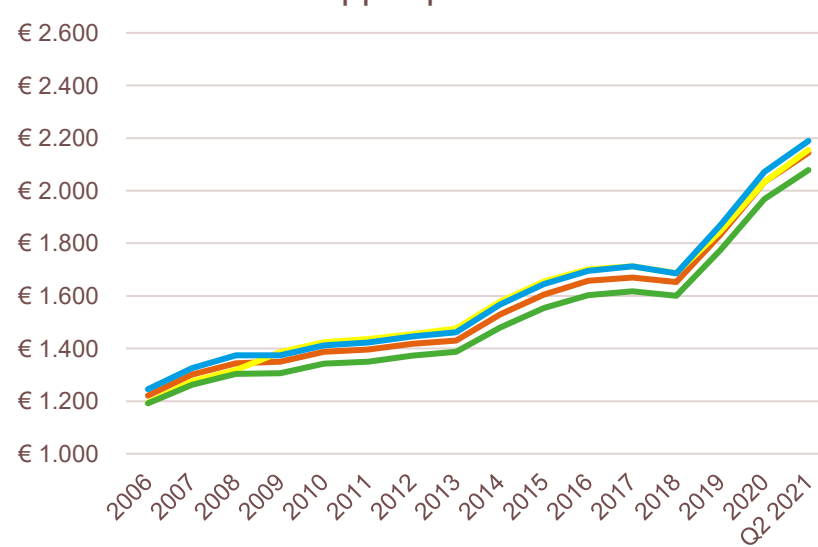
Tussenwoning per m² BVO



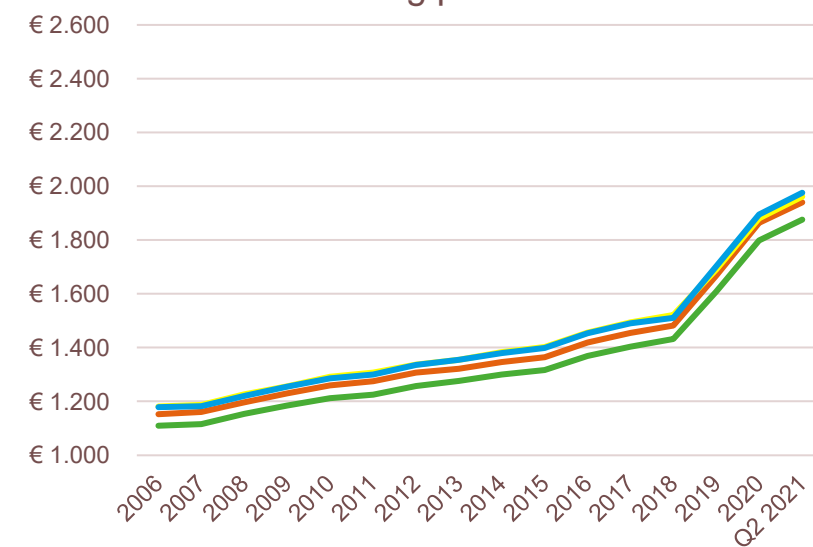
Vrijstaand per m² BVO



Tweekapper per m² BVO



Hoekwoning per m² BVO

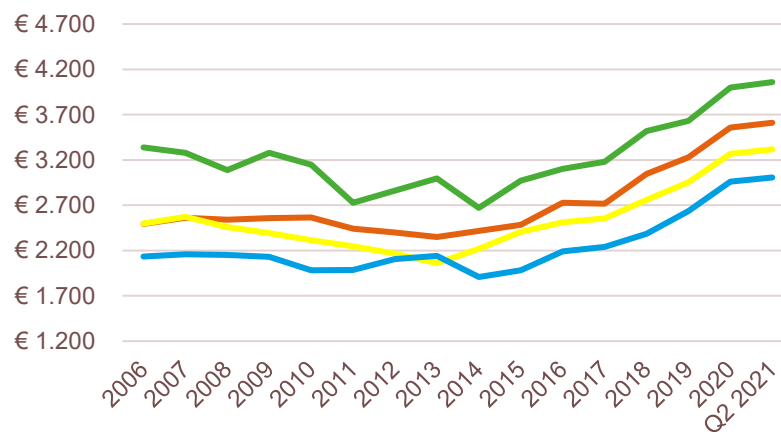


Ontwikkeling van de totale V.O.N. prijzen per regio

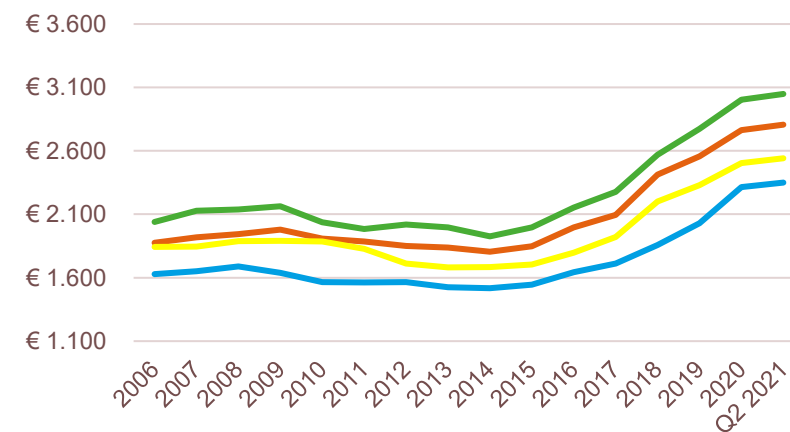
Legenda:

- Landelijk
- Brabant
- Zuid-Holland
- Overijssel

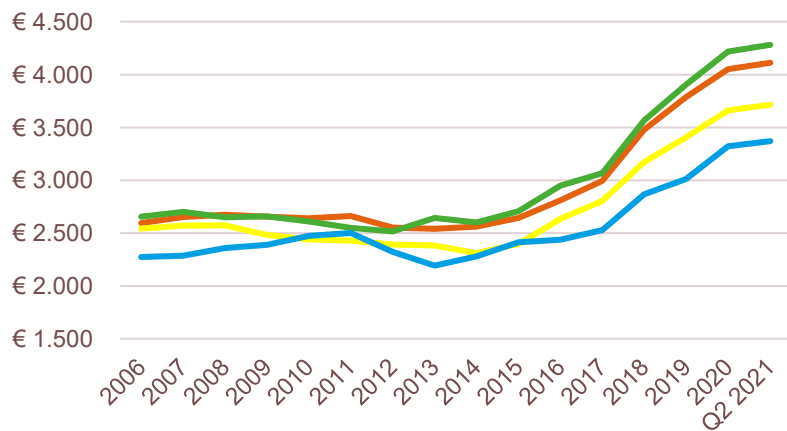
Vrijstaand per m² GO



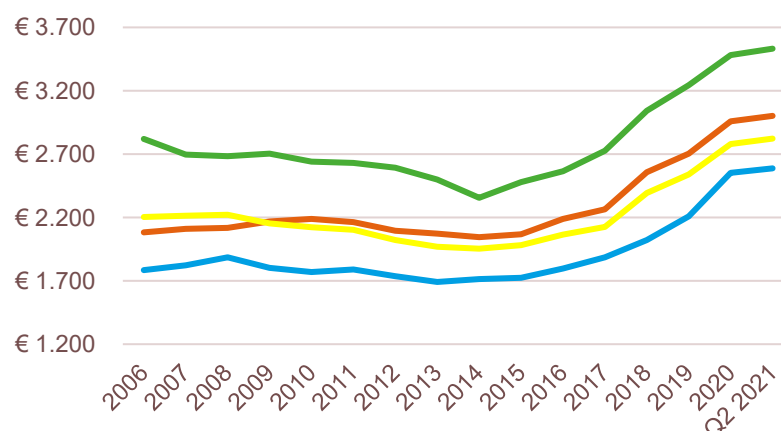
Tussenwoning per m² GO



Appartement per m² GO



Tweekapper per m² GO



Hoekwoning per m² GO

