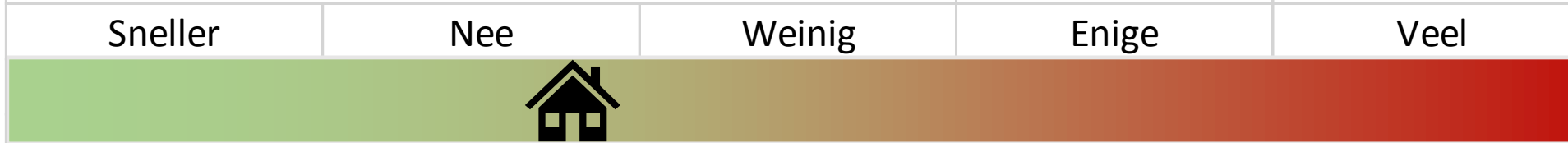


Welke gevolgen verwachten gemeenten?

Vertraging lopende GO woningbouw



Vertraging lopende GO niet-woningbouw



Vertraging nog vast te stellen GO woningbouw

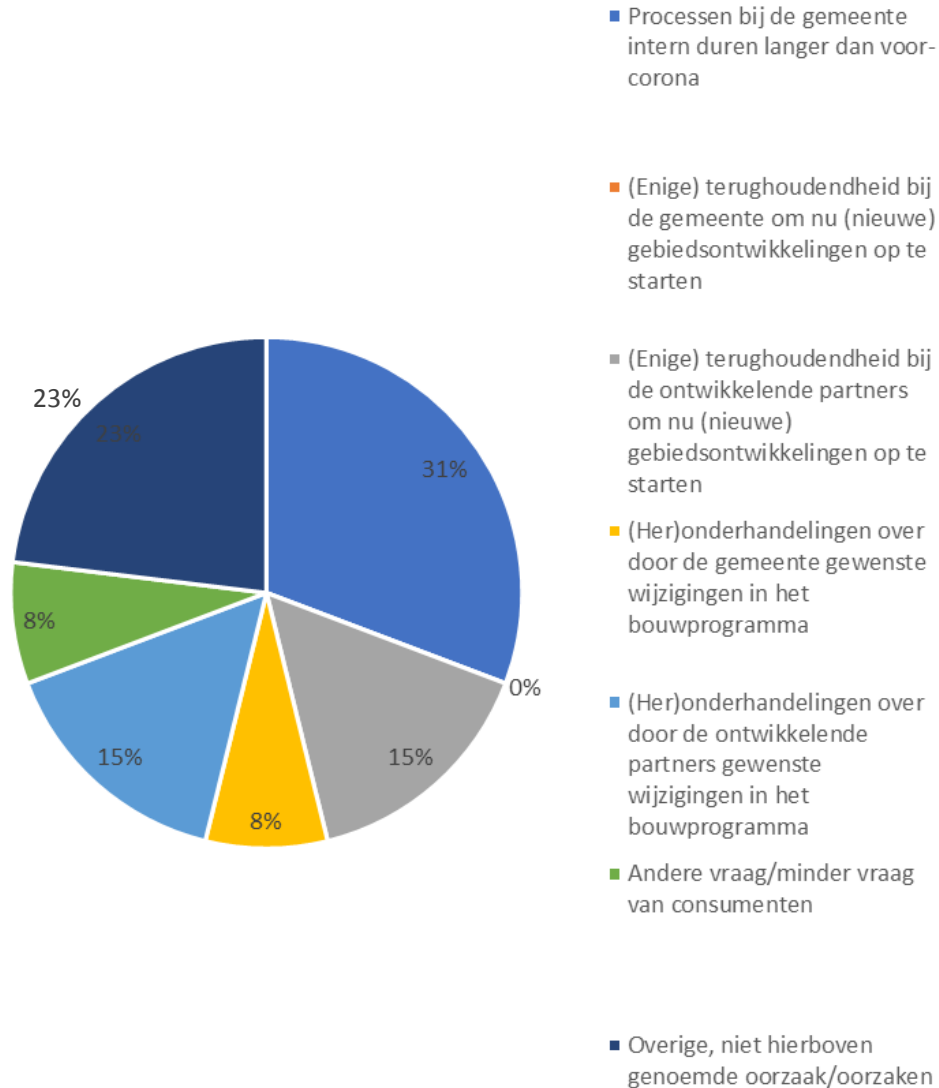


Vertraging nog vast te stellen GO niet-woningbouw

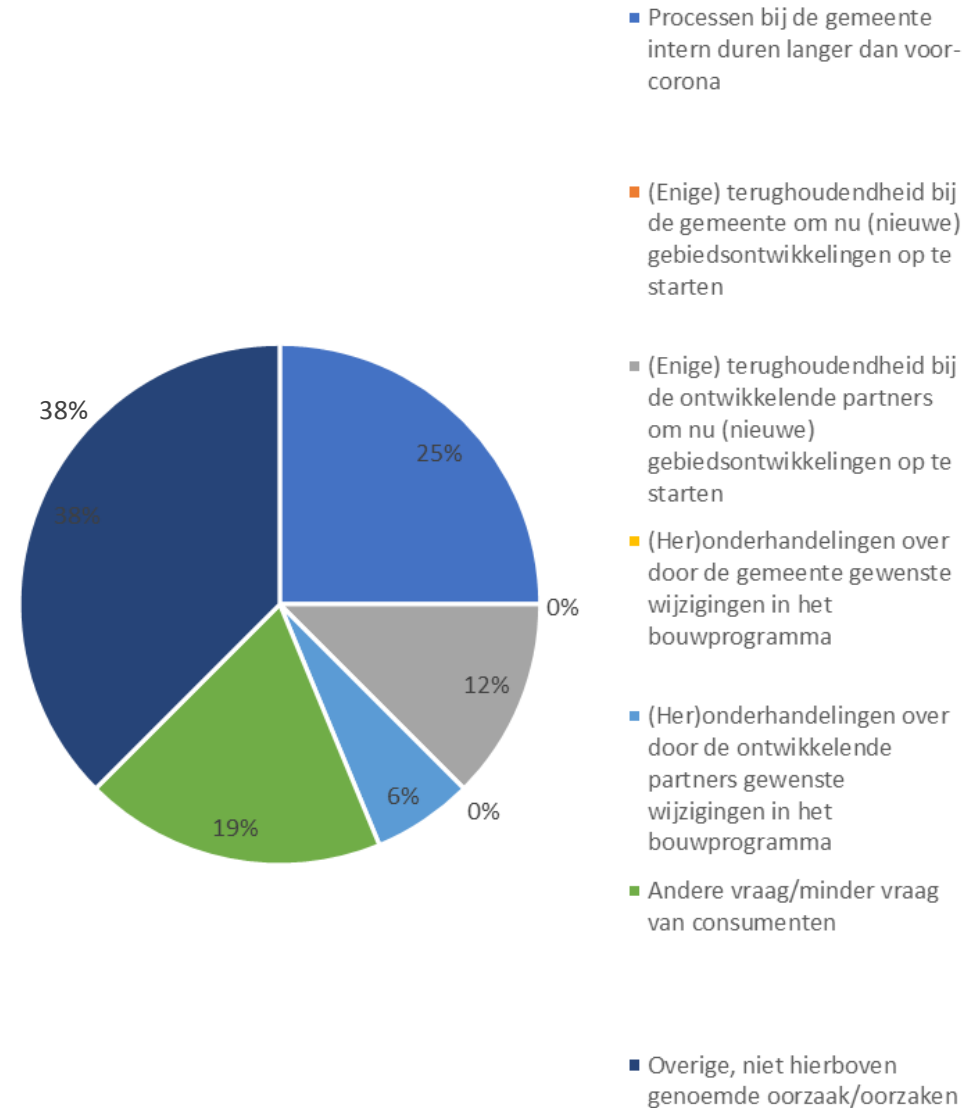


Welke gevolgen verwachten gemeenten?

Oorzaken vertraging woningbouw

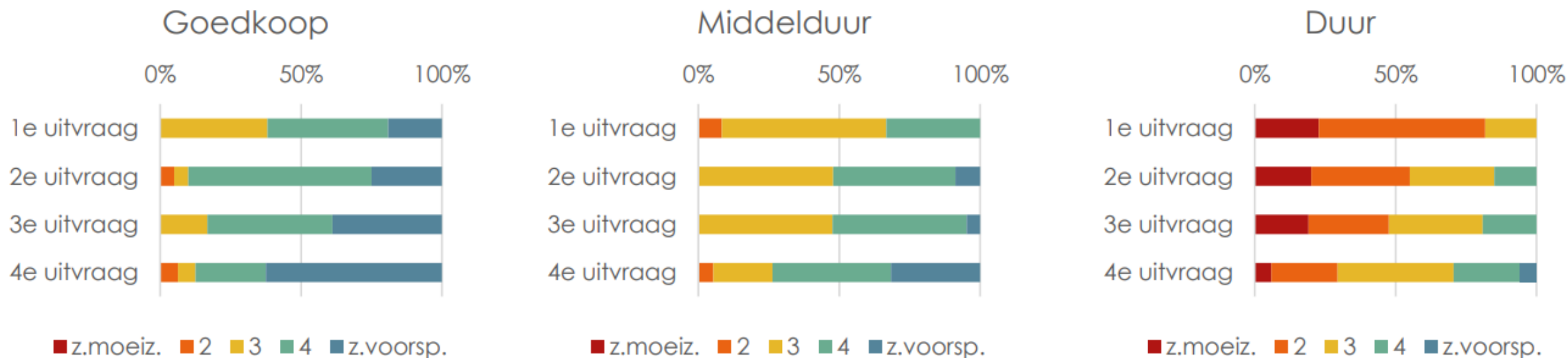


Oorzaken vertraging niet-woningbouw



Welke gevolgen verwachten ontwikkelaars?

Verwacht gemak woningverkoop over drie maanden

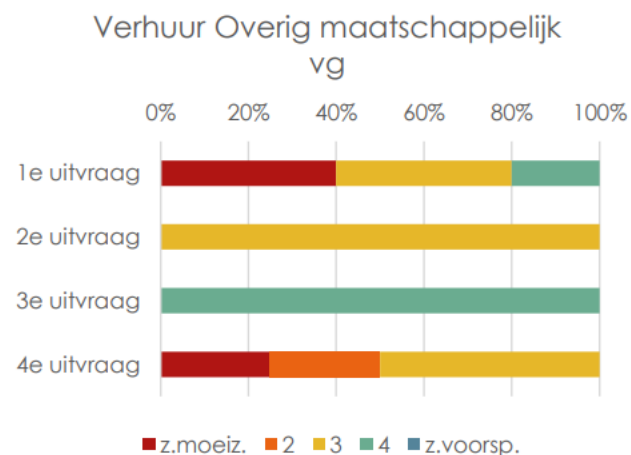
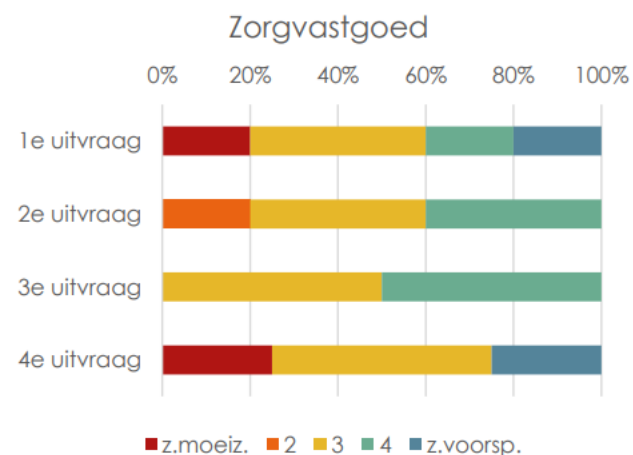
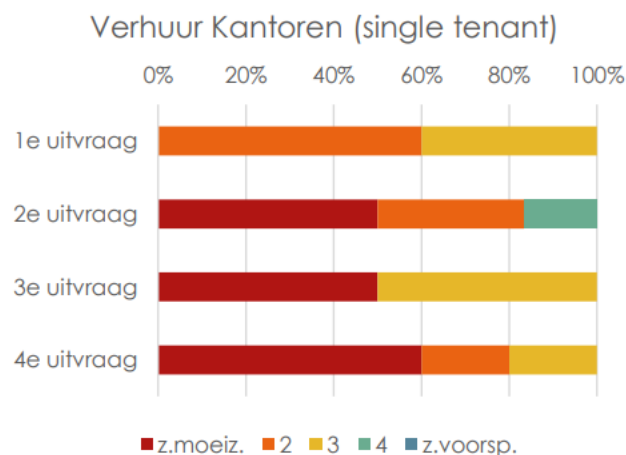
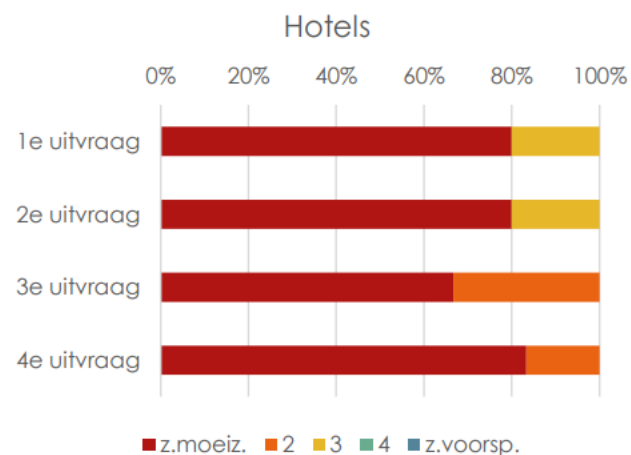
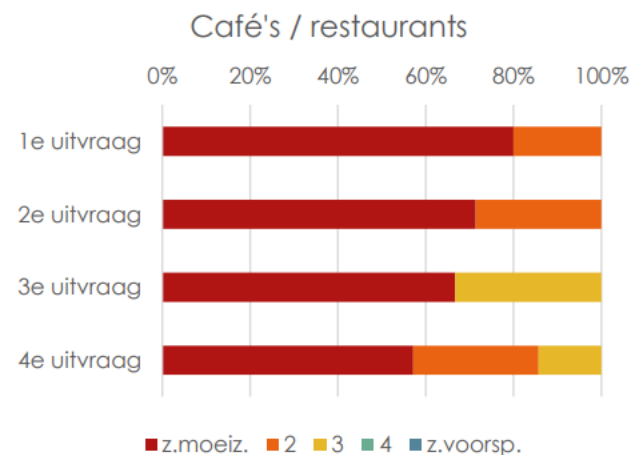
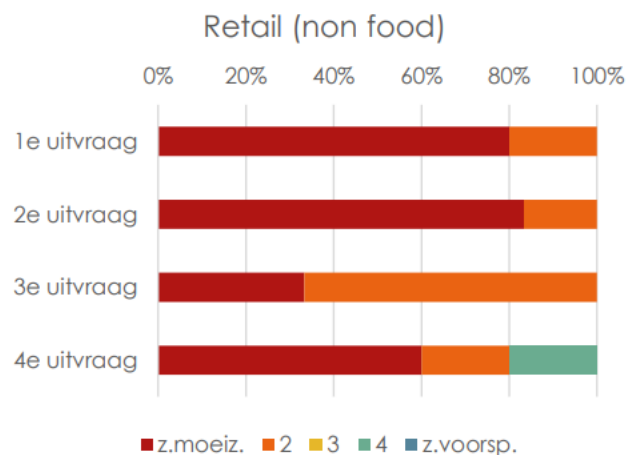


Bron: vierde NEPROM Conjunctuurenquête okt.2020



GMA

Verhuur van niet-woningen (op dit moment)

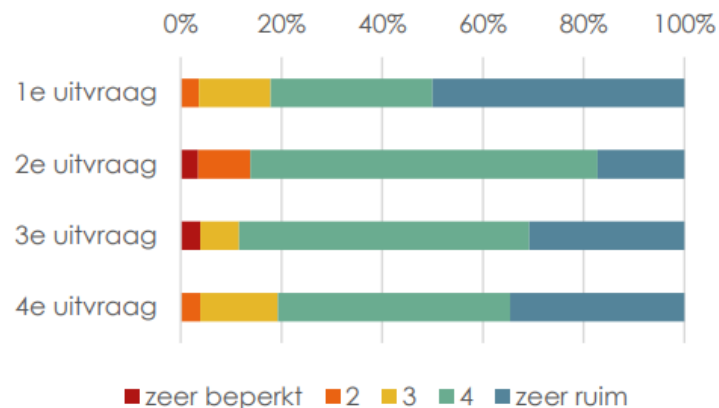


Bron: vierde NEPROM Conjunctuurenquête okt.2020

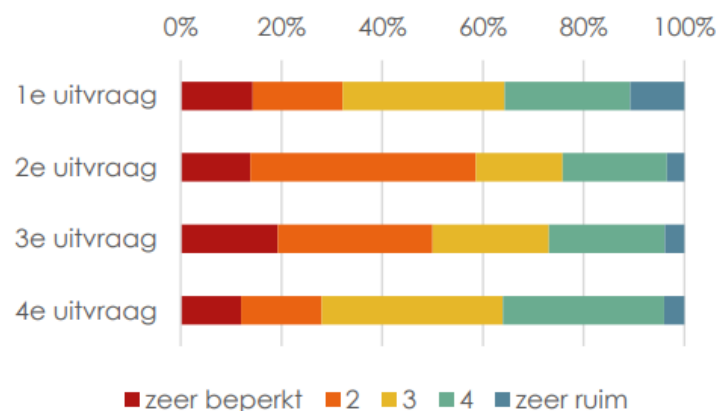
Welke gevolgen verwachten ontwikkelaars?

Investeringsbereidheid

projecten op korte termijn te realiseren

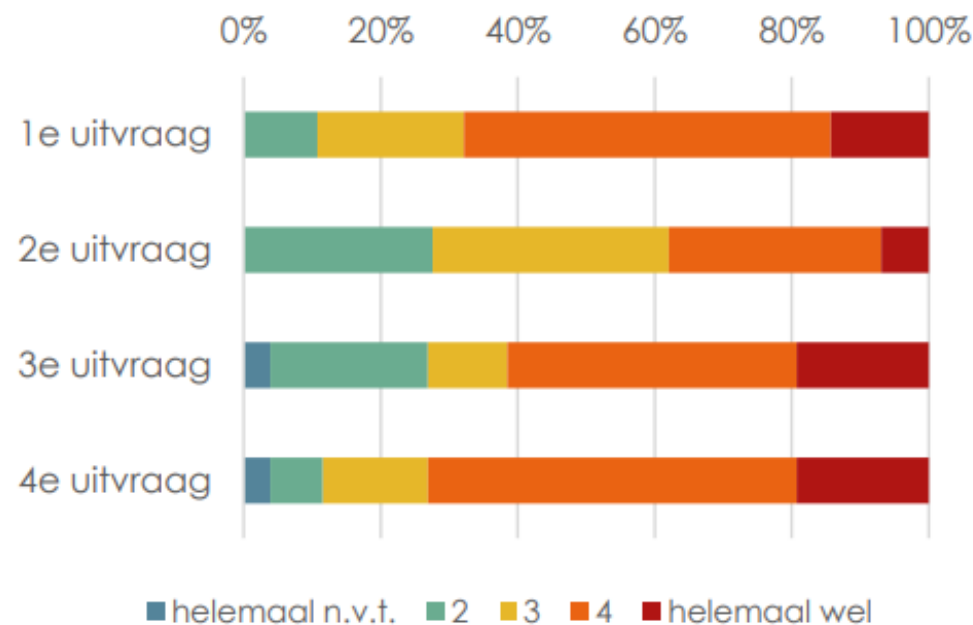


grond, gebouwen, verplichtingen voor lange termijn



Problemen in samenwerking met anderen

Stagnatie bij gemeenten (ontw.)



Bron: vierde NEPROM Conjunctuurenquête okt.2020



GMA



Bron: Pixabay

Het actualiseren van de grondexploitaties



GMA

Let op de 5 P's:

- Programmering
- Planning
- Prijzen
- Plankosten
- Parameters



Bron: Pixabay

Prognose Parameters

Voorbeelden uit de het prognose document 2020 van Stadkwadraat



GWW

0,5% - 2,0%

advies 2020

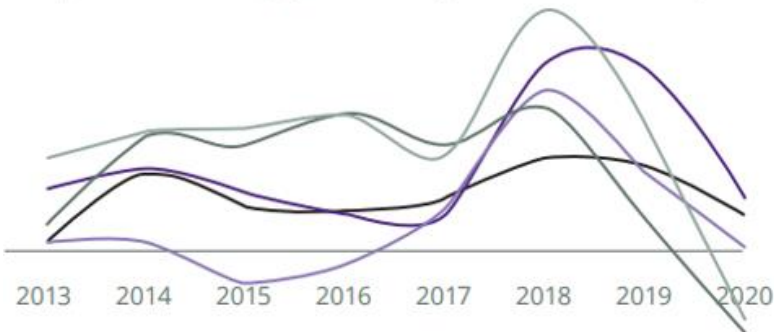
0,5% - 2,0%

advies medio 2020

-/- 1,5% - -/- 1,0%

aanbestedingsindex
medio 2020

Prijswontwikkeling grond- weg- en waterbouw (GWW)



- Bouwkostenindex.nl - GWW
- Bouwkostenindex.nl - Sloopwerken
- Grond- weg- en waterbouw (GWW); inputprijsindex (CBS)
- Aanbestedingsindex - GWW
- Aanbestedingsindex.nl - Sloopwerken



Grondprijzen woningen

2,5% - 7,6%

advies 2020

2,5% - 7,6%

advies medio 2020

stad
kwadraat

Index matrix grondwaarde:
(o.b.v. standaard rijwoning)

Grondopbrengsten		Verandering VON-prijs					
		2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%
Verandering Bouwkosten	3,5%	1,0%	0,5%	2,0%	3,5%	5,0%	6,5%
	3,0%	0,0%	1,5%	3,0%	4,5%	6,0%	7,5%
	2,5%	1,0%	2,5%	4,0%	5,5%	7,0%	8,6%
	2,0%	2,0%	3,5%	5,0%	6,5%	8,1%	9,6%
	1,5%	3,0%	4,5%	6,0%	7,6%	9,1%	10,6%
	1,0%	4,0%	5,5%	7,1%	8,6%	10,1%	11,6%
	0,5%	5,0%	6,6%	8,1%	9,6%	11,1%	12,6%

Bron: Metafoor

OUTLOOK GRONDEXPLOITATIES 2021

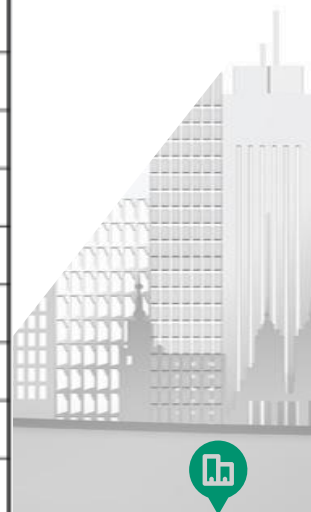


		2021		2022 - 2023		2024 >
		min	max	min	max	
Grondwaarde	top woningmarktgebied	1%	4%	1%	3%	2%
	midden woningmarktgebied	0%	3%	1%	3%	2%
	matig woningmarktgebied	-0.5%	2.5%	0%	2%	2%
Kosten grondexploitatie	GWW kosten	-1%	2%	1%	3%	2%
	Plankosten & VTU	1%	3%	1%	3%	2%



Scenario's en ramingen m.b.v. een Covid-19 Effecten Kaart

Covid-19 Effecten Grondexploitaties		Invloed op de grondexploitatie			
Programma	Effect	Niet	Matig	Gemiddeld	Hoog
Woningbouw	Vertraging vraag				
Woningbouw	Meer binnenruimte gewenst				
Woningbouw	Meer buitenruimte gewenst				
Woningbouw	Dalende vraag door verandering woon-/werkverkeer				
Woningbouw	Stijgende vraag door verandering woon-/werkverkeer				
Kantoren	Dalende vraag kantoorloftoren				
Kantoren	Dalende vraag kantoorruimte				
Leisure	Verdere terugloop Retail sector				
Leisure	Vertraging vraag voorzieningen cultuur, recreatie, horeca				
Leisure	Daling vraag voorzieningen cultuur, recreatie, horeca				
Zorg	Toenemende vraag naar voorzieningen voor zorg				
Bedrijven	Dalende vraag				
Bedrijven	Stijgende vraag				
Openbare ruimte	Verschuiving in ruimteclaims (meer, gevarieerder en beter)				
Openbare ruimte	Toenemende behoefte alternatieven voor eigen autobezit				
Openbare ruimte	Toenemend belang smart city's				
Openbare ruimte	Anticyclisch investeren in infrastructuur				
Stadslandbouw	Toenemende behoefte integratie landbouw in woonwijk				



Sturen in bedrijfsvoering:

- Laat boekwaardes niet ongecontroleerd oplopen;
- Let op plankosten in de projecten;
- Nadenken over resultaatspreiding door exploitatielasten of investeringen niet in grex op te nemen;
- Veel aandacht voor risicomanagement;
- TIP: Zet tegenover directe financiële risico's bij doorgaan ook maatschappelijke en financiële risico's bij niet doorgaan of zwaar vertragen.



Bron: Pixabay

Rijk ziet grotere rol voor zichzelf in ruimtelijke ontwikkelingen



Afwegen met de NOVI

Bron: DeNationaleOmgevingsvisie



Kabinet investeert in doorbouwen

Nieuwsbericht | 20-05-2020 | 13:00

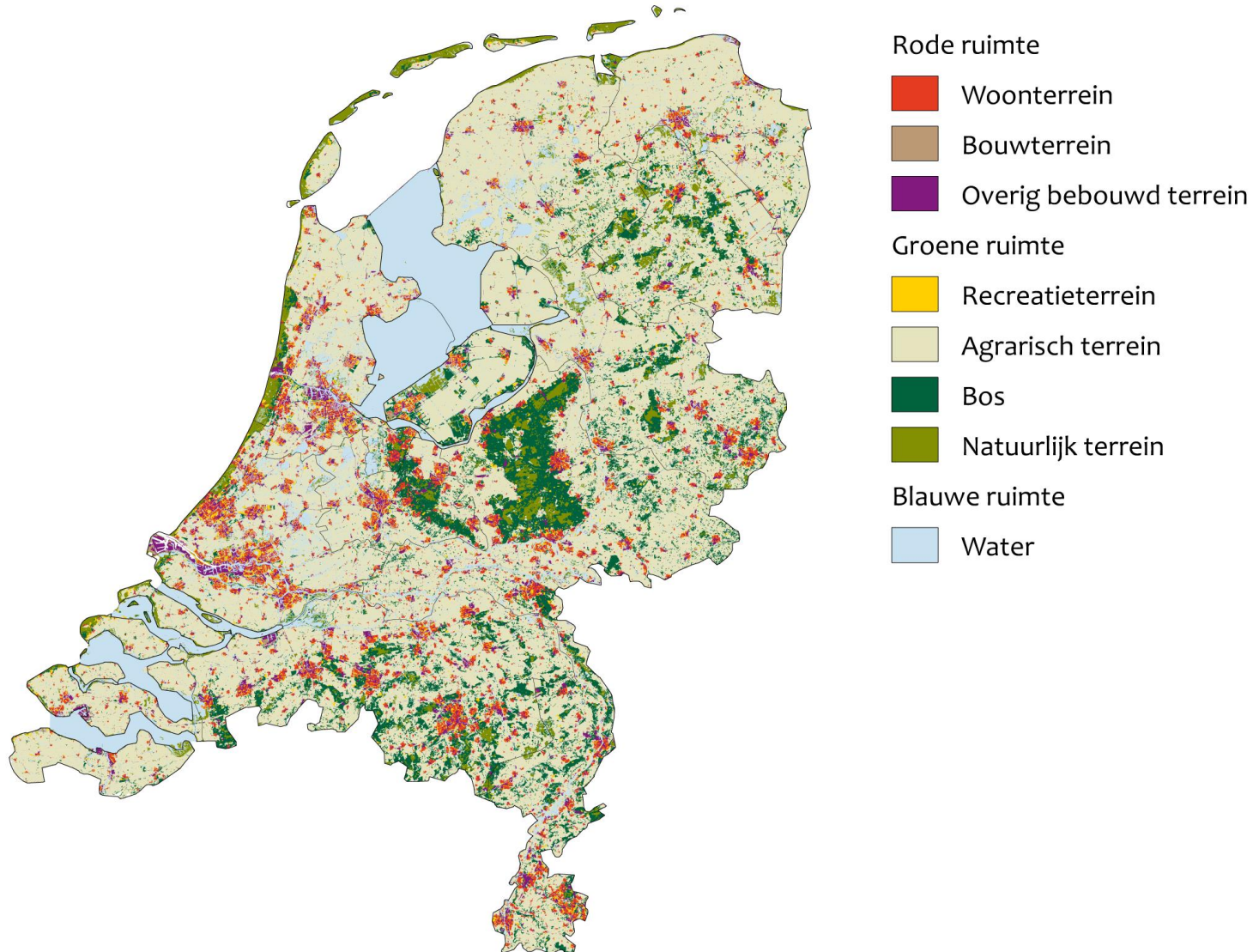
Verhuurdersheffing	€ 10,7 miljard
Vennootschapsbelasting	€ veel miljard
BTW	€ veel miljard
...	

Vermindering verhuurdersheffing	€ 1 miljard
Woningbouwimpuls	€ 1 miljard
Woondeals en grensregio's	€ 0,4 miljard
...	



Grondbeleid gaat ook over keuzes ruimtegebruik

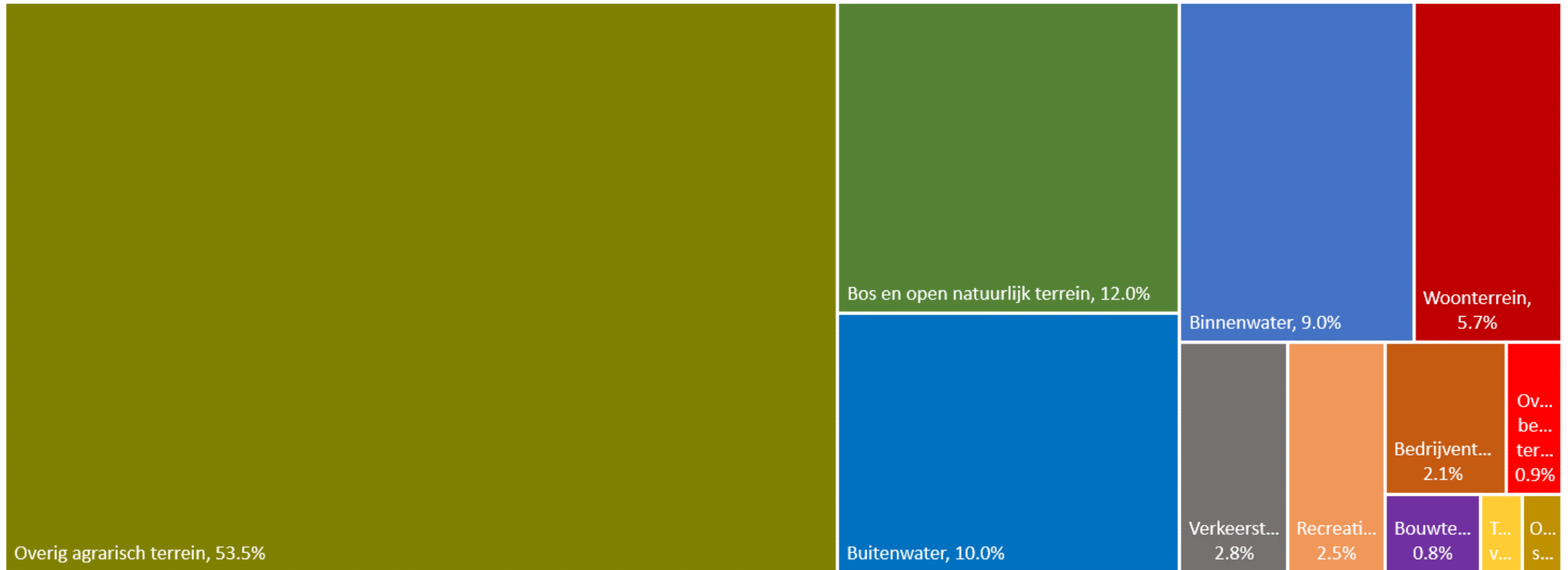
Bodemgebruik in Nederland, 2015



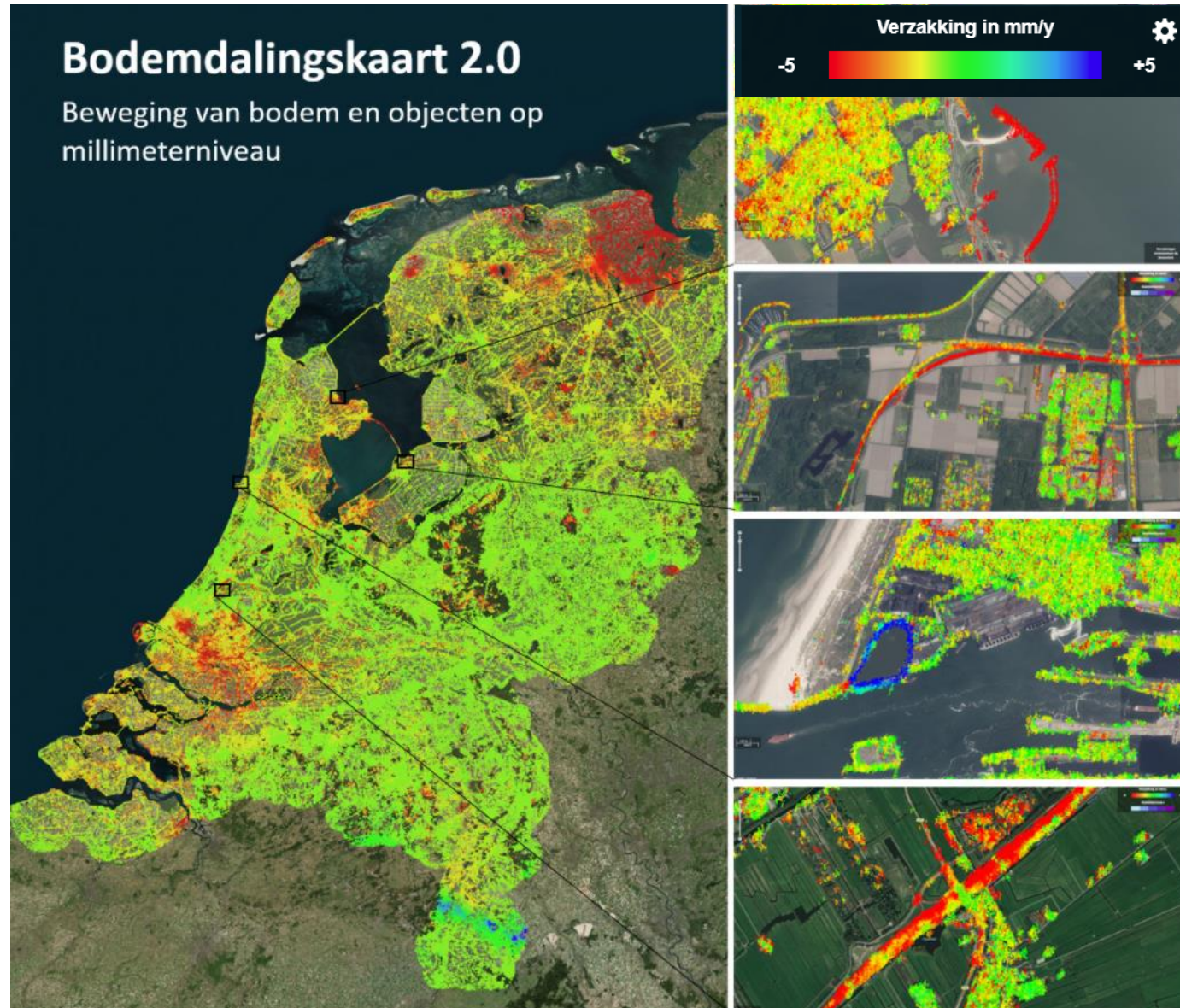
Grondbeleid gaat ook over keuzes ruimtegebruik

Grondgebruik Nederland 2015, Bron CBS, gewijzigd 2018

- Verkeesterrein
- Woonterrein
- Overig bebouwd terrein
- Bedrijventerrein
- Overig semi-bebouwd terrein
- Bouwterrein
- Recreatieterrein
- Terrein voor glastuinbouw
- Overig agrarisch terrein
- Bos en open natuurlijk terrein
- Binnenwater
- Buitenwater



Nadenken over ruimtegebruik en investeringen



Bron: Bodemdalingskaart.nl



GMA