Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen 2018

In opdracht van het ministerie van
Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

April 2018, Thijs Luijkx



Foto:
Nul-op-de-meterwoningen Woningbouwvereniging Reeuwijk

Wat kost de bouw van een huurwoning

Inhoud

Inhoud		2
Samenvatting		3
1.	Inleiding	5
2.	De productie en de wijze van aanbesteden	7
3.	De kwaliteit	15
4.	De stichtingskosten	18
5.	Het financieel rendement	26
6.	Conclusies	31
Bijlagen		33

Bijlage 1: De representativiteit van Watkostdebouwvaneenhuurwoning

Bijlage 2: Begeleidingscommissie



3

Samenvatting

Foto:
Meergezinswonnigen De Woonplaats

Samenvatting

Dit rapport brengt de ontwikkelingen in de productie, kwaliteit, kosten en het rendement van de nieuwbouw van sociale huurwoningen in beeld. Het rapport is een bijlage bij de Staat van de Volkshuisvesting 2018 van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. De benchmark Watkostdebouwvaneenhuurwoning en de Prognoseinformatie van corporaties (dPi) vormen de twee hoofdbronnen van het rapport. De monitor is een vervolg op de Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen 2017.

De nieuwbouw van sociale huurwoningen heeft de afgelopen jaren een dieptepunt bereikt. Inmiddels worden weer meer nieuwbouwplannen gemaakt, omdat de wachtlijsten groeien, de druk op de sociale voorraad groter wordt en de investeringsruimte het toelaat. Echter onlangs zijn bouwplannen van enkele corporaties ter discussie komen te staan doordat de bouwkosten sterk gestegen zijn.

Het rapport laat zien dat de productie van sociale huurwoningen tussen 2014 en 2016 stabiliseerde rond de 15 duizend woningen per jaar. De productie neemt naar verwachting toe tot circa 18 duizend woningen en een investeringsvolume van circa €2,6 miljard in 2018.

Binnen de productie neemt het aandeel woningen met een aanvangshuur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de hoge aftoppingsgrens de komende jaren verder toe als gevolg van het passend toewijzen. Dit aandeel was 28% in 2014 en gaat naar 71% in de prognoses vanaf 2019.

Tegelijk met de verschuiving naar het betaalbare segment werden de nieuwbouwwoningen kleiner. De gebruiksoppervlakte van eengezinswoningen nam af van 110 m2 in 2014 tot 100 m2 in 2017. Bij meergezinswoningen was de daling zelfs nog groter.

In dezelfde periode verbeterde de energieprestatie van de nieuwbouw. Meer dan de helft van de eengezinswoningen heeft een betere energieprestatie dan vereist. Circa 15% heeft een energieprestatie die in aanmerking komt om een energieprestatievergoeding in rekening te kunnen brengen. Slechts bij 20% van deze woningen wordt de EPV ook daadwerkelijk in rekening gebracht.

De energieprestatie van meergezinswoningen is ook verbeterd in dezelfde periode. Maar de epc ligt hoger dan bij eengezinswoningen, omdat een hoge energieprestatie moeilijker te realiseren is bij meergezinswoningen.

De stichtingskosten vertonen een sterke stijging, vooral als gevolg van stijgende bouwkosten. De werkelijke bouwkosten waarmee corporaties worden geconfronteerd (dus niet de prijzen van lonen en materialen) stijgen vanaf 2016 voor het eerst sinds lange tijd. Uit de nieuw samengestelde aanbestedingsindex blijkt dat de bouwers sinds 2016 ‘boven de vraagprijs’ bieden. In de laatste drie kwartalen vielen de aanbestedingen zelfs 11% hoger uit dan verwacht.

De stichtingskosten stijgen van in 2018 met circa 5% tot gemiddeld €166 duizend per woning inclusief btw, volgens de benchmark. In de laatste prognose (dPi 2017) liggen de gemiddelde stichtingskosten in alle prognosejaren met €175 duizend per woning zelfs 16% hoger dan in de prognoses van 2016. De verwachting is dus dat de kosten sterk zullen oplopen.

Het tekort per woning is na een jarenlange daling gestabiliseerd rond de €45 duizend tussen 2013 en 2016, volgens de benchmark. Dit is opgelopen tot €58 duizend per woning in 2017. Dit ondanks de bouw van kleinere woningen. Het tekort op nieuwbouw loopt de komende jaren naar verwachting verder op door de verdere verschuiving naar de huurprijscategorie betaalbaar en de sterk stijgende bouwkosten.

1. Inleiding



Foto:
Eengezinswoningen Wonion

Inleiding

Aanleiding

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties brengt de Staat van de Volkshuisvesting uit in het voorjaar van 2018. De ontwikkelingen in de nieuwbouw van sociale huurwoningen vormen een onderdeel van dit rapport. IJKX is gevraagd informatie te leveren voor dit onderdeel vanuit de projectendatabase van de benchmark Watkostdebouwvaneenhuurwoning. De tweede hoofdbron voor dit rapport is de Prognoseinformatie (dPi) van corporaties uit 2017, met de verwachtingen voor de periode 2018 tot en met 2022 en dPi's van voorgaande jaren vanaf 2014. Deze bronnen zijn waar nodig aangevuld met andere bronnen. Een toelichting op de benchmark Watkostdebouwvaneenhuurwoning staat in bijlage 1.

De monitor is een vervolg op de Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen 2017. Het onderdeel gemeentelijke grondprijzen is dit jaar niet geactualiseerd.

Inleiding

De nieuwbouw van sociale huurwoningen heeft de afgelopen jaren een dieptepunt bereikt. Inmiddels worden weer meer nieuwbouwplannen gemaakt, omdat de wachtlijsten groeien, de druk op de sociale voorraad groter wordt en de investeringsruimte het toelaat. Echter onlangs zijn bouwplannen van enkele corporaties ter discussie komen te staan door de sterke stijging van de bouwkosten.*

De kaders voor nieuwbouw zijn anders dan enkele jaren geleden. Door de nieuwe woningwet ligt de focus op de bouw van DAEB-woningen. De gemeenten hebben meer invloed gekregen op de programmering met de woonvisie en de prestatieafspraken. De financiële kaders zijn veranderd, ondermeer door de verhuurdersheffing, passend toewijzen, nieuwe sectorparameters en de introductie van de energieprestatievergoeding. Daarnaast zijn demografische trends aanleiding voor andere keuzes in de nieuwbouw en verandert de wijze van aanbesteden.

**Zie bijvoorbeeld: 'Ook Limburgse corporatiedirecteur overweegt bouwstop', Cobouw 21 december 2017*

Dit alles heeft geleid tot kleinere, duurzamere en meer tijdelijke woningbouw. Dit rapport onderbouwt deze ontwikkelingen met cijfers.

Aanpak van het onderzoek

De aanpak is beknopt beschreven omdat deze gelijk is aan de vorige monitor. De volgende kenmerken worden beschreven:

- De omvang en samenstelling van de productie en de wijze van aanbesteden
- De kwaliteit van de woningen
- De stichtingskosten en de aanbestedingsindex
- Het financieel rendement

De aanbestedingsindex is nieuw. Deze index is de verhouding tussen de kostenraming van corporaties en de prijs van de winnende aannemer. Dit is vergelijkbaar met de verhouding vraagprijs en transactieprijs bij koopwoningen.

2. De productie en de wijze van aanbesteden



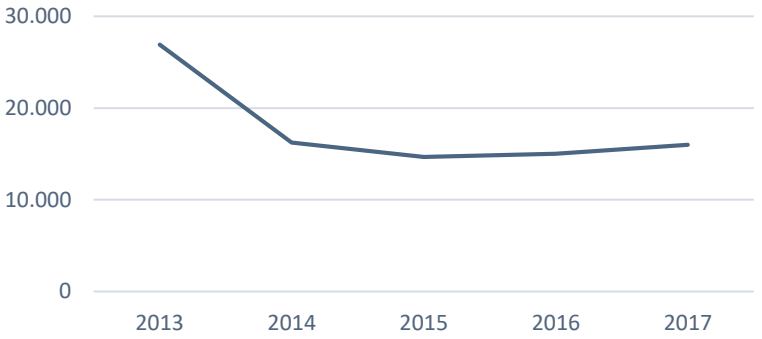
Foto:
BENG woningen, Kleurrijk Wonen

De nieuwbouw van sociale huurwoningen stabiliseert rond de 15 duizend woningen per jaar in 2017

De productie stabiliseert rond de 15 duizend woningen per jaar

- Het aantal nieuwbouwwoningen 2013-2017 is afgeleid van de eerste productiejaren uit de dPi's van 2014 t/m 2017
- Het aantal nieuwe DAEB-woningen stabiliseert rond de 15 duizend woningen per jaar in 2014, 2015 en 2016
- In 2017 zijn duizend woningen meer opgeleverd dan in 2016, een stijging van 7%

Het aantal nieuwbouwwoningen 2013-2017

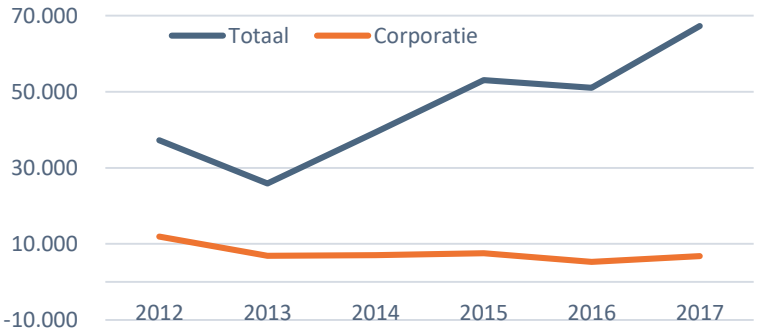


Bronnen: dPi 2014 t/m 2017

De productie neemt toe, maar bij corporaties pas vanaf 2017

- Sinds het dieptepunt in 2013 stijgt het aantal vergunningen voor de bouw van woningen met gemiddeld 40% per jaar, tot een voorlopig hoogtepunt van 67 duizend vergunningen in 2017
- Het aantal vergunningen aangevraagd door corporaties is tot 2016 niet mee gestegen met het totaal en is zelfs gedaald tot 5.300 vergunningen in 2016. Het aantal vergunningen is een onderschatting van het aantal gebouwde woningen door corporaties, zie voetnoot 2
- In 2017 was het aantal vergunningen van corporaties met 6.800, 29% hoger dan in 2016. Dat is ongeveer gelijk aan de stijging van het totaal aantal vergunningen (32%). Er kan een stijging van de productie verwacht worden in 2018, omdat de bouw na de vergunning komt

Het aantal verleende bouwvergunningen voor nieuwe woningen 2012-2017



Bron: CBS

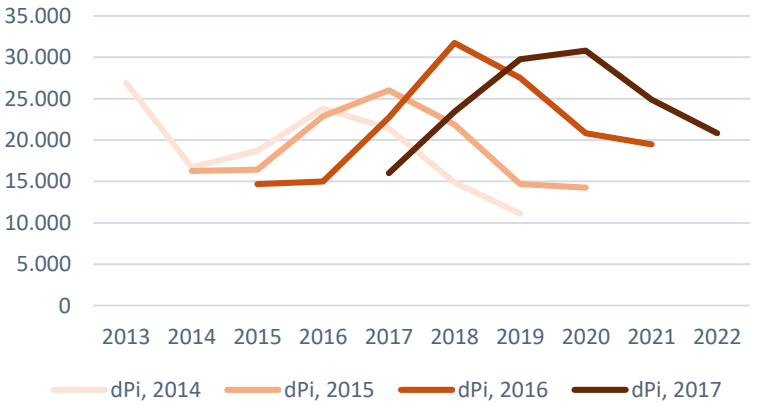
Voetnoot 1: CBS telt de statistiek naar opdrachtgever niet op tot een totaal. Dat is hier wel gedaan, omdat dit de enige mogelijkheid is om een beeld te krijgen uitgesplitst naar type opdrachtgever. De categorie 'Corporatie' heet bij het CBS voluit 'Overheid of corporatie'

Voetnoot 2: Het verschil tussen het aantal nieuwbouwwoningen in de dPi en het aantal vergunningen volgens het CBS komt waarschijnlijk doordat bouwende partijen soms vergunningen aanvragen in opdracht van corporaties. In de vergunningenstatistiek worden deze dan genoteerd als bouwer voor de markt.

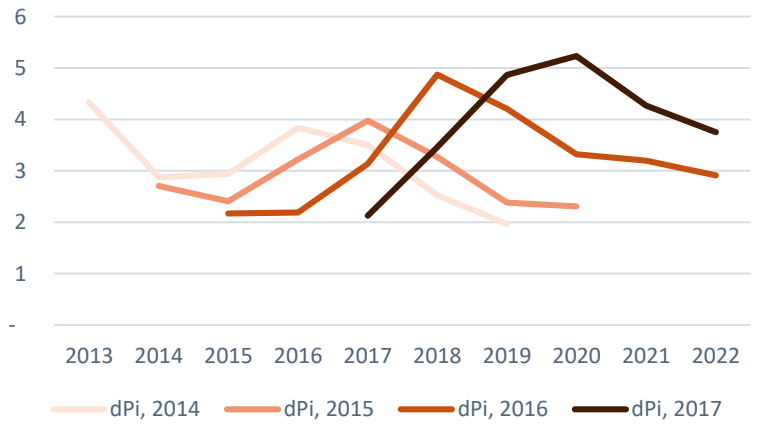
De productie in 2018 ligt waarschijnlijk rond de 18 duizend DAEB-woningen. Daarbij hoort een investeringsvolume van circa €2,6 miljard

- Vanaf 2014 wordt jaarlijks een toename van de nieuwbouw geprognosticeerd en een daarbij behorende toename van het investeringsvolume
- Volgens de laatste verwachting (dPi 2017) neemt het aantal woningen toe tot 23 duizend respectievelijk 30 duizend in 2018 en 2019
- Het investeringsvolume dat daarbij hoort is €3,5 respectievelijk €4,9 miljard
- Deze toename werd in het verleden ook voorspeld, maar steeds niet gerealiseerd (boeggolf)
- De realisatie-index voor nieuwbouw in 2017 is 0,68. Dit is het aandeel gebouwd in 2017 (dPi 2017) ten opzichte van de prognoses voor 2017 in de dPi's van de drie voorgaande prognosejaren
- De boeggolf van de laatste dPi (2017) is vergelijkbaar met die van het jaar ervoor
- De verwachte productie in 2018 is 18 duizend woningen, op basis van deze index en de prognoses voor 2018 in de afgelopen drie verslagjaren
- Het bijbehorende investeringsvolume is €2,6 miljard

Het verwachte aantal nieuwbouw DAEB-woningen 2013-2022



Het verwachte investeringsvolume in nieuwbouw (x € 1 miljard), 2013-2022

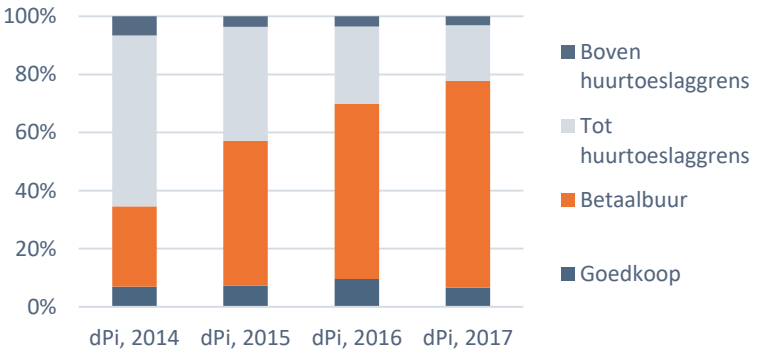


De omslag naar nieuwbouw in de huurprijscategorie* betaalbaar zet verder door

Het aandeel betaalbare woningen neemt toe

- Het aandeel betaalbare woningen in de laatste vier prognosejaren is in de dPi 2017 verder toegenomen tot 71% van de productie
- Dit aandeel was 28% in 2014, vóór de introductie van het passend toewijzen
- Het aandeel nieuwbouw tot de huurtoeslaggrens is afgenomen van 59% in dPi 2014 tot 19% in dPi 2017

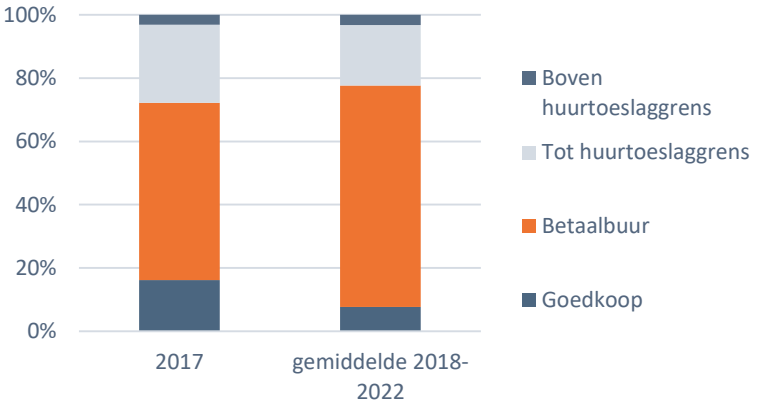
Het aandeel huurprijscategorieën* van de totale productie in de laatste vier prognosejaren van de dPi's, 2014-2017



Het aandeel betaalbaar was 59% in 2017

- Het aandeel betaalbaar in 2017 is met 59% lager dan het gemiddelde in de prognoses van de laatste vijf prognosejaren in de dPi 2017 (70%)
- Het aandeel betaalbaar zal dus naar verwachting nog verder toenemen de komende jaren, terwijl het aandeel tot de huurtoeslaggrens verder daalt
- Het aandeel goedkope woningen neemt af van 16% in 2017 tot gemiddeld 8% in de laatste vijf prognosejaren. Dit zijn vooral studentenwoningen

Het aandeel nieuwbouwwoningen naar huurprijscategorie



** Huurprijscategorieën per 1-1-2018: Goedkoop < €417,34; Betaalbaar < €640,14 (of < €597,30 = lage aftoppingsgrens); Tot huurtoeslaggrens < €710,68; Boven huurtoeslaggrens > €710,68*

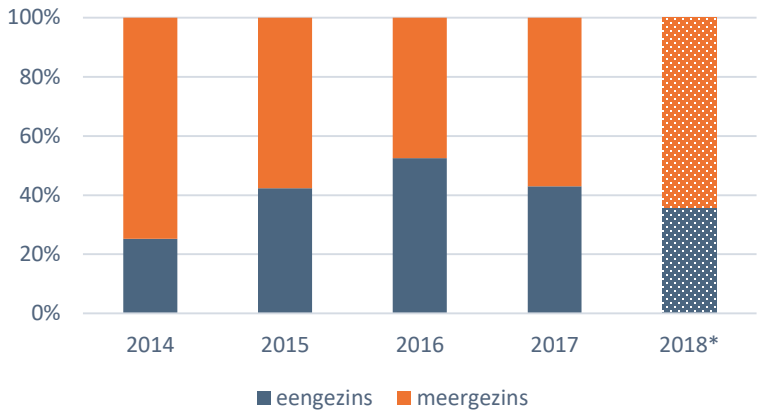
Bron: dPi 2017

Het aandeel meergezinswoningen stijgt weer

Het aandeel meergezinswoningen neemt toe

- Uit de benchmark Watkostdebouwvaneenhuurwoning blijkt dat het aandeel meergezinswoningen afnam van 75% in 2014 tot 47% in 2016
- Sinds 2016 neemt het aandeel meergezinswoningen weer toe tot 57% in 2017 en naar verwachting tot circa 65% in 2018
- In de jaren vooraf aan 2016 was sprake van een rem op investeringen bij veel corporaties. Mogelijk speelde het lage rendement van meergezinswoningen vanuit dit oogpunt een rol bij het minder bouwen van meergezinswoningen

Het aandeel een- en meergezinswoningen in benchmark, 2014-2018

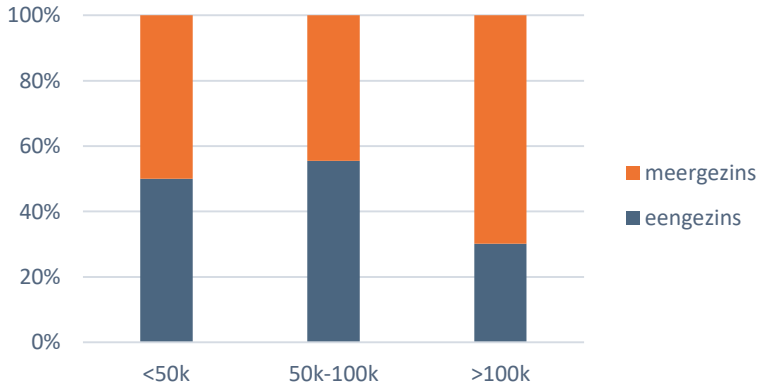


Bron: Watkostdebouwvaneenhuurwoning

In grote gemeenten worden meer meergezinswoningen gebouwd

- Het aandeel meergezinswoningen in gemeenten met meer dan 100 duizend inwoners was 70% in de periode 2014-2018
- In kleinere gemeenten bestaat gemiddeld meer dan de helft van de productie uit eengezinswoningen

Het aandeel per woningtype naar gemeentegrootteklasse 2014-2018



Bron: Watkostdebouwvaneenhuurwoning

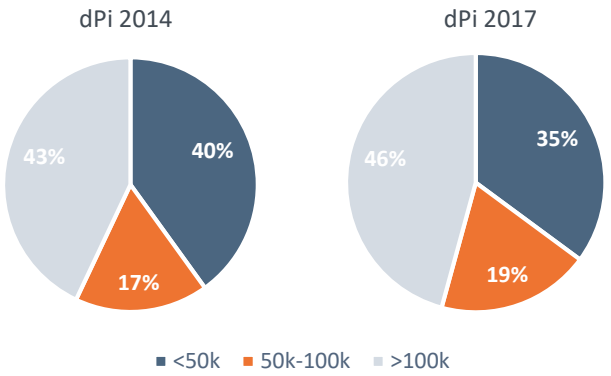
** 2018 is een prognose*

De productie neemt relatief meer toe in de Randstad

De productie wordt opgevoerd in de grote steden

- De productie neemt toe in alle gemeentegrootteklassen in de dPi 2017 ten opzichte van dPi 2014
- De productie in de gemeenten met meer dan 100 duizend inwoners is in de prognoses 46% van het totaal
- Dat was 43% in de dPi 2014

Het aandeel nieuwbouw huurwoningen naar gemeentegrootteklasse op basis van de eerste vier prognosejaren

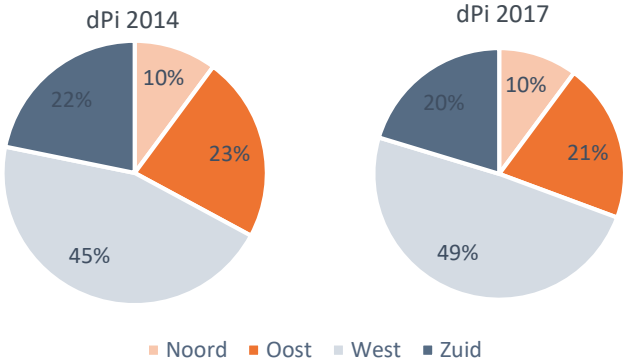


Bron: dPi 2014 en dPi 2017

De productie neemt toe, vooral in het Westen

- De productie neemt toe in alle landsdelen in de dPi 2017 ten opzichte van 2014
- In het Westen is de toename is het grootst. Het aandeel in de bouwproductie is in de dPi 2017 met 4% gestegen ten opzichte van de dPi 2014

Het aandeel nieuwbouw naar landsdeel op basis van de eerste vier prognosejaren



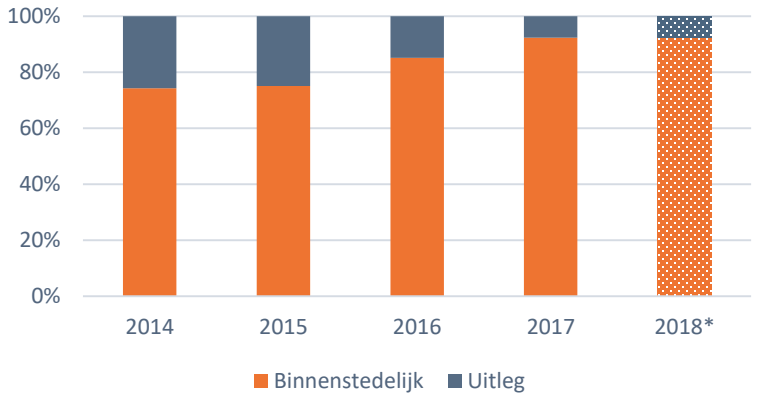
Bron: dPi 2014 en dPi 2017

Bijna alle nieuwbouw is op binnenstedelijke locaties en vanaf 2017 worden veel flexibele, meest kleine woningen gebouwd, op tijdelijke locaties

Bijna alle nieuwbouw vindt plaats op binnenstedelijke locaties

- In 2014 en 2015 was driekwart van de nieuwbouw binnenstedelijk
- Dit aandeel is verder toegenomen tot meer dan 90% in 2017 en 2018
- Dat geldt zowel voor een- als meergezinswoningen

Het aandeel woningen op uitleglocaties en binnenstedelijk, 2014-2018

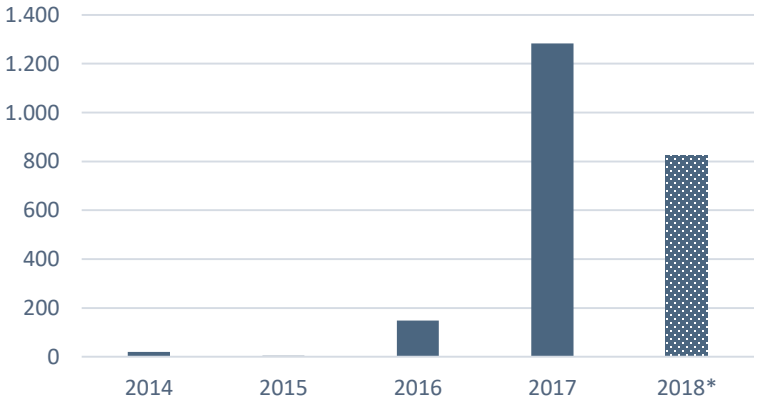


Bron: Watkostdebouwvaneenhuurwoning

In 2017 en 2018 worden veel flexibele woningen gebouwd

- De bouw van flexibele woningen neemt een grote vlucht in 2017 en 2018
- In 2017 ging het met 1.200 woningen om 8% van de productie
- Het gaat meestal om woningen van circa 40 m2, zowel een- als meergezins en vaak tijdelijk geplaatst voor tien tot 15 jaar
- Flexibele woningen kunnen na de eerste exploitatieperiode geheel of gedeeltelijk opnieuw worden ingezet
- Veel projecten zijn ingegeven door het huisvestingsvraagstuk voor statushouders
- De meeste projecten worden verhuurd aan spoedzoekers
- Het zijn meestal één- of tweepersoonshuishoudens: starters, jongeren, (onlangs) gescheiden mensen, statushouders en arbeidsmigranten
- De flexibele studentenwoningen vallen buiten deze categorie

Het aantal flexibele sociale huurwoningen, 2014-2018



Bron: inventarisatie berichten op internet
Watkostdebouwvaneenhuurwoning

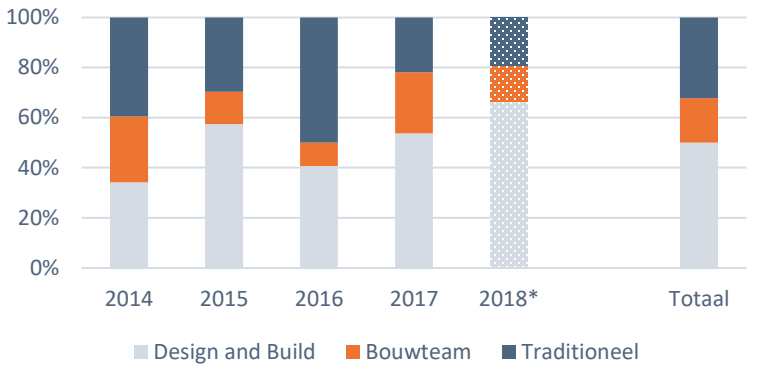
** 2018 is een prognose*

Het aandeel design and build-projecten groeit

Meer design and build-aanbestedingen

- Aedes propageert sinds 2015 regisserend opdrachtgeverschap, ofwel design and build. Met design and build wordt de bouwer in een eerder stadium betrokken bij de planontwikkeling. Het ontwikkelrisico ligt in deze variant bij de bouwer.
- Het aandeel design and build in de periode 2014-2018 is circa 40%
- Het lijkt er voorzichtig op dat het aandeel design and build-projecten toeneemt tot meer dan de helft in 2018

Het aandeel projecten per wijze van aanbesteden 2014-2018

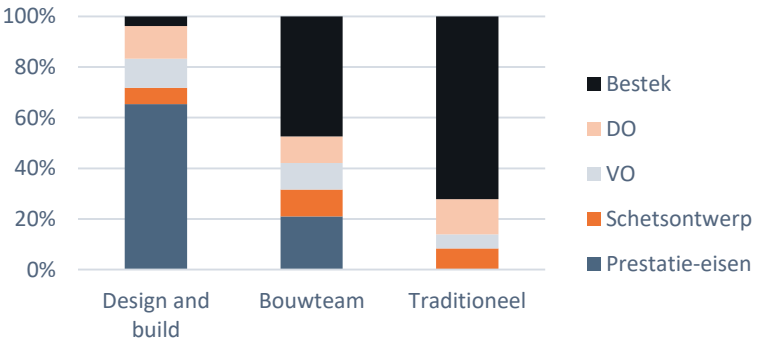


Bron: Watkostdebouwvaneenhuurwoning

Design and build aanbesteding zijn meestal op prestatie-eisen

- Het aandeel design and build-projecten is ongeveer gelijk aan het aandeel projecten dat is aanbesteed op prestatie-eisen
- Dat is ook logisch, omdat een deel van het uitwerken van het ontwerp (de ontwikkeling) bij design and build wordt uitgevoerd door de aannemer van het project

Het aandeel projecten naar wijze van aanbesteden afgezet tegen het planstadium van aanbesteden in de periode 2014-2018



Bron: Watkostdebouwvaneenhuurwoning

** 2018 is een prognose*

3. De kwaliteit

Bij de analyse van de stichtingskosten is alleen gekeken naar nieuwbouw van woningen met een huur boven de kwaliteitskortingsgrens. Studio's, studentenwoningen en andere woningen onder de kwaliteitskortingsgrens zijn derhalve niet meegenomen. Dit omdat het aantal projecten met dergelijke woningen te klein is in de benchmark

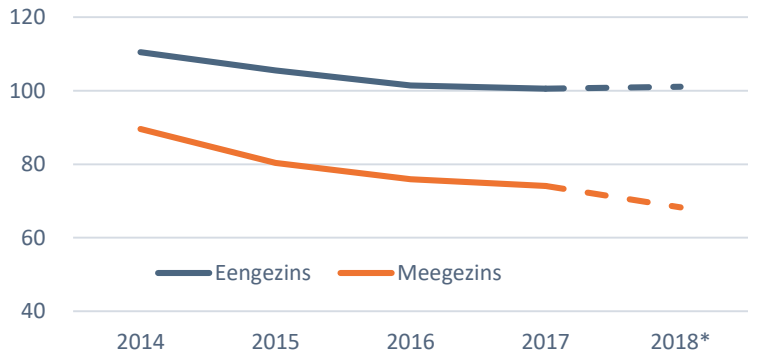
Foto:
Meergezinswoningen Area

De nieuwe sociale huurwoningen worden kleiner en de energieprestatie verbetert

De gebruiksoppervlakte neemt af

- Eengezinswoningen in 2016, 2017 en 2018 zijn circa 10% kleiner dan in 2014
- Een gemiddelde eengezinswoning in 2017 en 2018 heeft een gebruiksoppervlakte van 100 m2. Dat was 110 m2 in 2014
- De daling van de gebruiksoppervlakte van meergezinswoningen is nog groter dan bij eengezinswoningen
- Was een gemiddelde meergezinswoning in 2014 nog 90 m2, in 2017 is dit 74 m2, een daling van 17%

De gebruiksoppervlakte per woning 2014-2018

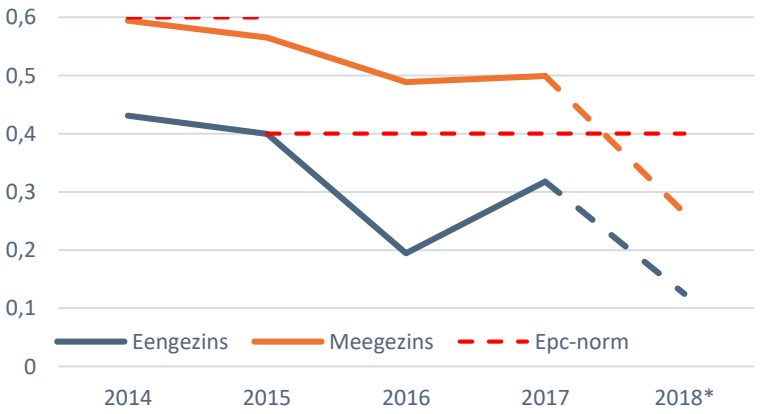


Bron: Watkostdebouwvaneenhuurwoning

De energieprestatie is vaak beter dan vereist, vooral bij eengezinswoningen

- De epc van eengezinswoningen is gemiddeld 0,2 in de periode 2016 – 2018
- De energieprestatie van de meergezinswoningen was tot en met 2017 hoger dan 0,4. Dat kan doordat de eis geldt als de vergunning wordt aangevraagd
- De energieprestatie van meergezinswoningen verbetert wel. Het lijkt erop dat de epc in 2018 gemiddeld voldoet aan de norm
- De epc van meergezinswoningen ligt hoger dan van eengezinswoningen, omdat het voor meergezinswoningen lastiger is om aan de norm te voldoen

De epc per woning 2014-2018



Bron: Watkostdebouwvaneenhuurwoning

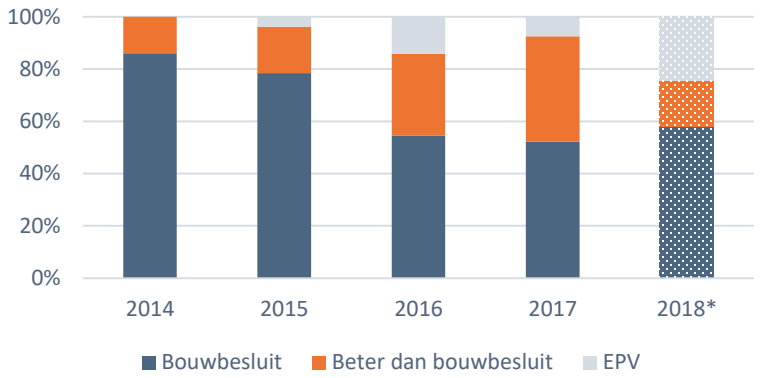
** 2018 is een prognose*

Meer dan de helft van de eengezinswoningen heeft een energieprestatie beter dan vereist; bij meergezinswoningen is dit nauwelijks nog het geval

Bijna de helft van de eengezinswoningen heeft een epc van 0,4

- Het aandeel eengezinswoningen op niveau bouwbesluit is circa 45% in de periode 2016 – 2018
- Het aandeel woningen met de kwaliteit die voldoet aan de epv is circa 15%
- Bij 20% van de EPV-projecten in de database wordt daadwerkelijk een energieprestatievergoeding in rekening gebracht
- Bij sommige van de overige projecten wordt een deel van de kosten verhaald via de servicekosten

Het aandeel eengezinswoningen naar energieambitie 2014-2018

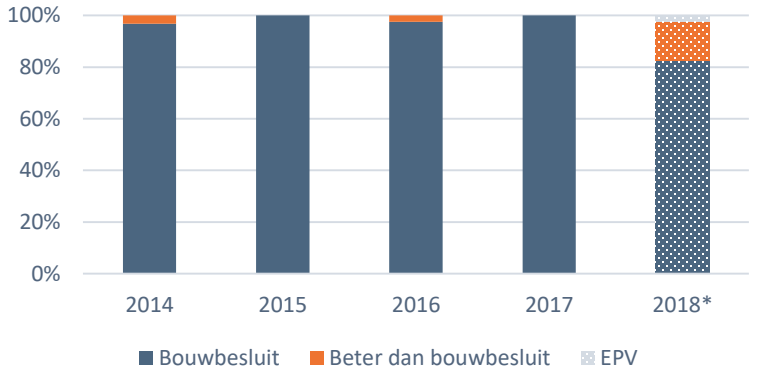


Bron: Watkostdebouwvaneenhuurwoning

Meergezinswoningen met een energieprestatie beter dan het bouwbesluit zijn een uitzondering

- Het aandeel meergezinswoningen op niveau bouwbesluit is nagenoeg 100% in de periode 2014 – 2018
- In 2018 heeft 18% een energieprestatie beter dan het bouwbesluit
- Dit komt doordat het voor kleine woningen lastiger is om aan de norm te voldoen. Daarnaast hebben meergezinswoningen te weinig dakoppervlak om energie op te wekken met zonnepanelen.

Het aandeel meergezinswoningen naar energieambitie 2014-2018



Bron: Watkostdebouwvaneenhuurwoning

** 2018 is een prognose*

4. De stichtingskosten

Bij de analyse van de stichtingskosten is alleen gekeken naar nieuwbouw van woningen met een huur boven de kwaliteitskortingsgrens. Studio's, studentenwoningen en andere woningen onder de kwaliteitskortingsgrens zijn derhalve niet meegenomen. Dit omdat het aantal projecten met dergelijke woningen te klein is in de benchmark

Foto:
Nul-op-de-meter woningen, Wonion

Gemiddeld wordt circa €25.000 inclusief btw aan grondkosten toegerekend aan een nieuwbouwwoning

De grondkosten zijn vrij stabiel

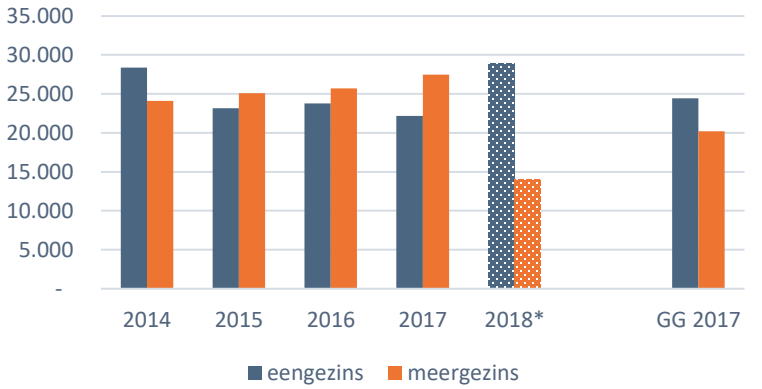
- De gemiddelde grondkosten voor een- en meergezinswoningen variëren tussen de €22.000 en €28.000 in de periode 2014-2018
- Bij veel projecten is geen sprake van gemeentelijke grondprijzen, omdat de meeste locaties binnenstedelijk zijn. De grond is dan vaak in bezit (sloop-nieuwbouw) of gekocht van derden
- De lage grondkosten voor meergezinswoningen in 2018 zijn het gevolg van het niet of nauwelijks toerekenen van grondwaarde (afboeken) in enkele projecten.
- De hoge grondkosten voor eengezinswoningen in 2018 zijn het gevolg van toerekenen van herstructureringskosten en (hoge) aankoopwaarde in enkel projecten
- De grondkosten voor eengezinswoningen lagen in 2017 9% lager dan de mediaan van de gemeentelijke grondprijzen voor eengezinswoningen in 2017 (GG 2017)*
- Bij de meergezinswoningen waren de grondkosten 36% hoger dan de mediane gemeentelijke grondprijs.

De grondkosten variëren meestal tussen de €10.000 en €40.000

- Bij 82% van de projecten zijn de grondkosten tussen de €10.000 en €40.000
- Projecten met grondkosten hoger dan €35.000 zijn meestal projecten waar sprake is van sloop-nieuwbouw
- In deze projecten zijn de inbrengwaarde, sloopkosten en het sociaal plan toegerekend als grondkosten
- Ook zijn er projecten met hoge grondkosten die samenhangen met de aankoop van grond en/of opstallen of (een bijdrage aan) de inrichting van de openbare ruimte
- Lage grondkosten kunnen het gevolg zijn van afboekingen, lage grondwaarde als gevolg van verdichting of een lage grondprijs die dan vaak samenhangt met gemeentelijke doelen zoals bouwproductie of duurzaamheid

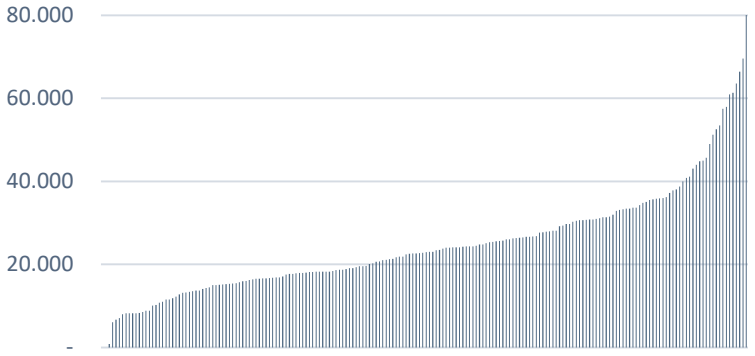
** Bron: Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen, 2017, Watkostdebouwvaneenhuurwoning*

De ontwikkeling van de grondkosten per woning, inclusief btw



Bron: Watkostdebouwvaneenhuurwoning

De grondkosten per woning in de projecten tussen 2014 en 2018, oplopend gesorteerd, inclusief btw, prijspeil 2017



Bron: Watkostdebouwvaneenhuurwoning

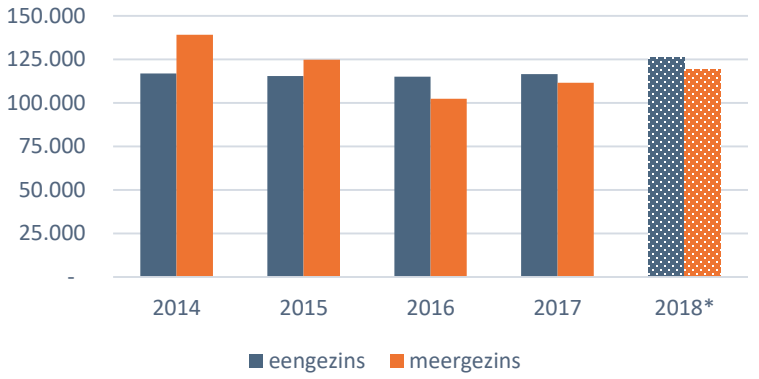
** 2018 is een prognose*

De bouwkosten stijgen ondanks de bouw van kleinere woningen

De bouwkosten stijgen sinds 2016

- De bouwkosten van een gemiddelde sociale huurwoning in 2018 zijn €123.000 inclusief btw
- De bouwkosten per woning stijgen met circa 12% ten opzichte van het dieptepunt in 2016
- Dat geldt zowel voor een- als meergezinswoningen
- De bouwkosten per woning stijgen ondanks dat kleiner gebouwd wordt
- Naast een stijging van de bouwkosten als gevolg van de aantrekkende markt, wordt de stijging waarschijnlijk deels verklaard door de verbetering van de energieprestatie

De ontwikkeling van de bouwkosten per woning inclusief btw



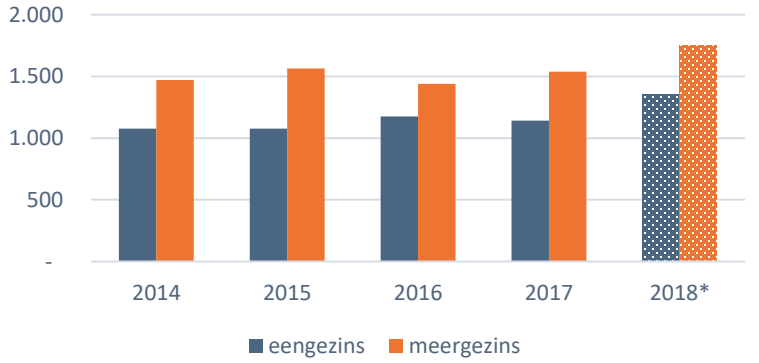
Bron: Watkostdebouwvaneenhuurwoning

De bouwkosten per m2 stijgen harder omdat kleiner gebouwd wordt

- De bouwkosten per m2 van kleine woningen liggen over het algemeen hoger dan van grotere woningen, omdat de meerkosten voor een extra m2 laag zijn*
- De bouwkosten per m2 van eengezinswoningen zijn in 2018 15% hoger dan in 2016
- De daling van de bouwkosten per m2 bij eengezinswoningen in 2017 komt doordat de woningen in de benchmark in dat jaar groter waren dan in 2016
- Bij meergezinswoningen is de stijging van de bouwkosten per m2 ingezet in 2017
- De bouwkosten per m2 in 2018 zijn 22% hoger dan in 2016

** De oppervlakte is niet allesbepalend voor de kosten. De kosten hangen sterker samen met het aantal keukens, badkamers en installaties en dus met de eenheid 'woning'*

De ontwikkeling van de bouwkosten per m2 gebruiksoppervlakte, inclusief btw



Bron: Watkostdebouwvaneenhuurwoning

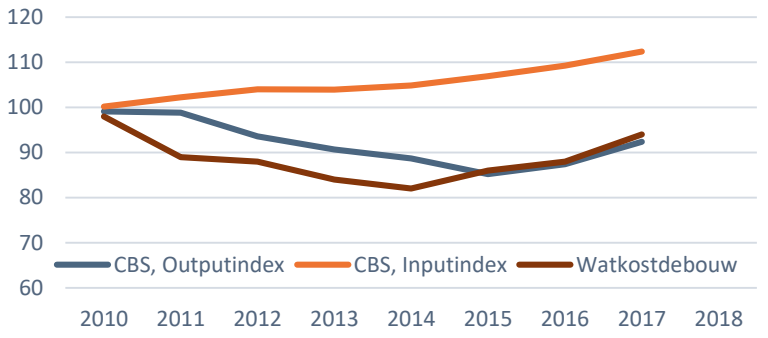
** 2018 is een prognose*

De sterke stijging van de bouwkosten zorgt voor tegenvallers

De bouwkosten stegen in 2016 harder dan de prijzen van loon en materiaal

- De prijzen van materialen en lonen stijgen jaarlijks met circa 1,7% (inputindex), vanaf 2014 wat sterker dan ervoor
- De werkelijke bouwkosten voor alle opdrachtgevers stijgen weer sinds 2016 (outputindex, gecorrigeerd voor kwaliteit)
- De stijging was 2,5% in 2016 en is 6,2% in 2017
- Deze stijging sluit aan bij de stijging van de bouwkosten per m2 in de benchmark
- De bouwkosten van een nieuwbouwwoning zijn dus met 8,9% gestegen sinds 2015

De ontwikkeling van de bouwkosten volgens verschillende indexen



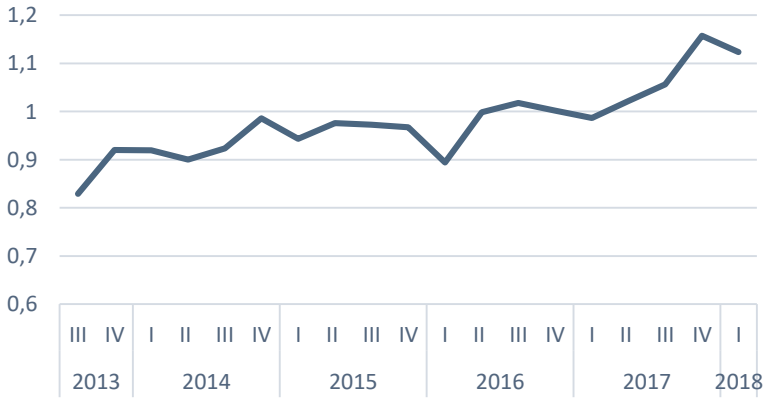
Bronnen: CBS en Watkostdebouwvaneenhuurwoning

Sinds begin 2016 wordt 'boven de vraagprijs' geboden

- De aanbestedingsindex* is de verhouding tussen de verwachte en de winnende aanneemsom van nieuwbouwprojecten
- Tussen het vierde kwartaal 2013 en het eerste kwartaal 2016 lag de winnende aanneemsom gemiddeld 6% onder de verwachte aanneemsom
- Sinds begin 2017 loopt de index sterk op
- In de laatste drie kwartalen lag de winnende aanneemsom gemiddeld 11% boven de verwachting
- De aanbestedingen vallen dus flink tegen
- Het beeld van de tegenvallende aanbestedingen correspondeert met de sterke stijging van de bouwkosten in 2017

** De aanbestedingsindex is samengesteld met projecten uit de benchmark die zijn aanbesteed en waarbij de winnende aanneemsom niet gelijk was aan de verwachting*

Aanbestedingsindex 2013, 3e kwartaal tot en met 2018, 1e kwartaal



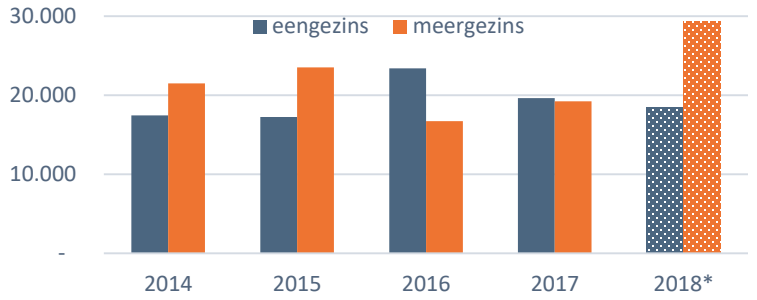
Bron: Watkostdebouwvaneenhuurwoning

De bijkomende kosten variëren rond de €20 duizend per woning

De bijkomende kosten* stijgen bij eengezinswoningen en dalen bij meergezinswoningen

- De bijkomende kosten liggen rond de 20 duizend in de periode 2014-2018
- De uitschieter voor meergezinswoningen in 2018 wordt veroorzaakt door enkele grote sloop-nieuwbouwprojecten waarin ondermeer de kosten voor bewonersvergoedingen zijn toegerekend als bijkomende kosten

De bijkomende kosten per woning inclusief btw 2014-2018

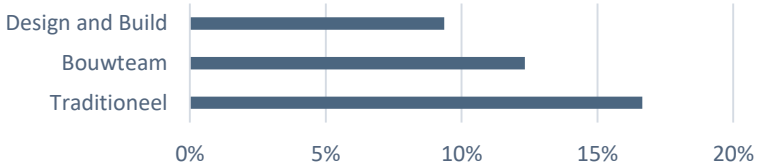


** 2018 is een prognose* Bron: Watkostdebouwvaneenhuurwoning

Hoe eerder wordt aanbesteed, hoe lager de bijkomende kosten

- Het aandeel bijkomende kosten is 17% van de stichtingskosten bij traditioneel aanbestede projecten
- Bij design and build-projecten is dit aandeel 9%
- De lagere bijkomende kosten bij design and build-projecten hangen samen met het werk dat bij deze wijze van aanbesteden wordt uitgevoerd door de aannemer/bouwer

Het aandeel bijkomende kosten als percentage van de stichtingskosten per wijze van aanbesteden, 2014-2018

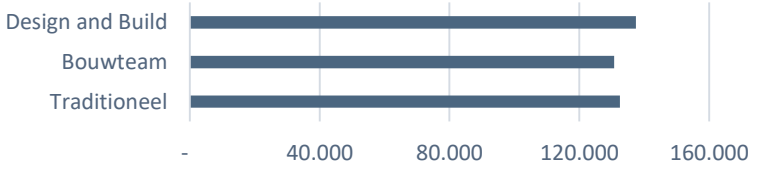


Bron: Watkostdebouwvaneenhuurwoning

Design and build lijkt kostenverhogend te zijn in de huidige markt

- De stichtingskosten van design and build-projecten zijn hoger dan van traditioneel aanbestede projecten tussen 2014 en 2018
- Uit de praktijk van Watkostdebouwvaneenhuurwoning komt naar voren dat sommige bouwers geen design and build-projecten meer aannemen. Andere bouwers rekenen de kosten voor de planontwikkeling toe, terwijl dat eerder niet of nauwelijks gebeurde
- Nader onderzoek kan beter inzicht geven in de effecten van de verschillende wijzen van aanbesteden in de huidige markt

De stichtingskosten per woning naar wijze van aanbesteden 2014-2018 inclusief btw, prijspeil 1-1-2017



Bron: Watkostdebouwvaneenhuurwoning

** Bijkomende kosten: externe kosten die buiten de aanneemsom vallen zoals kosten voor architect, adviseurs, leges, interne kosten en rente*

Meergezinswoningen kosten meer dan eengezinswoningen en de stichtingskosten stijgen sinds 2016

Meergezinswoningen kosten meer dan eengezinswoningen

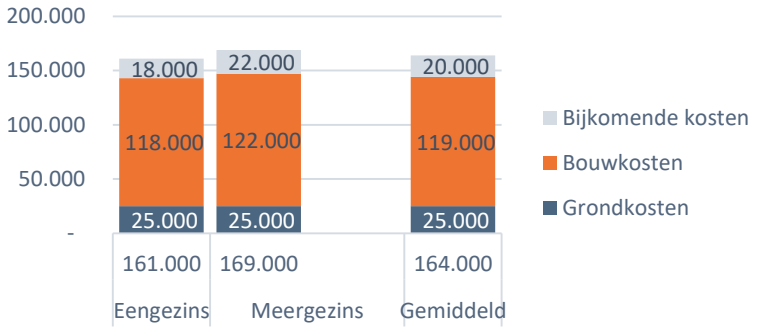
- De gemiddelde meergezinswoning in de benchmark kost meer dan de gemiddelde eengezinswoning
- Dit terwijl de gemiddelde gebruiksoppervlakte van de meergezinswoningen in de benchmark 78 m2, tegen 104 m2 bij eengezinswoningen
- De eengezinswoningen in de benchmark hebben ook een betere energieprestatie
- De bouwkosten voor meergezinswoningen zijn hoger in verband met de ontsluiting (galerijen, liften en trappen) en de zwaardere constructie die nodig is voor hogere gebouwen
- De weergegeven stichtingskosten zijn op prijspeil 1-1-2017. De kostenstijging van 2017 is nog niet verwerkt

De stichtingskosten* stijgen sinds 2016

- In de grafiek is de ontwikkeling van de stichtingskosten in de benchmark vergeleken met de met de bedragen uit de eerste prognosejaren van de opeenvolgende dPi's. De bedragen in deze prognosejaren wijken nauwelijks af van de realisatie
- De stichtingskosten in de dPi's liggen circa €10 duizend lager dan in de benchmark. In 2017 is de afwijking zeer beperkt
- Subsidies op projectniveau hebben een beperkte invloed op de hoogte van de stichtingskosten. Het subsidiebedrag in 2017 is €2.600 per woning
- De stichtingskosten van nieuwe woningen liggen rond de €150 duizend in de eerste jaren van de dPi's 2014 t/m 2017
- Buiten de stijging van de stichtingskosten in 2014 is de ontwikkeling van de stichtingskosten vergelijkbaar met de benchmark
- In 2016 lijkt een stijging ingezet te zijn

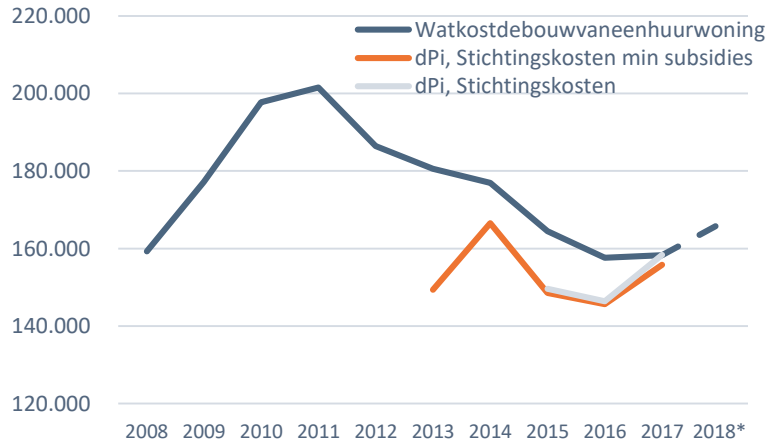
** Deze cijfers hebben alleen betrekking op nieuwbouw met een huur boven de kwaliteitskortingsgrens*

De verhouding grond-, bouw- en bijkomende kosten per woning 2014-2018, prijspeil 1-1-2017



Bron: Watkostdebouwvaneenhuurwoning

De stichtingskosten* per woning inclusief btw 2008-2018



Bron: Watkostdebouwvaneenhuurwoning

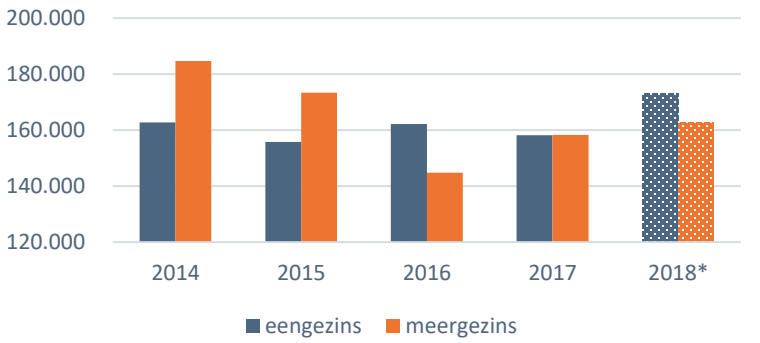
** 2018 is een prognose*

De stichtingskosten stijgen tot gemiddeld €166 duizend per woning inclusief btw in 2018 en tot boven de €175 duizend per woning in de prognoses (dPi)

De stichtingskosten stijgen verder

- De stichtingskosten stijgen met 5% in 2018, tot gemiddeld €166 duizend per woning, inclusief btw
- Dit komt door stijgende bouwkosten
- Het effect per woning wordt enigszins gedempt door de bouw van kleinere woningen
- De extra energieprestatie drijft de kosten verder op
- De heffingskorting valt buiten de stichtingskosten

De ontwikkeling van de stichtingskosten per woning inclusief btw

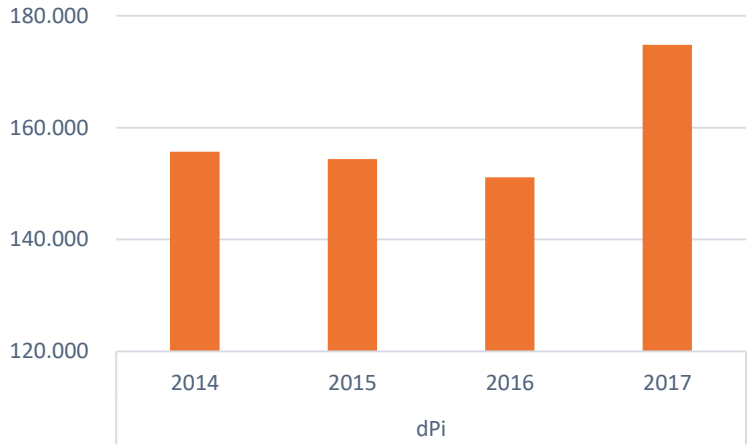


Bron: Watkostdebouwvaneenhuurwoning

De stichtingskosten in de dPi 2017 zijn 16% hoger dan in de prognose 2016

- De gemiddelde stichtingskosten in dPi 2017 is €175 duizend per woning tegen €151 duizend in de dPi 2016, een stijging van 16%
- De verwachting is dus dat de kosten sterk zullen oplopen
- Deze kostenstijging gaat samen met een verwachte toename van het aandeel betaalbare woningen in de nieuwbouw
- De verwachte stijging van de stichtingskosten is groter dan de stijging van de bouwkosten in 2017
- Het gemiddelde subsidiebedrag in dPi 2017 is €1.900 per woning.
- Mogelijke verklaringen voor de extra stijging zijn de toename van het aandeel meergezinswoningen, de kleinere categorie goedkoop in dPi 2017 en de verwachting dat de bouwkosten verder zullen stijgen

De gemiddelde stichtingskosten per woning inclusief btw in alle prognosejaren in de opeenvolgende dPi's 2014 t/m 2017



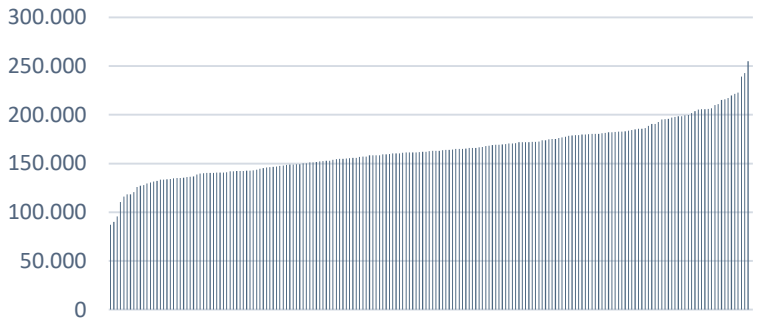
** 2018 is een prognose*

De variatie in stichtingskosten is groot. Hoge stichtingskosten hangen vaak samen met herstructurering, stedenbouwkundige inpassing en inbrengwaarden

De stichtingskosten

- Bij 84% van de projecten zijn de stichtingskosten inclusief btw tussen de €130 duizend en €200 duizend per woning
- De projecten met hoge stichtingskosten zijn over het algemeen complex binnenstedelijke projecten. De hoge kosten hangen samen met herstructurering (sloop-nieuwbouw, sociaal plan), stedenbouwkundige inpassing (geluidwerende maatregelen, parkeren) of dure grond (soms inclusief opstallen) die aan het project is toegerekend
- Projecten met lage stichtingskosten zijn divers van aard. Oorzaken kunnen zijn: de lage grondkosten (afboeken), niet of beperkt toerekenen van interne kosten en rente, eenvoudige woningen op een eenvoudige locatie, kleine woningen met een tijdelijk karakter en in de eerste jaren ook meevallende aanbestedingen

De stichtingskosten per woning op projectniveau, 2014-2018, prijspeil 1-1-2017



Bron: Watkostdebouwvaneenhuurwoning

5. Het financieel rendement



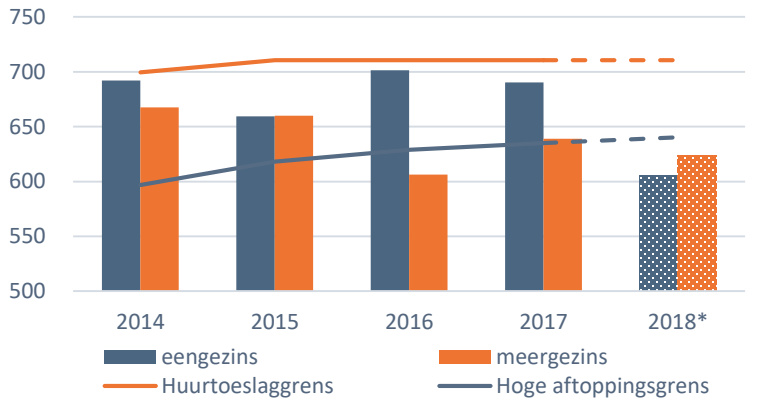
Foto:
Bouwlocatie, Wonion

De aanvangshuren dalen tot onder de aftoppingsgrenzen

De aanvangshuren dalen

- De aanvangshuren laten een grillig beeld zien in de benchmark
- De trend is echter dat de huurprijzen dalen tot onder de aftoppingsgrens voor huishoudens met drie of meer personen, zowel voor een- als meergezinswoningen
- Dit sluit aan bij de introductie van het passend toewijzen sinds 1 januari 2016
- De aanvangshuren zijn circa 10% gedaald sinds 2014

De ontwikkeling van de aanvangshuren per woning

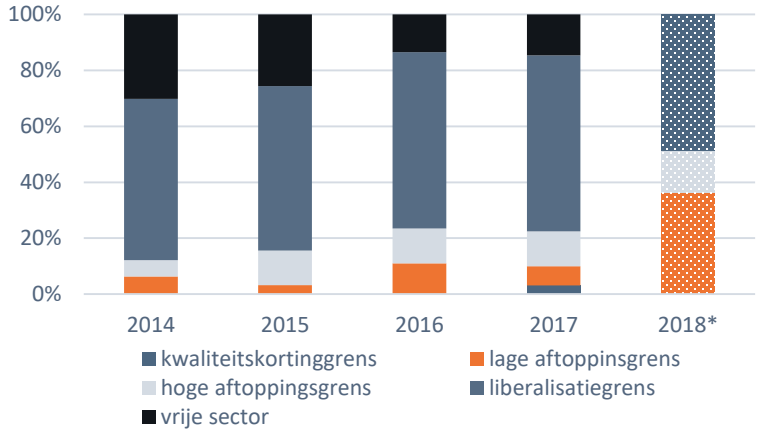


Bron: Watkostdebouwvaneenhuurwoning

Passend toewijzen werkt door in de nieuwbouwprogrammering

- Het aandeel nieuwbouwwoningen met een huur onder de aftoppingsgrenzen stijgt sterk in 2018, in de benchmark
- Het aandeel nieuwbouw met een huur onder de hoge aftoppingsgrens is 51% in 2018
- Het aandeel nieuwbouw met een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de hoge aftoppingsgrens (betaalbare woningen) in 2017 was 57% (dPi 2017)
- Het verschil tussen de benchmark en dPi komt mede doordat het beleid van passend toewijzen vertraagd doorwerkt in de benchmark. Er zijn projecten ingevoerd met een hogere huurprijs. Deze zijn pas later of niet bijgesteld in de benchmark

De verdeling van de woningen per huurprijsklasse



Bron: Watkostdebouwvaneenhuurwoning

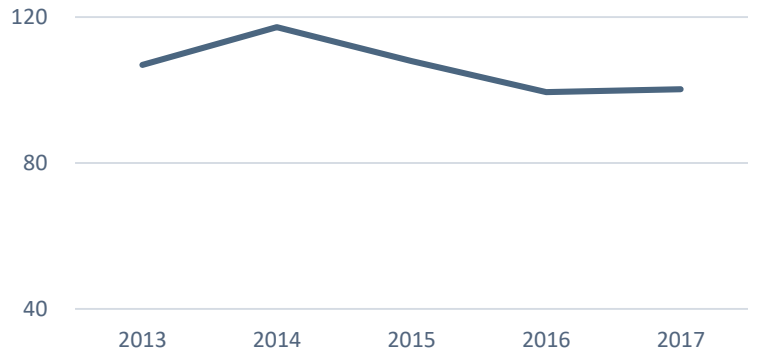
** 2018 is een prognose*

De bedrijfswaarde van nieuwbouw daalt door de verhuurdersheffing en passend toewijzen

De bedrijfswaarde is 15% lager dan in 2014

- De weergegeven bedrijfswaarde is de waarde van de eerste prognoses in de opeenvolgende dPi's. Deze bedrijfswaarden zijn vrijwel gelijk aan de werkelijke bedrijfswaarden
- De gemiddelde bedrijfswaarde van een nieuwbouwwoning was gemiddeld €117 duizend in 2014
- Deze waarde is 15% gedaald tot €100 duizend in 2017
- Dit is het effect van de verhuurdersheffing en lagere aanvangshuren als gevolg van passend toewijzen

De bedrijfswaarde per woning 2013-2017 (x€1.000)

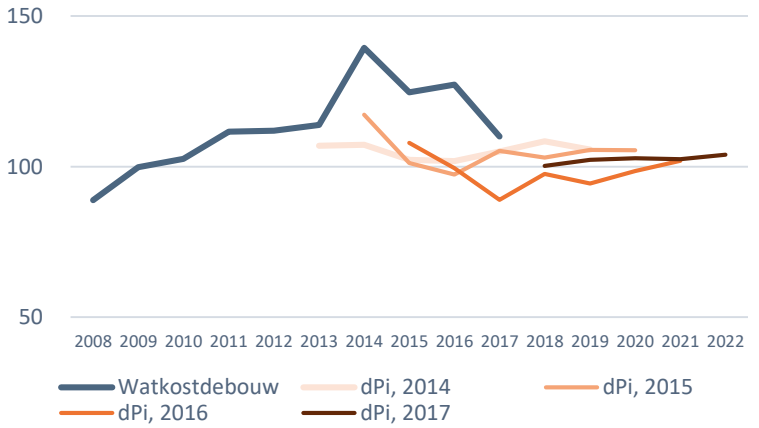


Bronnen: dPi 2014 t/m 2017

De bedrijfswaarde stabiliseert rond de €100 duizend per woning

- De daling van de bedrijfswaarde die naar voren komt uit de dPi wordt bevestigd door de ontwikkeling van de bedrijfswaarde in de benchmark
- De verwachting is dat de bedrijfswaarde stabiliseert rond de €100 duizend per woning

De bedrijfswaarde per woning 2008-2022 (x€1.000)



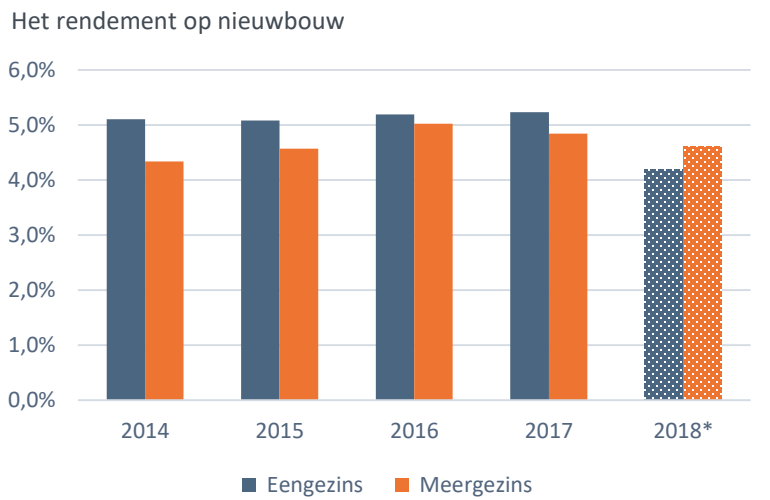
Bronnen: dPi 2014 t/m 2017 en Watkostdebouwvaneenhuurwoning

Het rendement op nieuwbouw staat onder druk door de stijgende bouwkosten

Het rendement op nieuwbouw staat onder druk

- Het rendement van eengezinswoningen in 2018 is 19% lager dan in 2016, het rendement op meergezinswoningen daalt met 8%
- De stijgende bouwkosten spelen hierbij de belangrijkste rol. Bij de eengezinswoningen zijn ook de lagere aanvangshuren een belangrijke oorzaak

Voetnoot: De ontwikkeling van het rendement van nieuwbouw over de jaren kan in de benchmark niet worden gemonitord op bedrijfswaarde, omdat dit waardebegrip wordt vervangen door de marktwaarde verhuurde staat en de beleidswaarde. Het rendement op nieuwbouw wordt daarom weergegeven met de jaarhuur als percentage van de stichtingskosten. De ontwikkelingen in de onderhouds- en bedrijfslasten, waaronder de verhuurdersheffing en de dalende bedrijfslasten, komen niet tot uitdrukking in dit rendementscijfer



Bron: Watkostdebouwvaneenhuurwoning

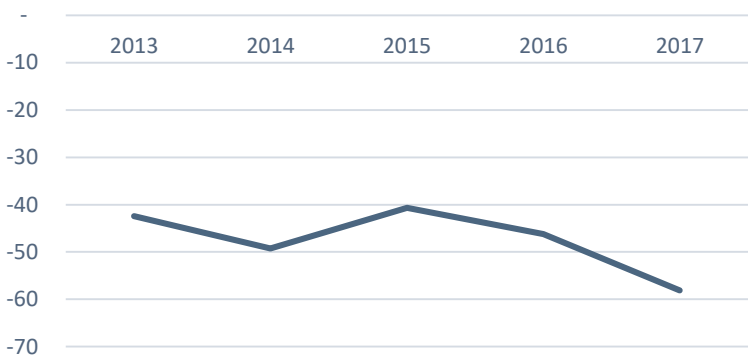
** 2018 is een prognose*

Het tekort is opgelopen tot €58 duizend per woning en lijkt verder op te gaan lopen

Het tekort op nieuwbouw loopt op sinds 2015

- De weergegeven bedragen zijn de tekorten in de eerste prognosejaren van de opeenvolgende dPi's. De bedragen in deze eerste prognosejaren zijn vrijwel gelijk aan de realisatie
- Het tekort per woning schommelde tussen 2013 en 2016 rond de €45 duizend, na een jarenlande daling
- Tegenover de dalende stichtingskosten tot 2015 stonden vaak dalende bedrijfswaarden
- Het tekort loopt weer op nu de bedrijfswaarde stabiliseren en de stichtingskosten oplopen
- In 2017 was het tekort op een gemiddelde nieuwbouwwoning €58 duizend

Het tekort per woning 2013-2017 (x€1.000)

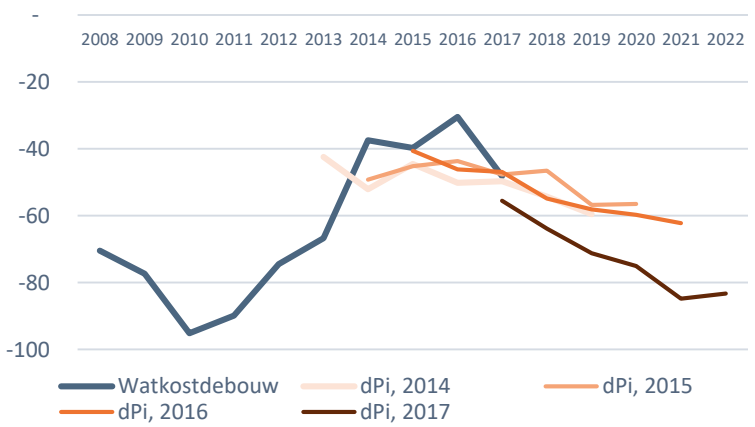


Bronnen: dPi 2014 t/m 2017

De verwachting is dat het tekort verder oploopt

- In de dPi 2017 loop het tekort verder op tot €86 duizend per woning in 2021
- Dit is vooral gevolg van de stijging van de bouwkosten die verwacht wordt en de verdere verschuiving naar de categorie betaalbare woningen

Het tekort per woning 2008-2022 (x€1.000)



Bronnen: dPi 2014 t/m 2017 en Watkostdebouwvaneenhuurwoning

6. Conclusies

Foto:
Meergezinswoningen, De Woonplaats

Conclusies

De omvang en samenstelling van de productie

- Uit de prognoseinformatie van corporaties (dPi) blijkt dat de productie van sociale huurwoningen tussen 2014 en 2016 stabiliseerde rond de 15 duizend DAEB-woningen per jaar
- In 2018 worden naar verwachting circa 18 duizend woningen gebrouwd. Het bijbehorende investeringsvolume is €2,6 miljard
- De omslag naar de bouw van woningen met een huur tussen de kwaliteitkortingsgrens en de hoge aftoppingsgrens (betaalbare woningen) zet door, als gevolg van het passend toewijzen
- In 2014 viel 28% van de productie binnen deze huurprijscategorie, in 2017 was dat 59% en in de laatste prognoses gaat dit aandeel naar circa 70% vanaf 2019
- Er wordt weer meer gebouwd in grote gemeenten
- Uit de benchmark Watkostdebouwvaneenhuurwoning blijkt dat het aandeel meergezinswoningen toeneemt
- Bijna alle nieuwbouw is op binnenstedelijke locaties
- In 2017 werden 1.200 kleine, flexibele woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens gebouwd. Dat is 8% van de productie
- Het aandeel design and build-aanbestedingen lijkt toe te gaan nemen. In 2018 wordt meer dan de helft van de projecten aanbesteed volgens deze methode

De kwaliteit

- In 2017 was de gemiddelde gebruiksoppervlakte van een eengezinswoningen 100 m2, tegen 110 m2 in 2014
- De gebruiksoppervlakte van meergezinswoningen nam af van 90 m2 in 2014 tot 74 m2 in 2017
- Meer dan de helft van de nieuwe eengezinswoningen heeft een betere energieprestatie dan vereist, waardoor de gemiddelde energieprestatie onder de norm-epc van 0,4 ligt.
- De energieprestatie van meergezinswoningen komt in 2018 voor het eerst onder de epc-norm van 0,4
- 15% van de eengezinswoningen heeft de kwaliteit om in aanmerking te komen voor de energieprestatievergoeding
- Bij 20% van de EPV-projecten in de benchmark wordt daadwerkelijk een energieprestatievergoeding in rekening gebracht

De stichtingskosten

- De stichtingskosten stijgen in 2018 met 5% tot gemiddeld €166 duizend per woning, ondanks de bouw van kleinere woningen
- Dit komt met name door de bouwkostenstijging van 6,2% in 2017
- Mogelijk spelen ook de verschuiving naar meergezinswoningen en de extra investeringen in energieprestatie een rol
- Sinds 2016 wordt ‘boven de vraagprijs’ geboden door bouwers
- De afgelopen drie kwartalen lag de winnende bouwsom 11% boven de verwachte bouwsom
- In de laatste prognoses liggen de stichtingskosten voor de komende jaren 16% hoger dan een jaar eerder

Het financieel rendement

- De aanvangshuren zijn de afgelopen jaren gedaald tot onder de aftoppingsgrenzen
- De aanvangshuren lijken nu te stabiliseren en daarmee de bedrijfswaarden
- Het tekort op nieuwbouw was gestabiliseerd rond de €45 duizend per woning
- De trend is echter dat het tekort oploopt tot €58 duizend in 2017, ondanks de bouw van kleinere woningen
- De verwachting is dat het tekort verder oploopt, vooral als gevolg van de stijgende bouwkosten.
- Los van de definitie van de bedrijfswaarde daalt het financieel rendement op investeringen in nieuwbouw de komende jaren

Bijlagen

Foto:
Eengezinswoningen, Wonion

Bijlage 1: De representativiteit van Watkostdebouwvaneenhuurwoning

De ontwikkeling van de kwaliteit van de nieuwbouwwoningen, de stichtingskosten en de opbrengsten is beschreven aan de hand van de benchmark Watkostdebouwvaneenhuurwoning. Deze dataset bevat gemiddeld 11% van de productie tussen 2014 en 2017. Hierbij is uitgegaan van de eerste prognosejaren van de opeenvolgende dPi's.

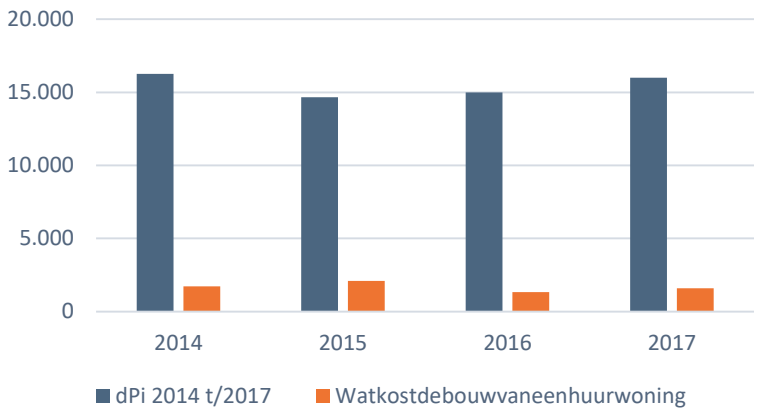
In 2015 leek het niveau van de stichtingskosten zoals dat naar voren kwam uit de benchmark fors hoger dan naar voren kwam in de dPi, 2014. Vooral in het jaar 2013 zijn de stichtingskosten in de dPi lager dan in de benchmark.

Daarom is in 2015 een vergelijking gemaakt tussen de datasets van de projecten van twee corporaties in de benchmark en de cijfers over nieuwbouw van deze corporaties in de Dpi 2014. De conclusie uit deze vergelijking was dat de data nagenoeg overeenkwamen. De stichtingskosten en aantallen in de dPi en de benchmark komen dus overeen.

Uit nader onderzoek van de dPi bleek dat het verschil tussen de stichtingskosten in 2013 in de dPi 2014 en Watkostdebouwvaneenhuurwoning wordt veroorzaakt doordat het aantal studentenwoningen in 2013 in de totale productie van de sector relatief groot was in 2013. De stichtingskosten per woning van studentenwoningen zijn lager dan van gangbare meergezinswoningen omdat ze veel kleiner zijn.* Op basis van de dPi kan daarom ook niet worden geconcludeerd dat de bouwkosten (voor een woning van vergelijkbare kwaliteit) zijn gedaald in 2013. De bouwkosten per woning op sectorniveau waren in 2013 laag omdat relatief veel studentenwoningen zijn gebouwd.

*Studentenwoningen hebben over het algemeen een woningoppervlakte tussen de 20 en 30 m2 gbo. Gangbare meergezinswoningen waren in 2013 gemiddeld 82 m2 gbo.

Het aantal nieuwbouwwoningen in de eerste prognosejaren van de dPi's 2014 t/m 2017 en in Watkostdebouwvaneenhuurwoning 2014-2017



Bijlage 2: Begeleidingscommissie

Dit onderzoek is begeleid door:
Frank van Dugteren
Arend Bongers
Annelies Dassen
Jan van der Worp

Van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Bron: Watkostdebouwvaneenhuurwoning