



Onderwerp Gevolgen van de gestegen bouwkosten

Steller Henk Slagter/ Harold Boersma

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 050 367 8354 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk 6997305

Datum 20-6-2018 Uw brief van

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

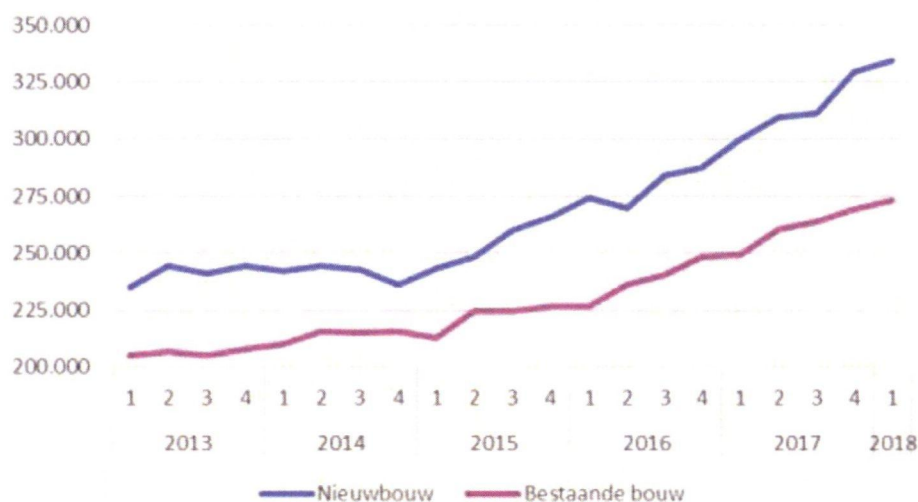
In de afgelopen 2 jaar is de economie, na jaren van crisis, in een snel tempo weer opgeveerd. De werkloosheid daalt en het consumentenvertrouwen is sterk gestegen. Een gevolg daarvan is dat de bouw enorm aantrekt en de prijzen omhoogschieten. Dat heeft gevolgen voor de gemeente Groningen voor onder meer de woningmarkt, het grondbedrijf als onderdeel van Stadsontwikkeling, maar ook het maatschappelijk vastgoed. Met deze brief informeren wij u over deze gevolgen.

Effecten voor de woningmarkt

In de afgelopen twee jaar is de economie, na jaren van crisis, in een snel tempo weer opgeveerd. De consumentenvertrouwen is sterk gestegen en de werkloosheid daalt. De woningmarkt is als gevolg daarvan stevig aangetrokken en de vraag naar zowel bestaande als nieuwbouwwoningen is toegenomen. Er vindt als het ware een inhaalslag plaats. Zeker ook in de stad Groningen, waar bestaande woningen momenteel vlot en, zeker in het lage en middensegment, vaak boven de vraagprijs worden verkocht. In de nieuwbouw zien we eveneens flink oplopende woningprijzen. De lage hypotheekrente speelt daarin nog altijd een grote rol, ook al zijn de voorwaarden in de afgelopen jaren zodanig aangescherpt dat financiering voor met name starters lastiger is geworden. De vraag naar nieuwbouwwoningen in de stad is niettemin flink toegenomen. Dat is ook merkbaar in de stadsontwikkeling, waar projecten die lange tijd hebben stilgestaan, weer in een versnelling zijn geraakt. Het Ebbingekwartier, de Oosterhamrikzone, Reitdiep, Europapark en ook Meerstad zijn daar voorbeelden van. De trek naar de stad is ook van invloed op de woningmarkt en zeker voor onze stad is dat, als enige grote stad in een krimpend ommeland, merkbaar.

De oplopende woningprijzen in de vrije sector hebben tot nu toe de gehele kostenstijging nog redelijk kunnen opvangen, bij gelijkblijvende grondprijzen. Het is zeer de vraag of dat zo blijft. Hier ligt een risico voor de toekomst.

Prijsontwikkeling nieuwbouw (NVM)



Kostenstijging

Het opleven van de woningmarkt is positief voor de economie, maar de traditionele wetten van vraag en aanbod doen al weer opgeld. Tegenover de gestegen marktwaarde van nieuwbouwwoningen, spelen zich aan de stichtingskostenkant ontwikkelingen af die de kostprijs van nieuwbouwwoningen opdrijven en die kenmerkend zijn na elke forse crisis in de economie en meer specifiek de woningmarkt:

- Tijdens de crisis is de bouwsector, zeker ook in het noorden, flink gekrompen en ook overblijvende aannemers moesten veel personeel ontslaan. Nu kan echter nauwelijks aan de vraag naar gekwalificeerd personeel worden voldaan. De loonkosten stijgen als gevolg daarvan;
- De vraag naar bouwmaterialen is groot en zowel prijzen als levertijden lopen op (bijv. heipalen). Dat maakt ook het maken van vaste prijsafspraken lastiger en kan tot vertraging leiden;
- Aannemers, en ook ontwikkelaars, hebben de orderportefeuille inmiddels weer goed gevuld en kunnen hun opdrachten uitkiezen. Daardoor zien ze hun winstmarges en -kansen weer stijgen, al waren deze tot voor kort nog niet op niveau;

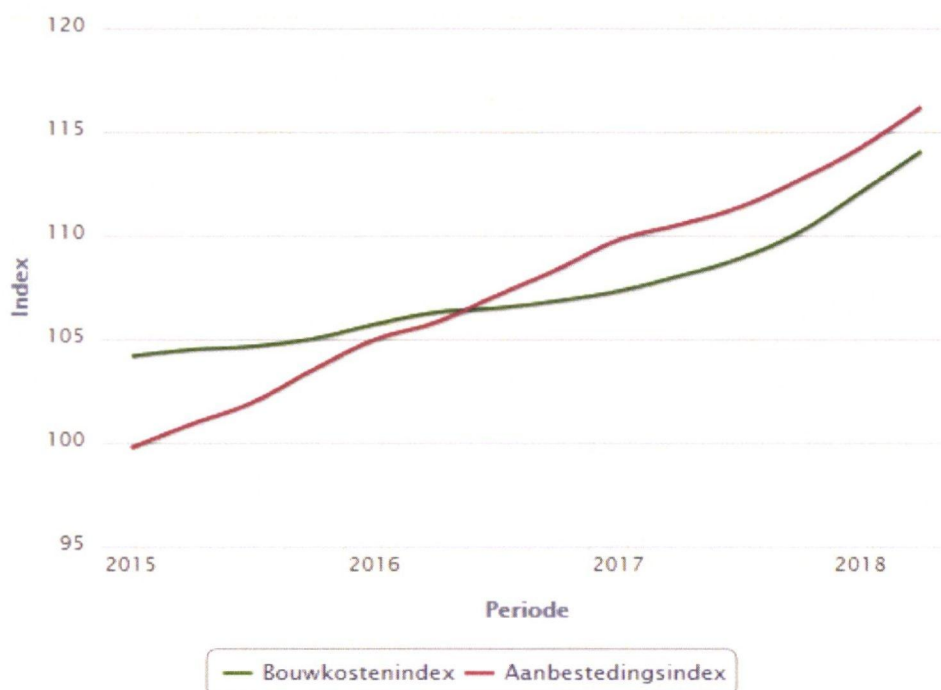
Uit een aantal geraadpleegde statistieken blijkt, dat de bouwkostenstijging (loon- en materiaalkosten) sinds 1 januari 2016 gemiddeld in Nederland circa 3,5 - 4% per jaar bedraagt en een stijgende lijn vertoont.

Zie de bijlage: indexcijfers woningbouw.

Dat geldt eveneens voor aanbestedingen in de woningbouw. Echter de druk op woningmarkt verschilt per regio en zo kunnen er regionale omstandigheden zijn die van extra invloed zijn op de prijsvorming en/of het tijdspad. Voor onze regio gaat het dan bijvoorbeeld om:

- de aardbevingsproblematiek legt vanwege schadeherstel en versterking eveneens een grote claim op deels dezelfde constructeurs, architecten, adviseurs en aannemers als in de nieuwbouw.
- de Nieuwbouwregeling van NAM dekt vaak niet alle meerkosten om aardbevingsbestendig te bouwen. Aardbevingsbestendig bouwen is derhalve een factor geworden die altijd in meer of mindere mate tot extra kosten en vertraging leidt in de projectontwikkeling en de bouw;
- de trek naar de stad, vanuit een krimpende en door aardbevingsproblematiek getroffen regio, verhoogt de druk op de woningmarkt.

Ook overheidsmaatregelen op het gebied van energie en duurzaamheid zullen de bouwkosten opdrijven. Zo komt de energietransitie los (gasloos bouwen per 1 juli 2018) en dat brengt extra investeringen met zich mee, waarvan niet zeker is of deze geheel in de verkoopprijs verdisconteerd kunnen worden. Zo is de warmtepomp aanzienlijk duurder (minstens € 5.000,-) dan een cv-ketel;



Bron: *Bouwkostenindex.nl onderdeel woningbouw*

Vertraging

Naast de kostenstijging begint ook de vertragingfactor steeds meer op te spelen. Waar de ontwikkelfase van woningbouwprojecten in tijd vrij stabiel is (doorgaans 6 tot 9 maanden), treedt ook daar regelmatig vertraging op door een aantal hiervoor genoemde factoren. Zo hebben projectontwikkelaars en corporaties vaker meer tijd nodig om met aannemers tot (prijs)afspraken te komen. Dit geldt vooral voor die ontwikkelaars die niet verbonden zijn aan een bouwbedrijf. Richting de start van de bouw, en/of tijdens de bouw, treden soms vertragingen op vanwege materiaal- en/of personeelstekorten en vanwege het aardbevingsbestendig bouwen.

Sociale huursector

Voor met name de sociale huursector, die gebonden is aan maximale huurniveaus en dus niet direct profiteert van de waardeverhoging, vormen de hiervoor genoemde ontwikkelingen wel een probleem. Zij krijgen de kosten stijgende factoren voor de kiezen en hebben het daardoor merkbaar lastig om met aannemers tot een passende prijsvorming binnen het budget te komen. De onrendabele toppen op nieuwbouwprojecten, met name voor de grondgebondenwoningen, nemen verder toe. De vraag is of men die kan én wil afdekken. Overigens hanteert de gemeente Groningen voor die categorie in vergelijking met veel andere steden al een bescheiden grondprijs.

Effecten Grondbedrijf (Stadsontwikkeling)

Feitelijk is de kerntaak van het grondbedrijf, daar waar zij actief wordt ingezet, het produceren en het uitgeven van bouwrijpe grond voor projecten in het kader van de stadsontwikkeling. Voor het grondbedrijf heeft de aantrekkelijke woningmarkt ertoe geleid, dat verschillende projecten als hiervoor genoemd weer los zijn getrokken en nieuwe projecten (bijv. EKZ en ALO-locatie) in voorbereiding zijn. Al deze projecten worden financieel-economisch begeleid middels het voeren van een grondexploitatie, waarvan zowel de opbrengstenraming als de daarop volgende gronduitgifte onderdeel uit maakt.

De gronduitgifte zit sinds 2016 en 2017 weer in de lift. Deze overigens positieve ontwikkeling, vertaalt zich niet direct in stijgende grondprijzen, omdat de stijging van de woningprijzen (afgelopen jaar circa 5 tot 10% boven de kostprijsstijging) vaak te niet wordt gedaan door de andere hiervoor genoemde, meer specifieke, kosten stijgende en vertragende factoren. De kans bestaat juist dat de grondprijzen in de nabije toekomst onder druk komen te staan, als de kostenstijging de opbrengstenstijging voorbijstreeft. Dat risico is zeker aanwezig.

Opbrengsten en resultaten

De huidige Nota Grondprijzenbeleid biedt vanwege de residuele benadering ruimte om in te spelen op voorgaande ontwikkelingen en ook bij het opstellen en herzien van grondexploitaties worden in samenhang daarmee de opbrengstenramingen telkens geactualiseerd.

Alhoewel in grondexploitaties met enige voorzichtigheid wordt geraamd, kunnen door de genoemde ontwikkelingen en het geschetste risico de resultaten onder druk komen te staan.

Nadat de gemeentelijke herindeling per 1 januari 2019 een feit is geworden zal een *nieuwe nota Grondprijzenbeleid* voor de nieuwe gemeente Groningen worden opgesteld en ter vaststelling worden aangeboden. Daarin zullen de dan actuele ontwikkelingen op de woningmarkt worden meegenomen in het te formuleren prijsbeleid.

Gronduitgifte

De huidige situatie en ontwikkelingen vragen om een zorgvuldige afweging van de wijze waarop met name de projectmatige bouw in de markt wordt gezet, en langs welke route grond wordt uitgegeven. In de afgelopen jaren van crisis, waarin er grote werkhonger onder aannemers was, kon bijv. een meervoudige of openbare aanbesteding een gunstig financieel resultaat opleveren.

Nu we min of meer terug zijn bij de situatie van voor de crisis, is het echter maar de vraag of voldoende partijen geïnteresseerd zijn aan een dergelijke competitie mee te doen. Het is immers onzeker of zij bereid zijn het vele voorwerk (vaak zonder vergoeding van kosten) te verrichten en capaciteit in te zetten, terwijl het onzeker is of de opdracht wordt verkregen. Zeker in het geval van een al goed gevulde orderportefeuille zal de animo minder groot zijn.

Ook via de enkelvoudige onderhandse procedure kunnen de genoemde ontwikkelingen een rol spelen bij de keuze van de marktpartij. In de Nota Grondbeleid 2017 zijn de verschillende uitgifte methodieken voor de projectmatige bouw en selectiecriteria ten aanzien van marktpartijen overigens al nader uitgewerkt. Binnen de directie Stadsontwikkeling wordt de uitgiftemethodiek en selectie van partijen per project besproken in het Coördinatie Overleg Marktpartijen (COM).

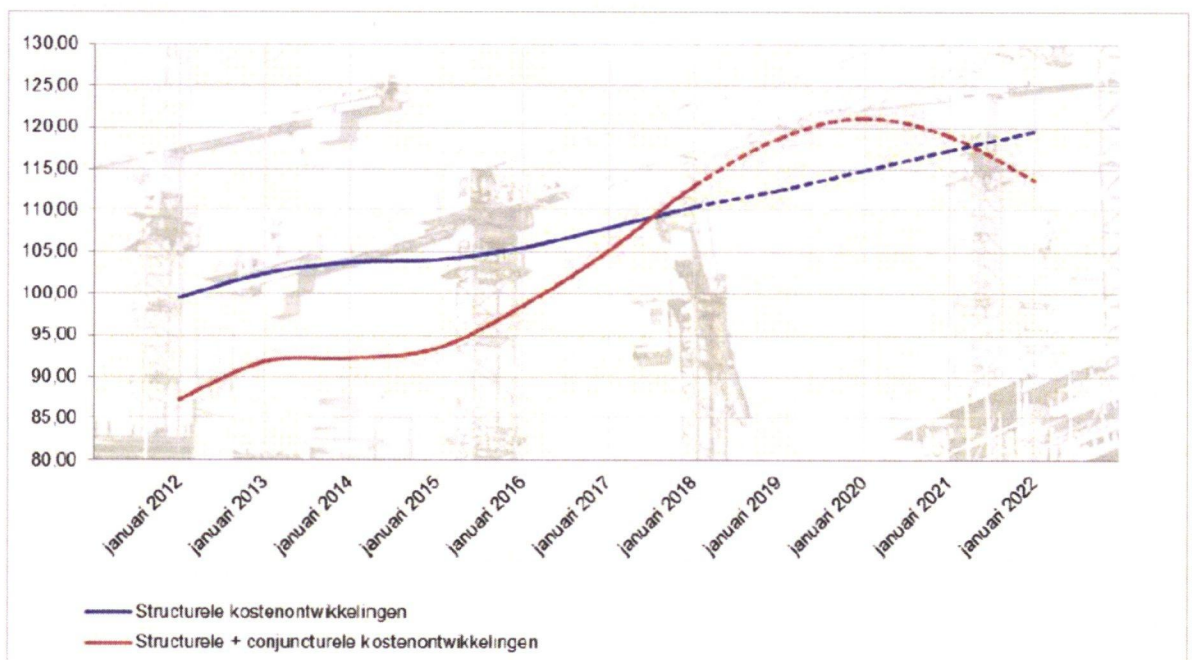
Conclusies

Ten aanzien van het grondbedrijf kan geconcludeerd worden, dat door de toenemende vraag naar nieuwbouwwoningen diverse projecten weer op gang zijn gekomen en daarmee ook de gronduitgifte. Een zelfde positieve trend is waarneembaar bij de uitgifte van bedrijventerreinen. De stijgende woningprijzen kunnen tot op heden de totale kostenstijgingen nog redelijk opvangen. Zodra dat niet meer het geval is, komen ook de grondprijzen onder druk te staan en dat kan de resultaten van grondexploitaties beïnvloeden. Bij de aanstaande herziening van het grondprijzenbeleid nemen we deze ontwikkelingen mee, evenals bij de periodieke actualisatie van onze grondexploitaties.

Effecten Maatschappelijk vastgoed

Ook het maatschappelijk vastgoed ondervindt nadelige effecten van de aantrekkende markt. Bij meerdere bouwprojecten is dat concreet aan de hand. Zo is de aanbesteding van de MFA de Wijert door sterk gestegen bouwkosten tijdelijk stilgelegd. Ook de aanbesteding van de bouw van de Borgmanschool Ebbingekwartier ligt momenteel stil doordat er (fors) boven het budget is ingeschreven. Bij de bouw van het sportcentrum Europapark en de nieuwbouw van het NDE worden we ook geconfronteerd met stijgende kosten. Alle ramingen die we momenteel (laten) maken (o.a. Kunstwerf, scholen in Meerstad en de Oosterpark wijk etc.) laten een stijgend kostenniveau zien. Naast het stijgen van de kosten van de markt gaan ook onze kwaliteitseisen omhoog als gevolg van onder anderen duurzaamheidseisen: Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG), Gasloos bouwen en GPR-gebouw ≥ 8 .

We hebben zelf onderzoek laten doen door DBD Bouwkostendata. Dat onderzoek laat zien dat vanaf 2017 de conjuncturele kostenstijging de structurele kostenstijging ver overtreft. Dit alles laat zien dat de gebruikelijke budgetten niet meer afdoende zijn en omhoog zullen moeten willen we kunnen blijven bouwen.



Kostenstijging Maatschappelijk vastgoed voor Groningen in beeld gebracht door BDB

Conclusies

Als gevolg van de stijgende kosten en daardoor hogere ramingen is een verruiming van budgetten noodzakelijk willen we onze doelstellingen overeind houden. Maar het vraagt van ons ook een pro-actieve houding in lopende projecten, waarbij we continu een vinger aan de pols houden ten

aanzien van de ontwikkelingen in de markt. Lopende projecten gaan we de komende tijd dan ook doorlichten. Parallel aan deze brief ontvangt u voorstellen voor zowel de Borgmanschool als de Kunstwerf waarin we uw raad vragen een aanvullend krediet beschikbaar te stellen. In deze voorstellen kunt u lezen welk type maatregelen we in deze projecten nemen om risico's te beheersen. Bijvoorbeeld het rekenen met restwaarde en het vroegtijdig contracteren van uitvoerende partijen. Tot slot overwegen wij of het later in het ontwerpproces beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet door uw raad een mogelijkheid is, om zo tussentijdse aanvragen voor aanvullende kredieten te voorkomen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

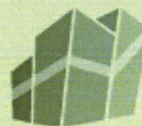
A handwritten signature in black ink, appearing to read "Peter den Oudsten", with a horizontal line underneath.

de burgemeester,
Peter den Oudsten

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Peter Teesink", with a horizontal line underneath.

de secretaris,
Peter Teesink

BIJLAGE



actuele indexcijfers voor de bouw
BOUWKOSTENINDEX

sb

Postbus 85767
2508 CL Den Haag
T. 070-5145420
info@bouwkostenkompas.nl
www.bouwkostenindex.nl

INDEXCIJFERS WONINGBOUW

1ste KWARTAAL 2018
BIJGEWERKT T/M MAART 2018

INCL. CORRECTIE PRIJSSTIJGINGEN TEN GEVOLGE VAN VERHOGING EPC-NORM NAAR 0,4 (JAN 2015)

1

INLEIDING

BouwkostenIndex.nl analyseert ieder kwartaal de bouwkosten indexcijfers. De indexcijfers worden bepaald voor ieder gebouwtype uit de website van BouwkostenKompas.

In deze rapportage worden de gebouwtypen voor de woningbouw gecategoriseerd in een zestal hoofdgroepen. Hiervoor zijn via een verdeelsleutel losse indexcijfers gegenereerd en een totaal woningbouw indexcijfer. In paragraaf 1.5 zijn de verschillende hoofdgroepen weergegeven.

1.1 Kengetallen BouwkostenKompas

BouwkostenIndex en BouwkostenKompas zijn ontwikkelingen van IGG Bointon de Groot, adviseurs in bouweconomie. IGG heeft standaardbegrotingen opgesteld voor de verschillende gebouwtypen in het BouwkostenKompas op basis van de eigen referenties en kostenkennis. In de verschillende gestandaardiseerde begrotingen zijn de hoeveelheden vastgelegd en zijn de elementprijzen gekoppeld aan een database met onderbouwde elementprijzen. IGG actualiseert maandelijks de database en berekent vervolgens ieder kwartaal de nieuwe indexcijfers.

1.2 Berekening indexcijfers

Voor de berekening van de indexcijfers geldt 1 januari 2007 als uitgangspunt. De kengetallen van alle gebouwtypen zijn in eerste instantie berekend voor die peildatum. De per kwartaal berekende kengetallen worden gedeeld door de corresponderende kengetallen van 1-1-2007; het indexcijfer is dit quotiënt x 100.

Samengestelde indexcijfers worden bepaald op basis van een gewogen gemiddelde.

De verschillende gebouwtypen hebben elk een weefactor om hun belang voor het groeps cijfer vast te stellen. Deze weefactor kan veranderen in de loop van de tijd. De over-all index voor woningbouw berust op het doorrekenen, wegen en middelen van zo'n 1.250 verschillende typen.

Alle indexcijfers worden aan het begin van elk kwartaal opnieuw berekend. De tussenliggende maanden worden door middel van interpolatie bepaald.

1.3 Analyse trend

IGG maakt een analyse van de mogelijke prijsontwikkeling voor de komende vier kwartalen op basis van de trends binnen de bouw. Dit gebeurt d.m.v. een trendanalyse van de indexcijfers van de afgelopen 3 jaar.

Wij merken hierbij op dat wij geen voorspelling doen van de indexcijfers voor de toekomst, maar 'slechts' een statistische trendanalyse maken van de afgelopen jaren.

In deze analyse wordt de periode waarover de trend wordt berekend vergroot indien het berekende indexcijfer verder vooruit ligt.

1.4 Herijking EPC 0,4 (januari 2015)

Herijking is noodzakelijk wanneer de uitgangspunten voor de berekening van de kengetallen wijzigen bijv. als gevolg van een wijziging in wetgeving of voorschriften.

Per 1-1-2015 is de EPC verlaagd van 0,6 naar 0,4. Hiervoor zijn de modellen per die datum herijkt. De kostenstijging als gevolg van de verlaging van de EPC is gecorrigeerd in de berekening van de indexcijfers. Deze kostenstijging ligt voor de woningbouw gemiddeld op ca. 6 - 8 %.

1.5 Categorieën

Deze rapportage bevat de over-all indexen voor de gehele bouw en de indexen voor de totale woningbouw (hoofdstuk 3).

Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de indexcijfers getoond voor de categorieën:

1. Vrijstaande woningen
2. 2-onder-1-kapwoningen
3. Verplaatsbare en tijdelijke woningen
4. Geschakelde woningen
5. Appartementen (tot 12 lagen)
6. Appartementen (vanaf 12 lagen)

Indexen van alle individuele gebouwtypen zijn van de website te downloaden.

1.6 Gebruik

De gegevens in dit document worden onder licentie verstrekt. De licentienemer mag de cijfers gebruiken binnen de eigen organisatie en t.b.v. eigen projecten.

Verstrekking aan derden is niet toegestaan.

Bij gebruik van cijfers / tabellen in rapportages t.b.v. derden zal BouwkostenKompas als bron worden vermeld.

1.7 Aansprakelijkheid

IGG Bointon de Groot verklaart dat deze uitgave zorgvuldig en naar beste weten is sa-mengesteld. De indexcijfers zijn gebaseerd op genormaliseerde gemiddelden van groepen projecten. Binnen de bouw zijn echter alle projecten uniek en hierdoor is het mogelijk dat individuele projecten afwijken van de indexcijfers zoals hier gepubliceerd. De gebruikers van deze uitgave wordt dan ook nadrukkelijk aangeraden deze informatie niet geïsoleerd te gebruiken, maar de getallen te interpreteren en te vertalen naar het beschouwde project. Wij raden ten sterkste aan om de resultaten door professionals te laten toetsen.

1.8 Bouwkostenindex.nl

Bij uw abonnement op de bouwkostenindexcijfers heeft u een gebruikersnaam en een wachtwoord ontvangen. Met deze gegevens kunt u inloggen op de website bouwkostenindex.nl en alle beschikbare indexcijfers inzien. Tevens is het mogelijk de startdatum (index=100) aan te passen. Voor de woningbouw heeft u de beschikking over indexcijfers voor ca. 150 typen gebouwen en geautoriseerde categorieën.

2

INDEXCIJFERS HOOFDGROEP

In dit hoofdstuk worden de over-all index en de totaalindex voor de woningbouw weergegeven. U vindt aparte indexcijfers voor zowel de bouwkostenindex als de aanbestedingsindex.

De bouwkostenindex is een weergave van de ontwikkeling van de directe kosten.

De aanbestedingsindex wordt door IGG bijgehouden vanaf 2007 en is een weergave van de krapte c.q. de ruimte op de aanbestedingsmarkt. De aanbestedingsindex geeft het gemiddelde aanbestedingsresultaat weer t.o.v. een directieraming gebaseerd op de prijsontwikkeling gelijk aan de bouwkostenindex.

2.1 Over-all index

2.1.1 Bouwkostenindex

Over-all	Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
2000	80,34	80,46	80,58	80,70	81,03	81,37	81,70	81,78	81,85	81,93	82,57	83,22
2001	83,86	83,98	84,09	84,21	84,59	84,98	85,36	85,47	85,57	85,68	86,46	87,23
2002	88,01	88,18	88,35	88,52	88,96	89,39	89,83	89,84	89,85	89,86	89,21	88,56
2003	87,91	88,01	88,11	88,21	88,50	88,78	89,07	89,10	89,12	89,15	89,51	89,86
2004	90,22	90,42	90,63	90,83	91,35	91,88	92,40	92,52	92,64	92,76	92,96	93,15
2005	93,35	93,41	93,46	93,52	94,02	94,52	95,02	95,06	95,11	95,15	95,52	95,90
2006	96,27	96,37	96,48	96,58	96,95	97,33	97,70	97,86	98,02	98,18	98,79	99,39
2007	100,00	100,36	100,73	101,09	101,65	102,22	102,78	102,79	102,79	102,80	103,16	103,52
2008	103,88	104,87	105,85	106,84	107,39	107,93	108,48	107,60	106,71	105,83	105,50	105,16
2009	104,83	104,68	104,53	104,38	104,59	104,79	105,00	104,36	103,73	103,09	102,60	102,11
2010	101,62	101,50	101,38	101,26	101,31	101,36	101,41	101,44	101,46	101,49	101,74	101,99
2011	102,24	102,46	102,69	102,91	103,20	103,49	103,78	103,59	103,41	103,22	103,31	103,41
2012	103,50	103,59	103,69	103,78	103,79	103,81	103,82	103,84	103,85	103,87	103,88	103,89
2013	103,90	104,06	104,21	104,37	104,33	104,30	104,26	104,45	104,64	104,83	105,15	105,47
2014	105,79	105,85	105,91	105,97	106,12	106,26	106,41	106,58	106,76	106,93	107,23	107,52
2015	107,82	107,90	107,98	108,06	108,12	108,19	108,25	108,37	108,50	108,62	108,83	109,03
2016	109,24	109,42	109,60	109,78	109,83	109,89	109,94	110,05	110,16	110,27	110,44	110,62
2017	110,79	111,02	111,24	111,47	111,74	112,00	112,27	112,58	112,88	113,19	113,81	114,44
2018	115,06	115,62	116,19	116,75	116,99	117,22	117,46	117,62	117,78	117,94	118,13	118,33
2019	118,52	118,64	118,75	118,87								

2.1.2

Aanbestedingsindex

Over-all												
	Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
2007	101,24	101,80	102,36	102,92	103,36	103,81	104,25	104,72	105,18	105,65	106,19	106,72
2008	107,26	107,90	108,55	109,19	109,31	109,43	109,55	108,90	108,24	107,59	106,40	105,22
2009	104,03	103,26	102,50	101,73	101,56	101,40	101,23	101,02	100,82	100,61	100,26	99,92
2010	99,57	98,99	98,40	97,82	97,95	98,09	98,22	98,33	98,43	98,54	98,76	98,97
2011	99,19	99,47	99,75	100,03	99,59	99,14	98,70	98,36	98,02	97,68	97,71	97,74
2012	97,77	97,71	97,65	97,59	98,14	98,69	99,24	98,97	98,71	98,44	98,53	98,62
2013	98,71	98,86	99,02	99,17	99,13	99,10	99,06	99,38	99,70	100,02	100,05	100,08
2014	100,11	100,15	100,20	100,24	100,80	101,35	101,91	102,08	102,24	102,41	102,69	102,97
2015	103,25	103,63	104,01	104,39	104,80	105,22	105,63	106,14	106,65	107,16	107,65	108,13
2016	108,62	108,90	109,19	109,47	109,90	110,34	110,77	111,22	111,66	112,11	112,62	113,12
2017	113,63	113,87	114,11	114,35	114,61	114,87	115,13	115,46	115,78	116,11	116,58	117,06
2018	117,53	118,10	118,68	119,25	119,50	119,75	120,00	120,20	120,39	120,59	120,83	121,07
2019	121,31	121,47	121,64	121,80								

2.2

Woningbouw

2.2.1

Bouwkostenindex

Woningbouw												
	Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
2000	81,67	81,79	81,91	82,03	82,37	82,71	83,05	83,13	83,21	83,29	83,94	84,60
2001	85,25	85,37	85,48	85,60	85,99	86,38	86,77	86,88	86,99	87,10	87,89	88,68
2002	89,47	89,64	89,81	89,98	90,43	90,87	91,32	91,33	91,34	91,35	90,69	90,02
2003	89,36	89,67	89,99	90,30	90,37	90,45	90,52	90,58	90,64	90,70	90,90	91,11
2004	91,31	91,29	91,28	91,26	91,58	91,91	92,23	92,49	92,74	93,00	93,18	93,37
2005	93,55	93,60	93,66	93,71	93,81	93,91	94,01	94,15	94,28	94,42	94,55	94,68
2006	94,81	95,00	95,19	95,38	95,65	95,91	96,18	96,67	97,16	97,65	98,43	99,22
2007	100,00	100,22	100,43	100,65	101,01	101,37	101,73	102,01	102,29	102,57	102,81	103,04
2008	103,28	103,99	104,71	105,42	105,61	105,79	105,98	105,76	105,53	105,31	104,88	104,45
2009	104,02	104,01	104,01	104,00	103,56	103,13	102,69	102,69	102,70	102,70	102,16	101,63
2010	101,09	101,06	101,04	101,01	100,95	100,90	100,84	100,66	100,47	100,29	100,06	99,82
2011	99,59	99,89	100,20	100,50	100,61	100,71	100,82	100,42	100,02	99,62	99,71	99,80
2012	99,89	99,98	100,07	100,16	100,18	100,19	100,21	100,24	100,26	100,29	100,34	100,38
2013	100,43	100,55	100,68	100,80	100,80	100,80	100,80	101,05	101,31	101,56	101,89	102,21
2014	102,54	102,50	102,45	102,41	102,52	102,64	102,75	102,89	103,03	103,17	103,52	103,86
2015	104,21	104,31	104,42	104,52	104,57	104,63	104,68	104,80	104,93	105,05	105,28	105,51
2016	105,74	105,93	106,12	106,31	106,38	106,45	106,52	106,63	106,75	106,86	107,02	107,18
2017	107,34	107,58	107,83	108,07	108,35	108,64	108,92	109,35	109,77	110,20	110,84	111,47
2018	112,11	112,77	113,42	114,08	114,34	114,60	114,86	115,04	115,23	115,41	115,63	115,84
2019	116,06	116,19	116,33	116,46								

2.2.2

Aanbestedingsindex

Woningbouw												
	Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
2007	101,50	101,79	102,08	102,37	102,67	102,98	103,28	103,91	104,53	105,16	105,51	105,86
2008	106,21	106,48	106,76	107,03	106,86	106,69	106,52	106,08	105,65	105,21	104,11	103,00
2009	101,90	101,62	101,33	101,05	100,32	99,60	98,87	98,74	98,62	98,49	97,96	97,43
2010	96,90	95,94	94,99	94,03	94,27	94,50	94,74	94,87	95,00	95,13	95,13	95,14
2011	95,14	95,65	96,17	96,68	96,66	96,64	96,62	96,16	95,71	95,25	95,28	95,31
2012	95,34	95,28	95,22	95,16	95,48	95,80	96,12	95,90	95,67	95,45	95,49	95,54
2013	95,58	95,71	95,83	95,96	95,96	95,96	95,96	96,29	96,63	96,96	97,01	97,07
2014	97,12	97,04	96,96	96,88	97,39	97,89	98,40	98,54	98,67	98,81	99,13	99,46
2015	99,78	100,16	100,55	100,93	101,28	101,63	101,98	102,51	103,03	103,56	104,04	104,51
2016	104,99	105,27	105,55	105,83	106,26	106,68	107,11	107,54	107,97	108,40	108,87	109,33
2017	109,80	110,05	110,29	110,54	110,82	111,11	111,39	111,83	112,27	112,71	113,22	113,74
2018	114,25	114,91	115,56	116,22	116,50	116,78	117,06	117,28	117,50	117,72	118,00	118,27
2019	118,55	118,74	118,92	119,11								

3 INDEXCIJFERS SUBGROEPEN

3.1 Indexcijfers

In de onderstaande tabellen zijn de indexcijfers weergegeven vanaf 2000 voor de genoemde categorieën.

3.1.1 Vrijstaande woningen

Vrijstaand												
	Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
2000	82,26	82,38	82,51	82,63	82,97	83,31	83,65	83,73	83,81	83,89	84,55	85,20
2001	85,86	85,98	86,10	86,22	86,61	87,01	87,40	87,51	87,62	87,73	88,52	89,32
2002	90,11	90,28	90,46	90,63	91,08	91,53	91,98	91,99	92,00	92,01	91,34	90,68
2003	90,01	90,33	90,65	90,97	91,03	91,08	91,14	91,24	91,34	91,44	91,65	91,86
2004	92,07	92,07	92,08	92,08	92,37	92,65	92,94	93,18	93,43	93,67	93,78	93,88
2005	93,99	93,90	93,80	93,71	93,82	93,93	94,04	94,06	94,09	94,11	94,24	94,38
2006	94,51	94,71	94,90	95,10	95,37	95,63	95,90	96,42	96,93	97,45	98,30	99,15
2007	100,00	100,23	100,45	100,68	101,01	101,34	101,67	101,92	102,18	102,43	102,77	103,11
2008	103,45	104,00	104,55	105,10	105,29	105,47	105,66	105,43	105,21	104,98	104,62	104,26
2009	103,90	103,98	104,05	104,13	103,74	103,34	102,95	103,00	103,05	103,10	102,87	102,63
2010	102,40	102,36	102,33	102,29	102,36	102,44	102,51	102,16	101,81	101,46	101,52	101,57
2011	101,63	101,91	102,20	102,48	102,57	102,67	102,76	102,35	101,95	101,54	101,59	101,64
2012	101,69	101,78	101,86	101,95	101,89	101,84	101,78	101,92	102,07	102,21	102,30	102,38
2013	102,47	102,64	102,81	102,98	102,98	102,98	102,98	103,26	103,53	103,81	104,13	104,45
2014	104,77	104,77	104,78	104,78	104,87	104,97	105,06	105,18	105,31	105,43	105,68	105,93
2015	106,18	106,21	106,24	106,27	106,32	106,38	106,43	106,62	106,82	107,01	107,41	107,80
2016	108,20	108,24	108,28	108,32	108,41	108,51	108,60	108,76	108,92	109,08	109,28	109,48
2017	109,68	109,93	110,18	110,43	110,73	111,02	111,32	111,71	112,11	112,50	113,12	113,74
2018	114,36	115,11	115,85	116,60	116,87	117,15	117,42	117,62	117,83	118,03	118,28	118,52
2019	118,77	118,91	119,06	119,20								

3.1.2

Twee onder een kap

Twee onder een kap												
	Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
2000	82,15	82,27	82,40	82,52	82,86	83,20	83,54	83,62	83,70	83,78	84,44	85,09
2001	85,75	85,87	85,99	86,11	86,50	86,89	87,28	87,39	87,50	87,61	88,40	89,20
2002	89,99	90,16	90,34	90,51	90,96	91,40	91,85	91,86	91,87	91,88	91,22	90,55
2003	89,89	90,23	90,56	90,90	91,02	91,13	91,25	91,26	91,28	91,29	91,52	91,75
2004	91,98	92,01	92,04	92,07	92,37	92,66	92,96	93,12	93,29	93,45	93,53	93,61
2005	93,69	93,61	93,54	93,46	93,52	93,57	93,63	93,68	93,72	93,77	93,90	94,02
2006	94,15	94,34	94,52	94,71	94,96	95,21	95,46	95,94	96,41	96,89	97,93	98,96
2007	100,00	100,19	100,37	100,56	100,90	101,25	101,59	101,84	102,08	102,33	102,70	103,07
2008	103,44	104,00	104,55	105,11	105,30	105,49	105,68	105,48	105,28	105,08	104,58	104,08
2009	103,58	103,66	103,73	103,81	103,33	102,86	102,38	102,45	102,52	102,59	101,84	101,10
2010	100,35	100,38	100,42	100,45	100,36	100,26	100,17	99,88	99,60	99,31	99,19	99,06
2011	98,94	99,22	99,51	99,79	99,85	99,91	99,97	99,58	99,18	98,79	98,89	98,98
2012	99,08	99,11	99,13	99,16	99,28	99,41	99,53	99,61	99,69	99,77	99,78	99,78
2013	99,79	99,97	100,15	100,33	100,33	100,33	100,33	100,56	100,78	101,01	101,31	101,60
2014	101,90	101,96	102,02	102,08	102,18	102,27	102,37	102,50	102,64	102,77	103,08	103,39
2015	103,70	103,75	103,81	103,86	103,90	103,93	103,97	104,04	104,12	104,19	104,52	104,85
2016	105,18	105,28	105,39	105,49	105,54	105,60	105,65	105,76	105,86	105,97	106,15	106,32
2017	106,50	106,74	106,98	107,22	107,50	107,78	108,06	108,53	108,99	109,46	110,13	110,80
2018	111,47	112,17	112,87	113,57	113,84	114,12	114,39	114,59	114,78	114,98	115,21	115,45
2019	115,68	115,82	115,96	116,10								

3.1.3

Geschakelde woningen

Geschakeld												
	Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
2000	82,18	82,30	82,42	82,54	82,88	83,23	83,57	83,65	83,72	83,80	84,46	85,12
2001	85,78	85,90	86,01	86,13	86,52	86,92	87,31	87,42	87,53	87,64	88,43	89,23
2002	90,02	90,19	90,37	90,54	90,99	91,43	91,88	91,89	91,90	91,91	91,25	90,58
2003	89,92	90,27	90,63	90,98	91,10	91,23	91,35	91,38	91,42	91,45	91,68	91,92
2004	92,15	92,10	92,06	92,01	92,39	92,76	93,14	93,17	93,21	93,24	93,30	93,36
2005	93,42	93,47	93,52	93,57	93,57	93,57	93,57	93,69	93,81	93,93	94,06	94,19
2006	94,32	94,51	94,69	94,88	95,13	95,39	95,64	96,12	96,61	97,09	98,06	99,03
2007	100,00	100,18	100,37	100,55	100,88	101,22	101,55	101,78	102,00	102,23	102,60	102,96
2008	103,33	103,90	104,47	105,04	105,27	105,49	105,72	105,55	105,39	105,22	104,70	104,17
2009	103,65	103,83	104,01	104,19	103,73	103,26	102,80	102,83	102,86	102,89	102,13	101,38
2010	100,62	100,65	100,68	100,71	100,59	100,47	100,35	100,11	99,87	99,63	99,29	98,96
2011	98,62	98,91	99,20	99,49	99,54	99,58	99,63	99,24	98,86	98,47	98,57	98,66
2012	98,76	98,82	98,88	98,94	99,03	99,12	99,21	99,31	99,42	99,52	99,49	99,45
2013	99,42	99,63	99,83	100,04	100,04	100,04	100,04	100,29	100,53	100,78	101,09	101,40
2014	101,71	101,70	101,70	101,69	101,80	101,92	102,03	102,18	102,34	102,49	102,85	103,20
2015	103,56	103,64	103,71	103,79	103,84	103,88	103,93	103,96	103,98	104,01	104,39	104,76
2016	105,14	105,26	105,39	105,51	105,57	105,63	105,69	105,80	105,90	106,01	106,18	106,35
2017	106,52	106,78	107,03	107,29	107,56	107,83	108,10	108,64	109,17	109,71	110,37	111,02
2018	111,68	112,37	113,06	113,75	114,02	114,29	114,56	114,75	114,94	115,13	115,36	115,59
2019	115,82	115,96	116,10	116,24								

3.1.4

Tijdelijke- en verplaatsbare woningen

Verplaatsbaar / Tijdelijk												
	Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
2000	82,16	82,28	82,41	82,53	82,87	83,21	83,55	83,63	83,71	83,79	84,45	85,10
2001	85,76	85,88	86,00	86,12	86,51	86,90	87,29	87,40	87,51	87,62	88,41	89,21
2002	90,00	90,18	90,35	90,53	90,98	91,42	91,87	91,88	91,89	91,90	91,23	90,57
2003	89,90	90,24	90,59	90,93	91,05	91,17	91,29	91,31	91,34	91,36	91,59	91,81
2004	92,04	92,04	92,05	92,05	92,38	92,70	93,03	93,14	93,26	93,37	93,44	93,52
2005	93,59	93,56	93,53	93,50	93,54	93,57	93,61	93,68	93,76	93,83	93,96	94,08
2006	94,21	94,40	94,59	94,78	95,03	95,28	95,53	96,01	96,49	96,97	97,98	98,99
2007	100,00	100,18	100,37	100,55	100,89	101,23	101,57	101,81	102,05	102,29	102,66	103,03
2008	103,40	103,96	104,52	105,08	105,28	105,49	105,69	105,51	105,32	105,14	104,63	104,12
2009	103,61	103,73	103,84	103,96	103,49	103,02	102,55	102,60	102,66	102,71	101,96	101,21
2010	100,46	100,49	100,52	100,55	100,45	100,34	100,24	99,97	99,71	99,44	99,23	99,02
2011	98,81	99,10	99,38	99,67	99,72	99,78	99,83	99,44	99,05	98,66	98,76	98,85
2012	98,95	98,99	99,03	99,07	99,14	99,21	99,28	99,29	99,31	99,32	99,40	99,49
2013	99,57	99,60	99,64	99,67	99,67	99,67	99,67	99,95	100,24	100,52	100,89	101,26
2014	101,63	101,49	101,34	101,20	101,30	101,41	101,51	101,66	101,81	101,96	102,30	102,65
2015	102,99	103,16	103,32	103,49	103,55	103,62	103,68	104,03	104,37	104,72	105,07	105,42
2016	105,77	105,94	106,11	106,28	106,45	106,63	106,80	107,02	107,25	107,47	107,74	108,01
2017	108,28	108,52	108,77	109,01	109,29	109,57	109,85	110,08	110,30	110,53	111,10	111,68
2018	112,25	112,64	113,03	113,42	113,61	113,81	114,00	114,12	114,23	114,35	114,49	114,63
2019	114,77	114,86	114,95	115,04								

3.1.5

Gestapelde woningen tot 12 lagen

Gestapeld tot 12 lagen												
	Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
2000	80,93	81,05	81,17	81,29	81,63	81,96	82,30	82,38	82,45	82,53	83,18	83,83
2001	84,48	84,60	84,71	84,83	85,22	85,60	85,99	86,10	86,20	86,31	87,09	87,88
2002	88,66	88,83	89,00	89,17	89,61	90,05	90,49	90,50	90,51	90,52	89,87	89,21
2003	88,56	88,82	89,09	89,35	89,38	89,41	89,44	89,52	89,59	89,67	89,85	90,02
2004	90,20	90,18	90,17	90,15	90,45	90,76	91,06	91,51	91,95	92,40	92,74	93,08
2005	93,42	93,57	93,72	93,87	94,01	94,15	94,29	94,51	94,73	94,95	95,08	95,20
2006	95,33	95,54	95,74	95,95	96,23	96,51	96,79	97,28	97,76	98,25	98,83	99,42
2007	100,00	100,25	100,49	100,74	101,13	101,53	101,92	102,25	102,58	102,91	102,99	103,07
2008	103,15	104,05	104,95	105,85	106,02	106,18	106,35	106,09	105,84	105,58	105,18	104,79
2009	104,39	104,20	104,02	103,83	103,40	102,97	102,54	102,49	102,45	102,40	101,90	101,41
2010	100,91	100,81	100,70	100,60	100,58	100,55	100,53	100,47	100,40	100,34	99,98	99,62
2011	99,26	99,59	99,91	100,24	100,41	100,57	100,74	100,33	99,93	99,52	99,64	99,77
2012	99,89	100,02	100,14	100,27	100,27	100,28	100,28	100,33	100,38	100,43	100,42	100,40
2013	100,39	100,32	100,26	100,19	100,19	100,19	100,19	100,44	100,68	100,93	101,24	101,54
2014	101,85	101,53	101,21	100,89	101,00	101,12	101,23	101,39	101,56	101,72	102,08	102,44
2015	102,80	102,89	102,99	103,08	103,13	103,19	103,24	103,22	103,20	103,18	102,90	102,62
2016	102,34	102,75	103,17	103,58	103,51	103,44	103,37	103,33	103,30	103,26	103,30	103,34
2017	103,38	103,61	103,85	104,08	104,36	104,64	104,92	105,32	105,72	106,12	106,78	107,44
2018	108,10	108,75	109,41	110,06	110,32	110,59	110,85	111,03	111,22	111,40	111,62	111,84
2019	112,06	112,19	112,33	112,46								

3.1.6

Gestapelde woningen vanaf 12 lagen

Gestapeld > 12 lagen												
	Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
2000	80,76	80,88	81,00	81,12	81,46	81,79	82,13	82,21	82,28	82,36	83,01	83,65
2001	84,30	84,42	84,53	84,65	85,04	85,42	85,81	85,92	86,02	86,13	86,91	87,69
2002	88,47	88,64	88,81	88,98	89,42	89,86	90,30	90,31	90,32	90,33	89,68	89,02
2003	88,37	88,63	88,90	89,16	89,19	89,22	89,25	89,32	89,40	89,47	89,64	89,80
2004	89,97	89,98	89,98	89,99	90,25	90,51	90,77	91,35	91,93	92,51	92,85	93,18
2005	93,52	93,67	93,81	93,96	94,28	94,60	94,92	95,11	95,29	95,48	95,62	95,75
2006	95,89	96,06	96,22	96,39	96,65	96,92	97,18	97,69	98,21	98,72	99,15	99,57
2007	100,00	100,26	100,51	100,77	101,18	101,60	102,01	102,39	102,78	103,16	103,15	103,14
2008	103,13	104,14	105,16	106,17	106,29	106,40	106,52	106,21	105,89	105,58	105,29	104,99
2009	104,70	104,40	104,10	103,80	103,38	102,96	102,54	102,48	102,42	102,36	102,12	101,87
2010	101,63	101,59	101,54	101,50	101,41	101,33	101,24	101,21	101,18	101,15	101,07	100,98
2011	100,90	101,24	101,59	101,93	102,13	102,33	102,53	102,10	101,68	101,25	101,29	101,33
2012	101,37	101,53	101,68	101,84	101,92	102,01	102,09	102,18	102,28	102,37	102,38	102,39
2013	102,40	102,19	101,97	101,76	101,76	101,76	101,76	102,00	102,23	102,47	102,77	103,07
2014	103,37	103,45	103,53	103,61	103,58	103,56	103,53	103,62	103,70	103,79	103,99	104,20
2015	104,40	104,51	104,62	104,73	104,79	104,85	104,91	104,83	104,76	104,68	105,12	105,55
2016	105,99	106,02	106,05	106,08	106,13	106,17	106,22	106,32	106,42	106,52	106,66	106,79
2017	106,93	107,17	107,42	107,66	107,94	108,22	108,50	108,79	109,07	109,36	110,02	110,69
2018	111,35	112,03	112,71	113,39	113,66	113,93	114,20	114,39	114,58	114,77	115,00	115,22
2019	115,45	115,59	115,72	115,86								

4

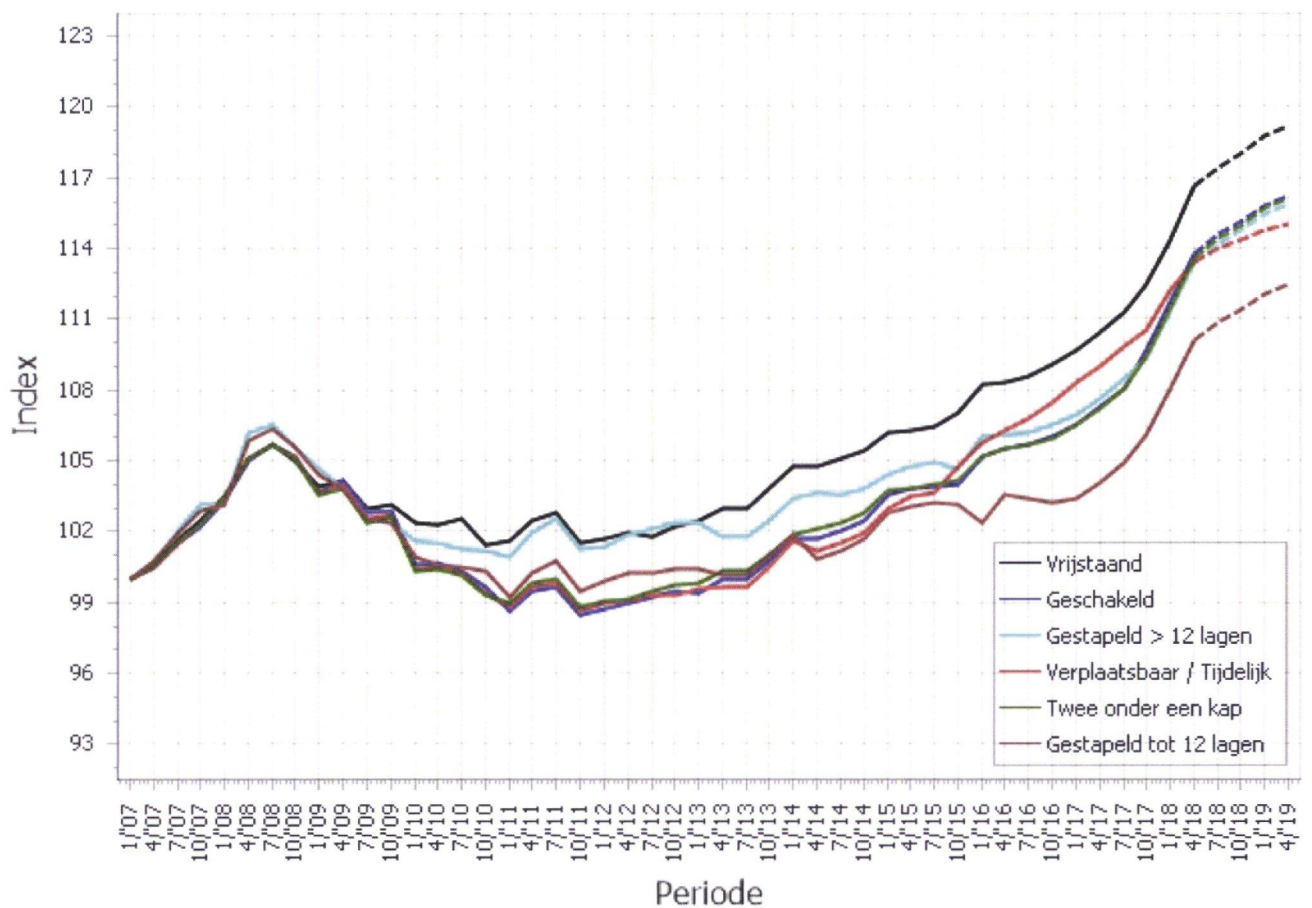
GRAFIEKEN

Van de indexcijfers zijn vier grafieken gemaakt, een van de verschillende hoofdgroepen en een van de totalen.

4.1 Per hoofdgroep

4.1.1 Periode 2007 - heden incl. trend

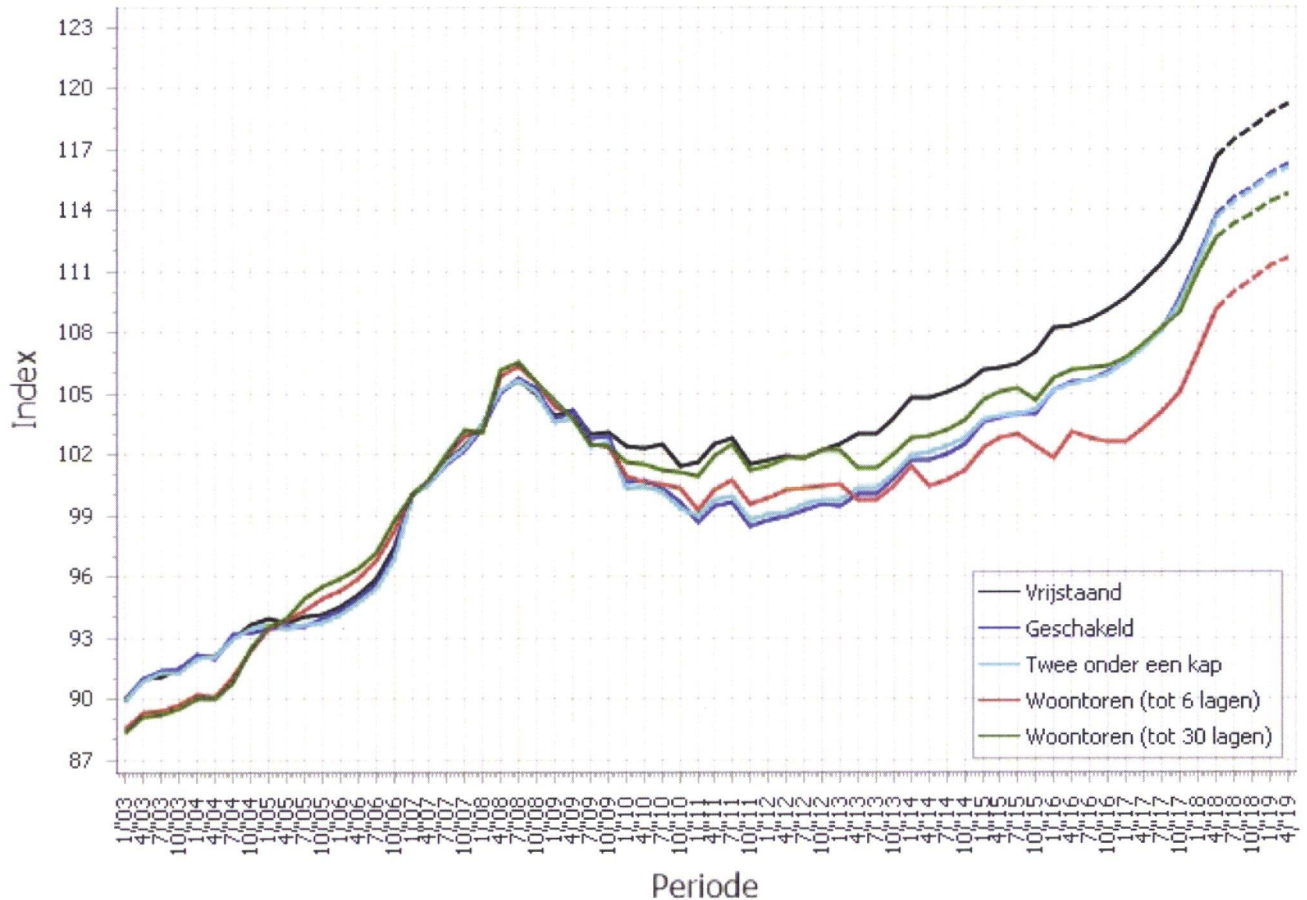
In de onderstaande grafiek is voor de verschillende hoofdgroepen de index weergegeven tussen 2007 en heden. Tevens zijn de waarden uit de trendberekening (zie par. 1.3) voor de komende 12 maanden toegevoegd als stippellijn.



4.1.2 Periode 2000 - heden

In de onderstaande grafiek is per hoofdgroep de bouwkostenindex weergegeven voor de periode 2000 tot heden.

Per 1-1-2011 is de EPC verlaagd naar 0,6. Hiervoor zijn de modellen herijkt, zie de tabel op pagina 2 van deze rapportage. De kostenstijging i.v.m. de verlaging van de EPC is tevens meegenomen in de indexcijfers wat heeft geresulteerd in een extra prijsstijging van ca. 5-6 %.



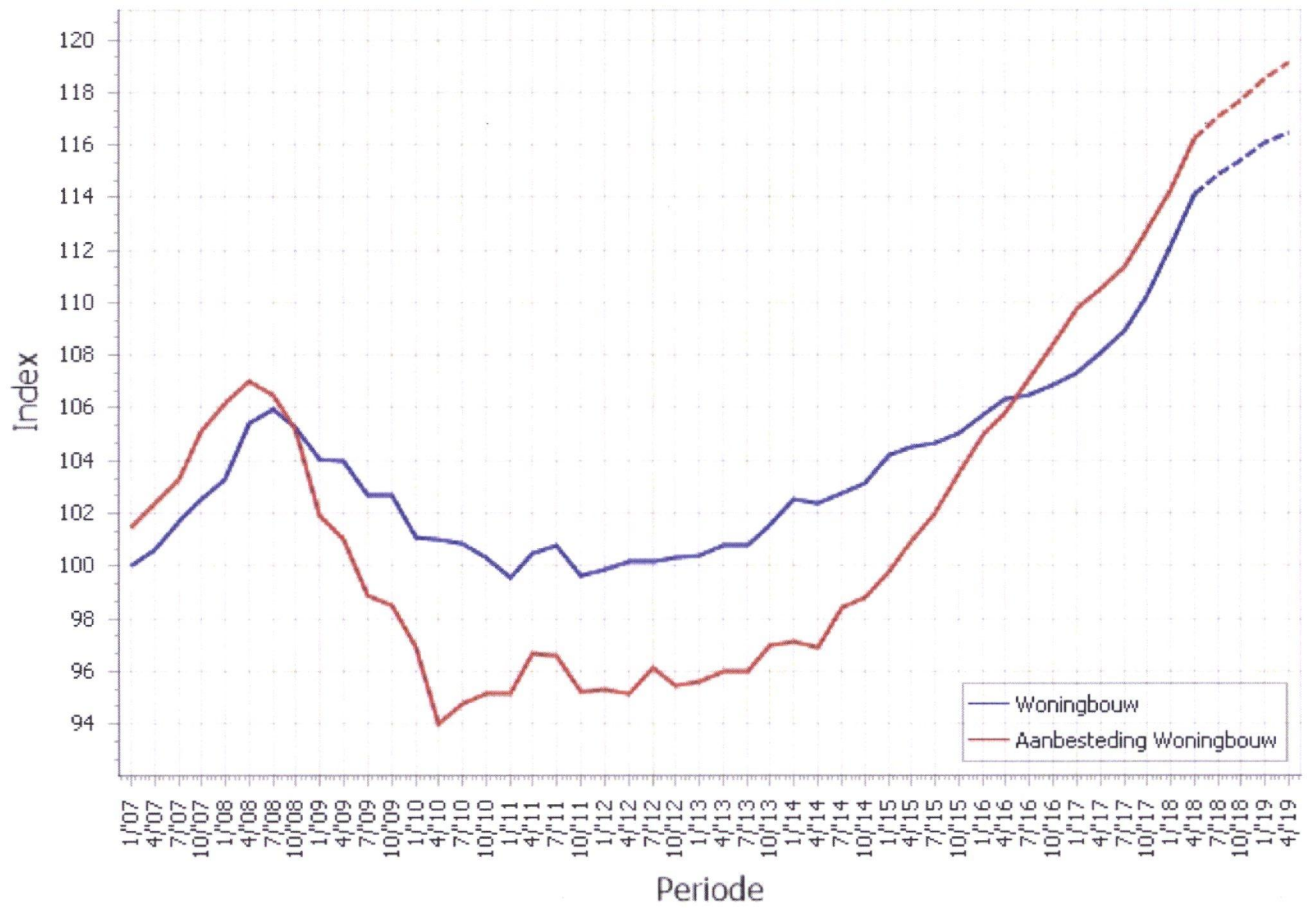
4.2 **Totaal**

In de onderstaande grafieken is voor de periode 2000-heden de index weergegeven voor de woningbouw in zijn totaliteit. Tevens is in deze grafieken de aanbestedingsindex weergegeven (wordt vanaf 2007 geanalyseerd). Deze aanbestedingsindex geeft een indicatie van de krapte of ruimte in de bouwmarkt.

Voor een goed begrip van de aanbestedingsindex is het van belang te weten dat prijsstijgingen en -dalingen van de materiaalkosten en inkooprijzen van onderaannemers al in de bouwkostenindex is verwerkt. De bouwkostenindex geeft aan hoe de directe kosten zich ontwikkelen, de aanbestedingsindex geeft vooral weer hoe de aanbestedingsresultaten worden beïnvloed in de indirecte kosten.

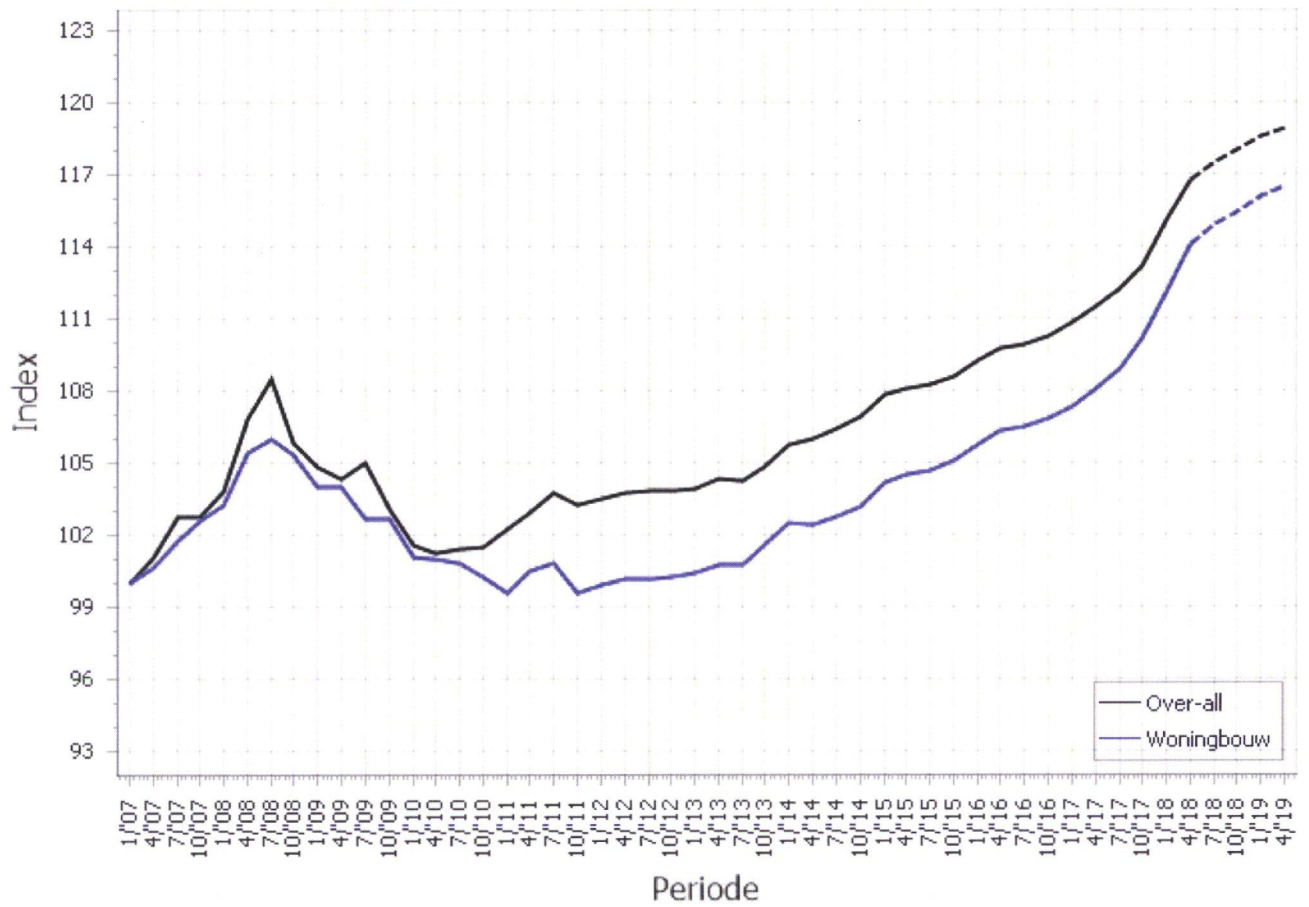
4.2.1

Periode 2007 - heden incl. trend



4.2.2

Periode 2007 - heden incl. trend



COLOFON

Opgesteld door:

ir. A.S. Vonk (Arno)

a.vonk@igg.nl

J.J. de Wilde (Jeroen)

j.dewilde@igg.nl

T.C. de Groot (Ton)

t.degroot@igg.nl

BouwkostenIndex is een product van IGG Bointon de Groot, adviseurs in bouweconomie.

igg bouweconomie.
bointon de groot

Postbus 85767
2508 CL Den Haag
Prinses Catharina-Amaliastraat 32
2496 XD Den Haag
T. 070-5145420
E. info@igg.nl
W. www.igg.nl