

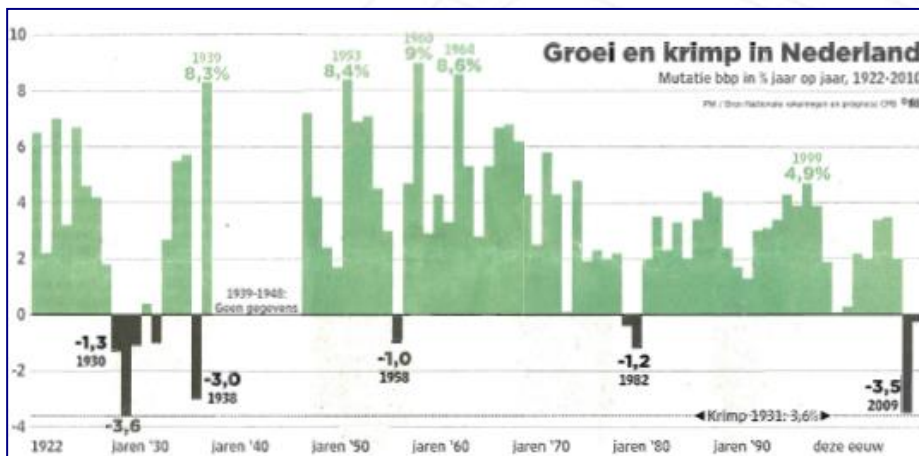
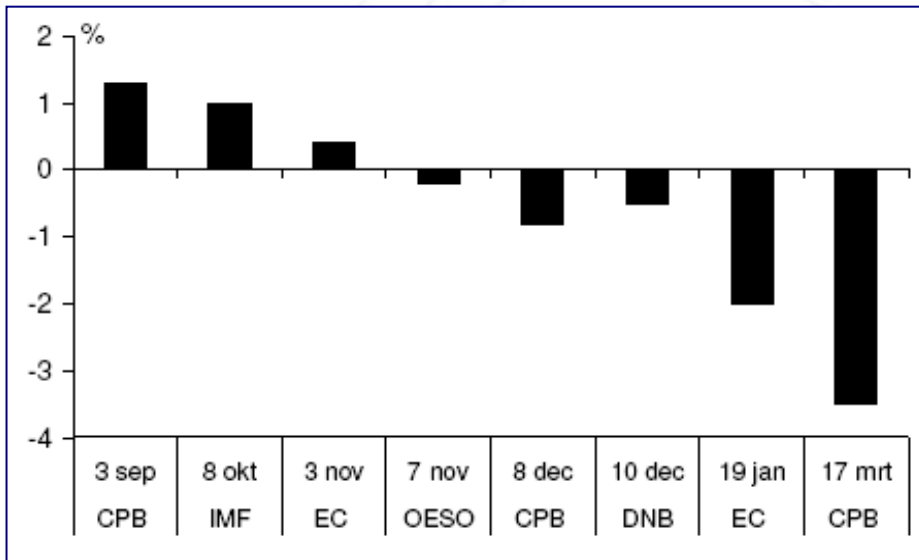
# After the crunch

**De gevolgen van de (krediet-)crisis voor  
projectontwikkeling en gebiedsontwikkeling**

**mr. P.G.A. Noordanus**  
voorzitter NEPROM  
22 april 2009

- (Structurele) gevolgen (krediet-)crisis
- Consequenties voor gebiedsontwikkeling
- Crisispakket kabinet Balkenende
- Lokaal/regionaal de crisis te lijf

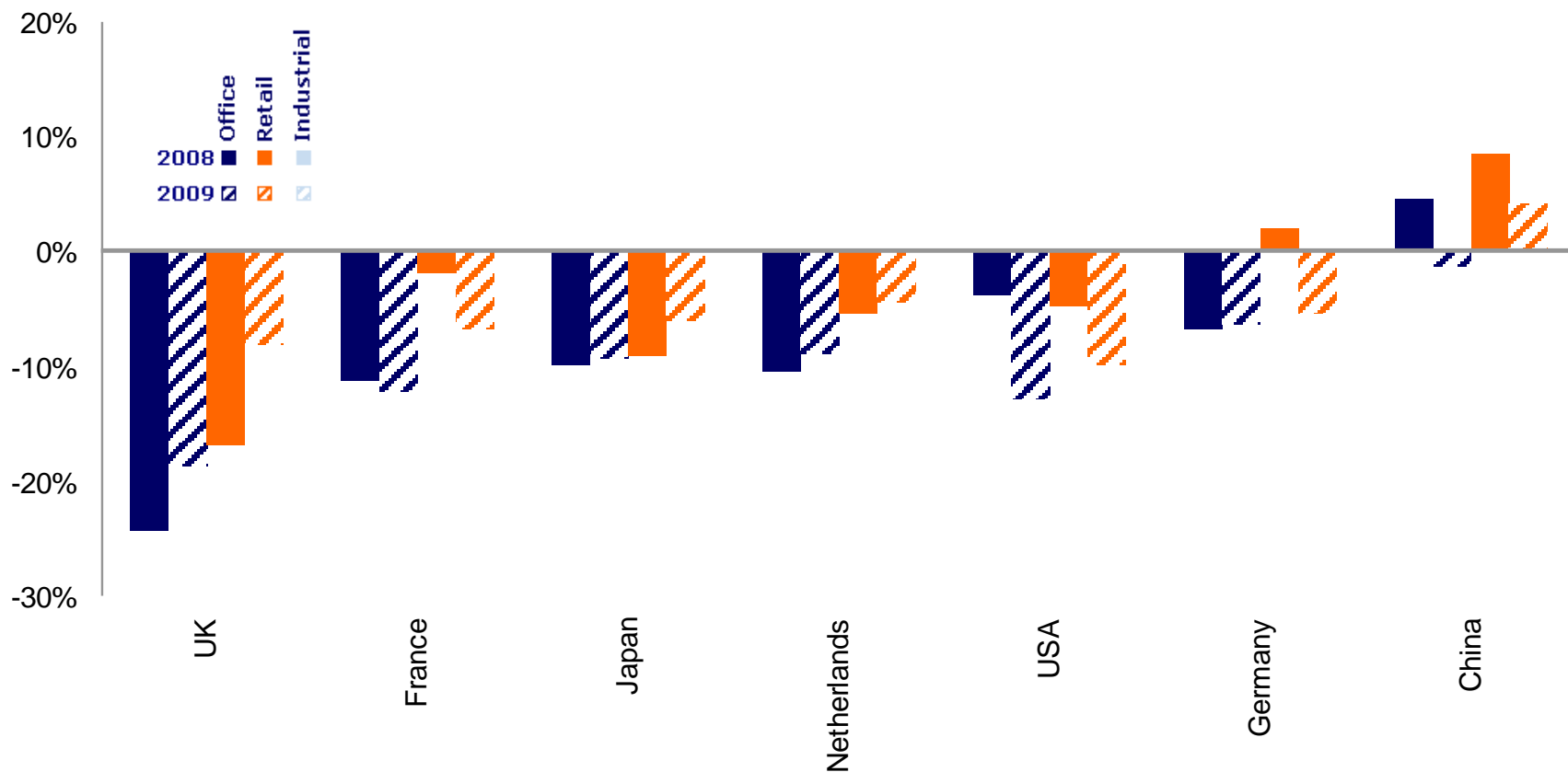
# Crisis is nog lang niet voorbij



- Rolling forecasts verslechteren obv negatieve inkomende data
- BBP-groei 2009 in half jaar tijd van +1,2% naar -3,5%
- BBP-groei 2010 -0,25%
  - Investeringsen -11% in 2009 en -12% in 2010
  - Consumptie -0.25% in 2009 en -0.5% in 2010
  - Werkloosheid van 3,9% in 2009 naar 8.75% eind 2010
- Hiermee is recessie ergste sinds Grote Depressie

# Wereldwijde prijsaanpassing op commerciële vastgoedmarkten: NL staat niet op zichzelf

## Waardeontwikkeling commercieel vastgoed in 2008 and 2009

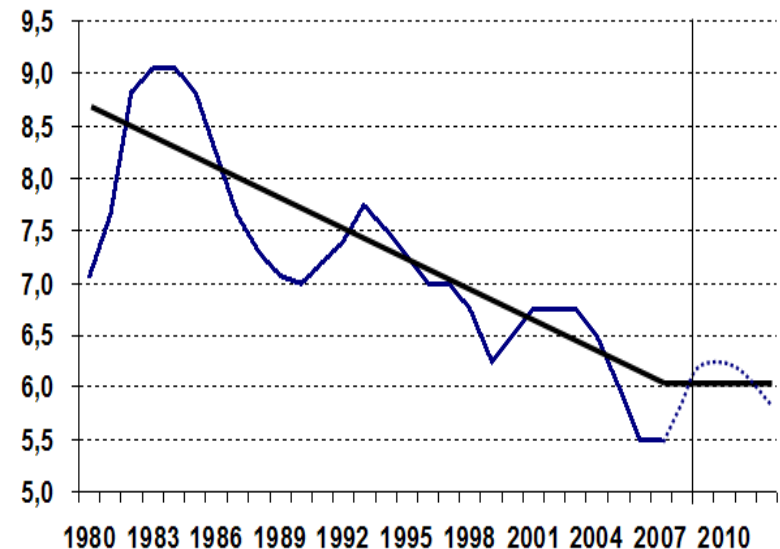


Source: ING Real Estate Research & Strategy as of September 2008.

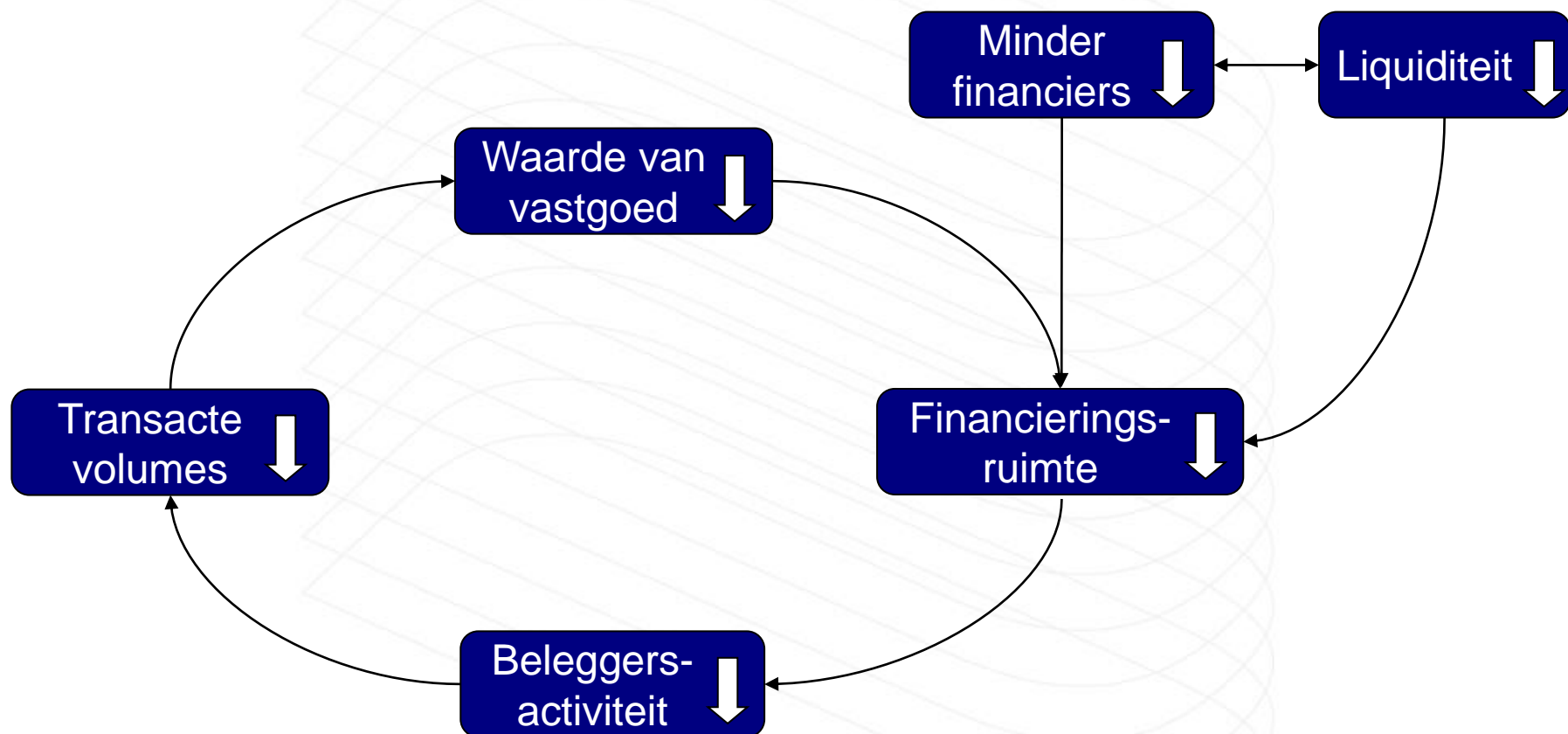
Note: Countries ranked from left to right by the higher cumulative average loss in capital values in the three sectors in 2008 and 2009.

# NEPRDM Beleggingsmarkt: deleveraging en prijscorrectie vastgoed

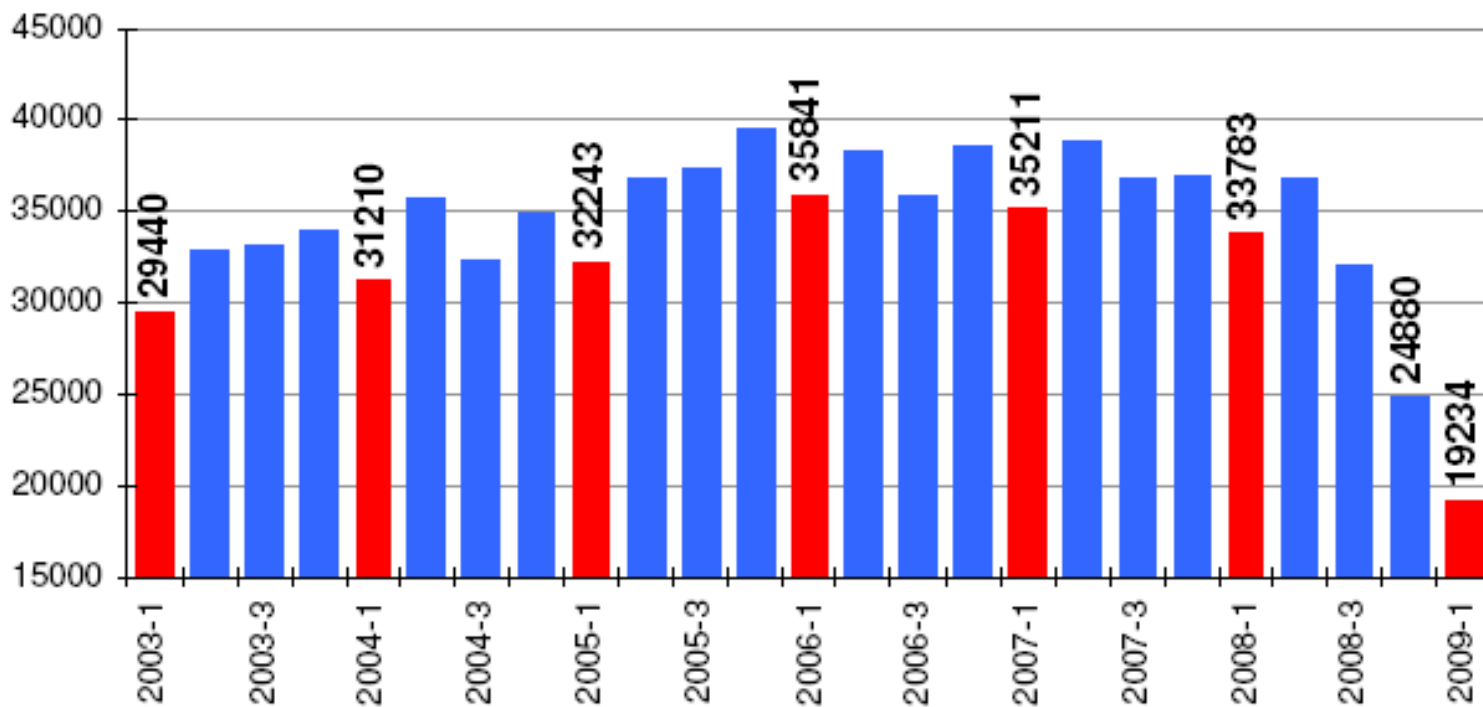
- Herwaardering vastgoedprijzen via stijging yields (+75 bp sinds start crisis)
- Million dollar question:
  - nieuw niveau rond 2005 waarden?
  - of nieuw niveau rond 2003 waarden als 2004-2007 zeepbeljaren blijken te zijn
- Belegger:
  - 1H09 geen commitments (kom na zomer maar terug)
  - 2009 is jaar van dumpprijzen
  - Korte termijn horizon (oplevering na 2010 niet interessant)
  - Vragen meer zekerheden van ontwikkelaar  
Wil meteen rendement via forward funding
  - In kantorenmarkt vooral gericht op buitenland omdat daar al veel afgeboekt is
  - Wil vanaf begin meepraten: eigen stempel op project zetten



# Negatieve spiraal op markt voor commercieel vastgoed



Opnieuw sterke daling van het aantal transacties



Bron: NVM

# Verkoopontwikkeling 4<sup>e</sup> kwartaal 2008 versus 1<sup>e</sup> kwartaal 2009

## Verkoopontwikkeling 4e kwartaal 2008 versus 1e kwartaal 2009 aantallen

Aantallen	6.636	5.685	2.689	2.361	1.864
Prijs	€ 167.000	€ 204.000	€ 219.000	€ 266.000	€ 380.000

Nederland  
min  
- 22,7 %

Appartement  
min  
- 18,9 %

Tussenwoning  
min  
- 21,2 %

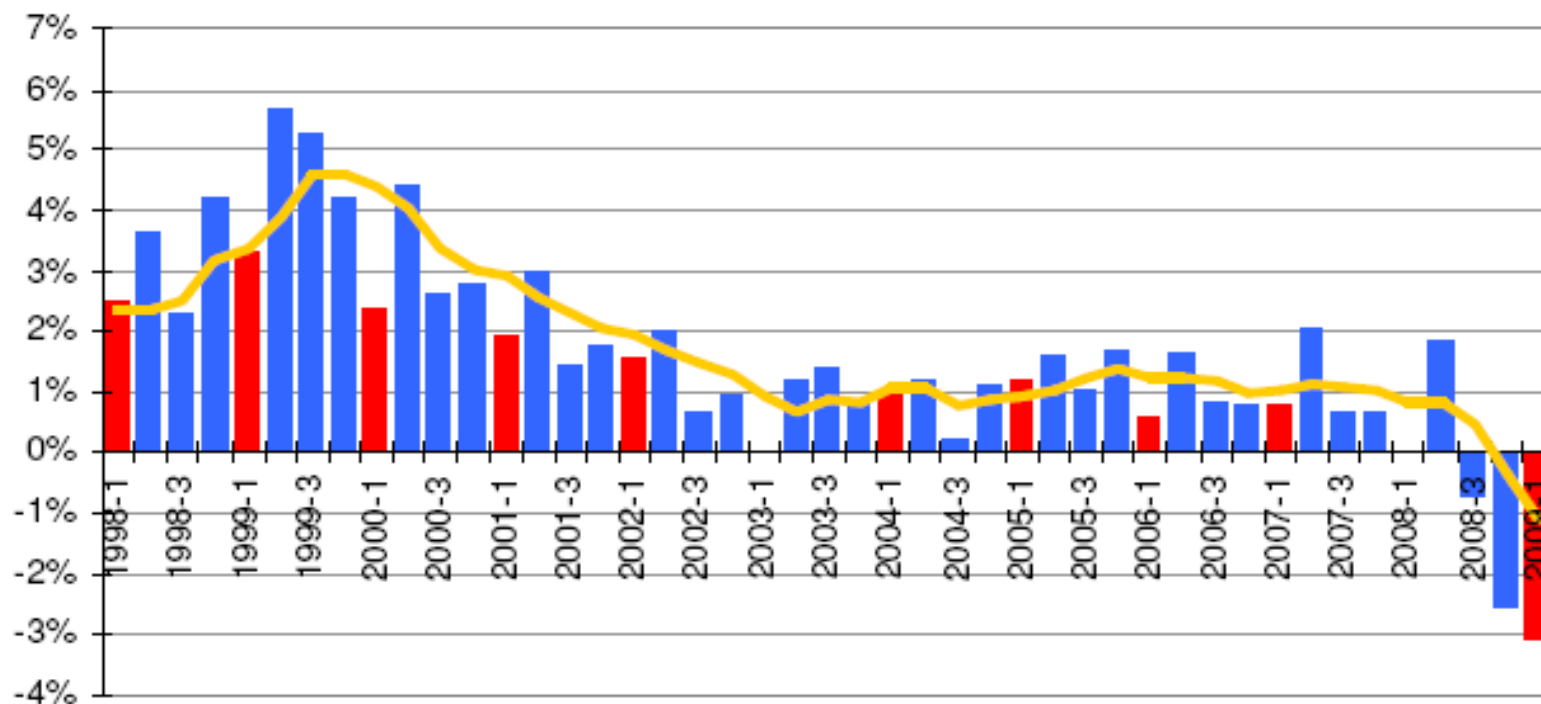
Hoekwoning  
min  
- 21,1 %

Tweekapper  
min  
- 27,8 %

Vrijstaand  
min  
- 33,4 %



Prijzen dalen voor het derde achtereenvolgende kwartaal



Bron: NVM

# Productie woningbouw

	<b>2007</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2011/14</b>
	<i>mld euro's</i>	<i>volumemutatie in procenten</i>					
<b>nieuwbouw</b>	<b>13,6</b>	<b>3,9</b>	<b>-0,5</b>	<b>-10,5</b>	<b>-13,5</b>	<b>-2,0</b>	<b>6,0</b>
<b>herstel en verbouw</b>	<b>7,0</b>	<b>8,1</b>	<b>2,0</b>	<b>-5,5</b>	<b>-11,5</b>	<b>-2,5</b>	<b>4,5</b>
<b>onderhoud</b>	<b>5,1</b>	<b>3,9</b>	<b>2,5</b>	<b>-2,5</b>	<b>-0,5</b>	<b>1,0</b>	<b>2,5</b>
<b>totaal</b>	<b>25,8</b>	<b>5,0</b>	<b>1,0</b>	<b>-7,5</b>	<b>-10,0</b>	<b>-1,5</b>	<b>5,5</b>

Bron: Economisch instituut voor de Bouwnijverheid

- Mixed used centrumontwikkelingen: (residuele) grondwaarde aanpassen
- Steviger prioriteren
- Woningbouwlocaties: herprogrammeren en opnieuw dicht rekenen

## Crisispakket Balkenende

- Aanbodeconomen versus Keynes
- Gebiedsontwikkeling: ISV en BLS geld sowieso nodig
- Verder: geen maatregelen ter stimulering woningmarkt

## Lokale/provinciale initiatieven

- Erfpachtsinitiatief Rotterdam
- Opkoopfonds Gelderland
- Woningfonds Noord-Brabant
- Overige lokale initiatieven

NEPRDM

# Slotbeschouwing

