

Notitie

Project	230072 Groningen, Project- en bouwmanagement t.b.v. realisatie Veiligheidsregio Groningen'
Kenmerk	0207250106-219
Van	Projectgroep Nieuwbouw VRG
Aan	Leden van de ambtelijke stuurgroep Nieuwbouw VRG
Onderwerp	Notitie financiële risico's met mogelijke impact voor nieuwbouw VRG
Datum gesprek	9 juli 2025
Kopie aan	

1 Inleiding

De stuurgroep heeft gevraagd om de macro economische risico's te beschrijven die impact kunnen hebben op de nieuwbouwprojecten van VRG. Het gaat specifiek om de beschrijving van de potentieel financiële invloeden en niet om de financiële impact in kwantitatieve zin. Met deze notitie wil de projectgroep/stuurgroep graag het besef creëren dat de vastgoedmarkt volatiel is en dat onvoorziene macro economische omstandigheden van invloed kunnen zijn op de investeringskosten van de nieuwbouwopgave.

2 Marco economische ontwikkelingen

De vastgoedmarkt kent op macro niveau een aantal belangrijke factoren die de vraag/aanbod verhouding beïnvloeden. De factoren die invloed hebben op de vastgoedsector zijn:

- Rentevoet. Rentepercentages hebben direct invloed op de financieringskosten van vastgoed. Het huidige investeringsbedrag is gebaseerd op een rekenrente van 3%. Als de rente stijgt dan beïnvloedt dat de financieringskosten. Als de rente daalt dan zorgt dat voor een aantrekkelijk investeringsklimaat in Nederland wat resulteert in een toenemende vraag naar bouwcapaciteit.
- Economische groei/krimp. Na Corona verwachtte deskundigen dat de vraag zou teruglopen in de bouw. Het tegendeel is waar, sinds Corona is de vraag naar bouwproductie gestegen. Daarbij kampt de bouwmarkt met personeelstekort en daardoor stijgende loonkosten (enerzijds krapte en anderzijds ook door inflatie).
- Demografische trends. Hier wordt het effect op de vraag naar specifiek vastgoed bedoeld als gevolg van demografische ontwikkelingen. Dit heeft minder effect op het project van de VRG. De demografische ontwikkeling en raakvlak met de arbeidsmarkt heeft wel impact, maar daar hebben we hiervoor wat over gezegd.
- Overheidsbeleid: de druk op de woningmarkt neemt onverminderd toe. Het kabinet blijft sterk in op de bouwopgave van woningbouw de komende jaren. Dit zorgt ervoor dat de vraag naar bouwcapaciteit op dit vlak stabiel blijft of stijgt. Datzelfde geldt voor verduurzaming. De noodzaak om CO2 te reduceren en minder energie te gebruiken wordt gestimuleerd door strengere bouwregelgeving en Europese afspraken op het gebied van ESG. Dit zorgt ervoor dat verduurzamingsopgaven toenemen waardoor de installatiebranche op dit moment wordt overvraagd. Dit heeft nu al impact op installatiekosten die harder stijgen dan de bouwkundige kosten.
- Een ander risico op basis van overheidsbeleid zijn mogelijke bezuinigingen of herprioriteringen bij gemeenten en/of het Rijk, die van invloed kunnen zijn op de financiële bijdragen aan veiligheidsregio's dan wel op de (structurele) financiële ondersteuning van het project.

- Inflatie heeft effect op de bouwkosten. Door toenemende loonkosten stijgt de looncomponent in de bouwkostenbegroting. De inflatie is de afgelopen jaren hoger dan gemiddeld, maar is de laatste tijd wat stabiel. Datzelfde geldt voor de bouwmaterialen. De prijzen van bouwmaterialen zijn het afgelopen jaar gestegen door inflatie, maar de stijging is inmiddels afgevlakt. Hoewel er nog steeds sprake is van prijsstijgingen, verwachten experts dat de prijzen vanaf het derde kwartaal van 2025 zullen stabiliseren. Het effect van excessieve prijsstijgingen is dat kosten hoger uitvallen dan initieel begroot.
- Economische onzekerheden / geopolitieke spanningen, oorlog in Rusland/Oekraïne, handelsspanningen en recente spanningen in het Midden-Oosten zorgt voor onrust. Ondanks dat het steeds meer onderdeel is van onze economie en de vastgoedmarkt in Nederland vooralsnog ongeschonden blijft, vormt dit een risico voor de toekomst.
- Wijzigingen in wet- en regelgeving: veranderingen in bouwvoorschriften, milieunormen of veiligheidseisen kunnen extra kosten of vertragingen veroorzaken. Hogere investeringen zijn nodig om aan de nieuwe normen te voldoen, wat drukt op het projectresultaat.
- Handelsoorlogen zullen de kosten van materialen opdrijven door een krimpende wereld economie. Dit heeft mogelijke een effect op marktprijzen.
- Energieprijzen zijn onderhevig aan markschommelingen in vraag en aanbod. Dit heeft een effect op de materiaalkosten indirect en direct door vervoerskosten.

De algemene tendens en verwachting is, gebaseerd op de genoemde ontwikkelingen, dat de kosten van bouwprojecten zullen stijgen en gevoelig zijn voor ontwikkelingen op macro niveau.

In de stichtingskostenberekeningen die ten grondslag liggen aan de twee nieuwbouwprojecten van VRG, is geen rekening gehouden met de genoemde risico's in deze notitie.