

prognose nieuwbouw

Buildsight | 2021-4

Bouwconjunctuur

Geen extra zorgen om bouwproductie ondanks hevige nieuwe corona-golf

Woningbouw

**Versnelling
woningbouw wil nog
niet echt vlotten**

Utiliteitsbouw

**Economisch herstel
en utiliteitsbouw
versterken elkaar**

Woningmarkt vraagt om rijk palet aan oplossingen

Was er maar één probleem aan te wijzen voor het woningtekort. Dan zou het vinden van een oplossing makkelijk zijn. Maar in werkelijkheid is er een lange lijst knelpunten die de woningmarkt belemmert.

Als grondgebrek het enige knelpunt was, dan konden de beleggers die op hun grond blijven zitten in afwachting van betere prijzen worden aangepakt. Het zal ongetwijfeld een paar projecten op gang helpen, maar het woningtekort zal er niet door verdwijnen.

Als geld het enige probleem was, dan had het Rijk het al opgelost met de royale subsidies, de miljoenen voor de Woningbouwimpuls en het extra miljard dat is toegezegd op Prinsjesdag.

Als de politieke partijen de oplossing in handen hadden, dan zouden ze nu kunnen beginnen met het uitvoeren van hun actielijst. In de werkelijkheid maken de partijen maar kleine stapjes. Zo wordt dankzij brede steun in de Kamer de verhuurderheffing met 500 miljoen euro verlaagd. Maar vervolgstappen blijven liggen tot na de kabinetsformatie. Volledige afschaffing van de verhuurderheffing zoals Partij en de Arbeid en GroenLinks willen? Het pleidooi van onafhankelijk Kamerlid Pieter Omtzigt voor een deltaplan voor 'de crisis op de woningmarkt'? Het voorstel

van de SGP om te kijken of strengere leen-normen de stijging van de huizenprijzen kunnen dempen? Allemaal voor het nieuwe kabinet.

Als productiecapaciteit het enige probleem was, dan waren woningfabrieken een mooie oplossing. Er verschijnen steeds meer woningfabrieken en samen hebben ze inmiddels een flinke productiecapaciteit. En er komt nog meer bij. Zo kondigde ook BAM onlangs de bouw van een woningfabriek aan. Maar de prefabwoningen dreigen zich op te stapelen in de opslag, want de leveranciers kunnen ze in de echte wereld niet kwijt: er is nog geen locatie, nog geen vergunning, nog geen infrastructuur of nog geen nutsvoorziening.

Als ondernemers het voor het zeggen hadden, dan zouden ze hun plannen om de bouw te versnellen zelf meteen kunnen uitvoeren. Nu hebben ondernemers hun ideeën via VNO-NCW en MKB-Nederland opgestuurd naar het Rijk.

Als ondernemers het voor het zeggen hadden, dan zouden ze hun plannen om de bouw te versnellen zelf meteen kunnen uitvoeren

Zij vragen het Rijk om in 2022 een Nationaal Woningbouw Plan te maken en meer regie te pakken. Ook willen zij dat het Rijk alvast plekken aanwijst voor de bouw van 200.000 woningen, omdat anders de woningbouwopgave in de knel komt. Ook benoemen ze nog maar eens dat het stikstofprobleem snel moet worden opgelost.

Zo wachten alle partijen op elkaar: projectontwikkelaars, bouwers, beleggers, lokale en nationale overheden, overal is wel een struikelblok te vinden. Toch zal alleen het integraal oplossen van de lange lijst knelpunten de wooncrisis kunnen beslechten. Dat vraagt om een rijk palet aan oplossingen. Nu is de hoop gevestigd op de kabinetsformatie: dat het lange praten maar mag resulteren in een grote doorbraak op het thema woningbouw.



Michel van Eekert
Directeur Buildsight

INHOUD



1 Bouwconjunctuur 4



2 Woningbouw 10



3 Utiliteitsbouw 16

Geraadpleegde bronnen 21

Colofon 22

Geen extra zorgen om bouwproductie ondanks hevige nieuwe corona-golf

Ondanks het succes van het vaccinatieprogramma, zorgen de marges in de bescherming die het biedt tegen het corona-virus er nu voor dat er opnieuw contactbeperkende maatregelen moeten worden doorgevoerd.

Dit zal ten koste gaan van het economische herstel, dat al hinder ondervindt door tekorten en hoge prijzen.

De bouwsector maakt zich er minder zorgen om en werkt gestaag verder aan de bouwopgave.





28%

van de
bouwbedrijven wordt
belemmerd door
een tekort aan
arbeidskrachten.

De marges die het huidige corona-beleid open laat zijn niet klein genoeg. De kans voor gevaccineerden om besmet te raken en ernstig ziek te worden is klein, maar niet klein genoeg om de druk op de gezondheidszorg binnen de perken te houden. Zeker nu blijkt dat er eigenlijk nog te veel ongevaccineerden zijn. Op het moment van schrijven leek het daarom al onvermijdelijk dat er strengere, lockdown-achtige maatregelen aan zaten te komen. Zonder te weten hoe die er precies uit zouden komen te zien, viel al wel te voorspellen dat ze de consumptie zullen doen dalen en daarbij vooral de vrijetijdsector en de (persoonlijke) dienstensector weer hard zullen raken. De forse verslechtering van het consumentenvertrouwen in november is daar wellicht een voorbode van.

Zorgen

De bouwsector heeft de lockdowns uit het verleden veel beter doorstaan dan veel andere sectoren. Ook deze keer hoeven bouwondernemers zich daarom geen grote lockdown-zorgen te maken. Het blijft natuurlijk wel belangrijk om de maatregelen uit het werkprotocol goed op te volgen om verspreiding van het virus op bouwplaatsen te voorkomen. Dit zou namelijk het ziekteverzuim verhogen en de personeels-tekorten waar veel bouwondernemingen mee

kampen, alleen maar verergeren. Uit de laatste resultaten van de periodieke Conjuncturenquête Nederland van onder andere het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS; uitgevoerd aan het begin van het vierde kwartaal) blijkt dat bijna 28 procent van de bouwbedrijven belemmerd wordt door een tekort aan arbeidskrachten. Een kwartaal eerder was dat nog geen 20 procent. De personeelsproblemen in de bouw zijn echter nog niet zo groot als aan het begin van het derde kwartaal van 2018 toen bijna 39 procent van de bedrijven er last van had.

Hoogtepunt

Van belemmeringen op het gebied van productiemiddelen, materiaal en ruimte hebben minder bouwondernemers last aan het begin van het vierde kwartaal van 2021 dan drie maanden eerder. Toen bereikten die een hoogtepunt en werd iets meer dan 1 op de 6 bouwondernemingen erdoor belemmerd. Een kwartaal later is dat bijna 1 op de 7. Historisch gezien is dat echter nog altijd heel veel. Over de laatste vijf jaar had gemiddeld slechts 1 op de 17 ermee te kampen. Ondanks deze belemmeringen is het bouwvertrouwen aan het begin van het vierde kwartaal weer iets toegenomen ten opzichte van een kwartaal eerder, toen het [in tegenstelling tot alle andere sectoren] juist afnam. Sinds het

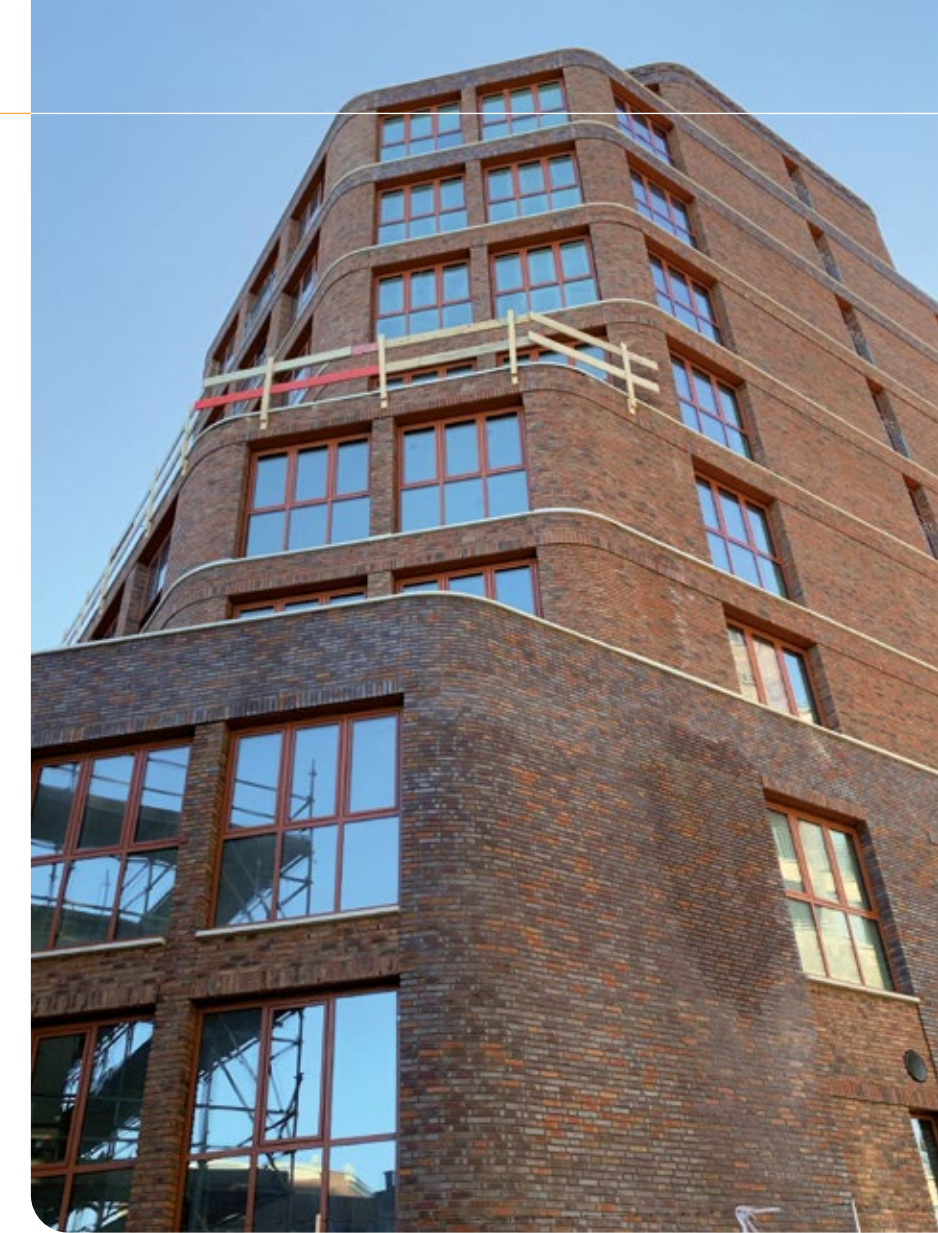
begin van het derde kwartaal hebben de markt-omstandigheden in de bouw zich blijkbaar iets verbeterd. Met name over de orderpositie en de personeelssterkte oordelen bouwondernemers nu positiever. In mindere mate geldt dat ook voor de ontwikkeling van de omzet.

Bevestigd

Dit beeld wordt bevestigd door de gegevens van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) met betrekking tot de orderportefeuilles binnen de burgerlijke en utiliteitsbouw. Die zijn al sinds mei met orders gevuld die goed zijn voor ruim 11 maanden werk. In september werd voor de woningbouw zelfs een nieuw record bereikt met 12,7 maanden werk. Ook de personeelssterkte heeft zich in het derde kwartaal positief ontwikkeld. Er zijn 12.000 bouwvacatures vervuld. Dat is het hoogste aantal in zes kwartalen. Omdat er in dat kwartaal ook 14.000 vacatures zijn bijgekomen, is het aantal openstaande bouwvacatures echter wel gestegen tot boven 23.000. Dit verklaart gelijk het hoge aandeel bouwbedrijven dat een personeelstekort ervaart. De stijging van het bouwvertrouwen is daarnaast ook te verklaren uit het blijvend hoge niveau van de vergunningverlening voor de bouw van nieuwe woningen en bedrijfsgebouwen afgemeten aan het totaal van de vergunde bouwsommen. In april brak het door het niveau van 17 miljard euro op jaarbasis en heeft zich in de maanden daarna gestabiliseerd op 17,3 miljard euro.

Omzet

Hoewel de marktomstandigheden binnen de bouw weer positiever worden beoordeeld, blijkt het lastig om de groei van de bouwomzet op peil te houden. In het derde kwartaal 2021 is deze binnen de burgerlijke en utiliteitsbouw met 8,5 procent toegenomen ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Een kwartaal eerder bedroeg de omzetgroei nog 12,5 procent. De bouwproductie laat een vergelijkbare ontwikkeling zien. Volgens het CBS nam die op jaarbasis in het derde kwartaal met 1,7 procent toe, terwijl er een kwartaal eerder nog ruim 5 procent meer geproduceerd werd. Op kwartaalbasis daalde de



Ondanks deze belemmeringen is het bouwvertrouwen aan het begin van het vierde kwartaal weer iets toegenomen

bouwproductie zelfs met 3,5 procent; net als de investeringen in woningen. De totale investeringen daalden kwartaal-op-kwartaal met 2,7 procent. De daling van de investeringen heeft te maken met de problemen aan de aanbodzijde van de economie. Vooral in het eerste kwartaal van dit jaar groeide de economie zo hard dat er tekorten ontstonden aan grondstoffen en halffabrikaten. Hoewel deze tekorten niet verder zijn opgelopen, zijn ze sindsdien zeker nog niet opgelost en hebben daar bovenop hogere energieprijzen de inflatie wereldwijd sterk aangewakkerd.



Bbp

Het Nederlandse bruto binnenlandsproduct (bbp) groeide wel. De 1,9 procent die daarvoor werd becijferd door het CBS is de op drie na hoogste kwartaalgroei ooit en volgt op een kwartaal met de op twee na hoogste groei. Op jaarbasis groeide het bbp met 5 procent. De hoge bbp-groei is vooral te danken aan de uitvoer en de consumptie. De ontwikkeling van de investeringen en van de bouwproductie steekt daar dus schril bij af. Terwijl dat voor het bbp wel geldt zijn de investeringen en de bouwproductie nog niet terug op het niveau van voor corona.

Bouwkosten

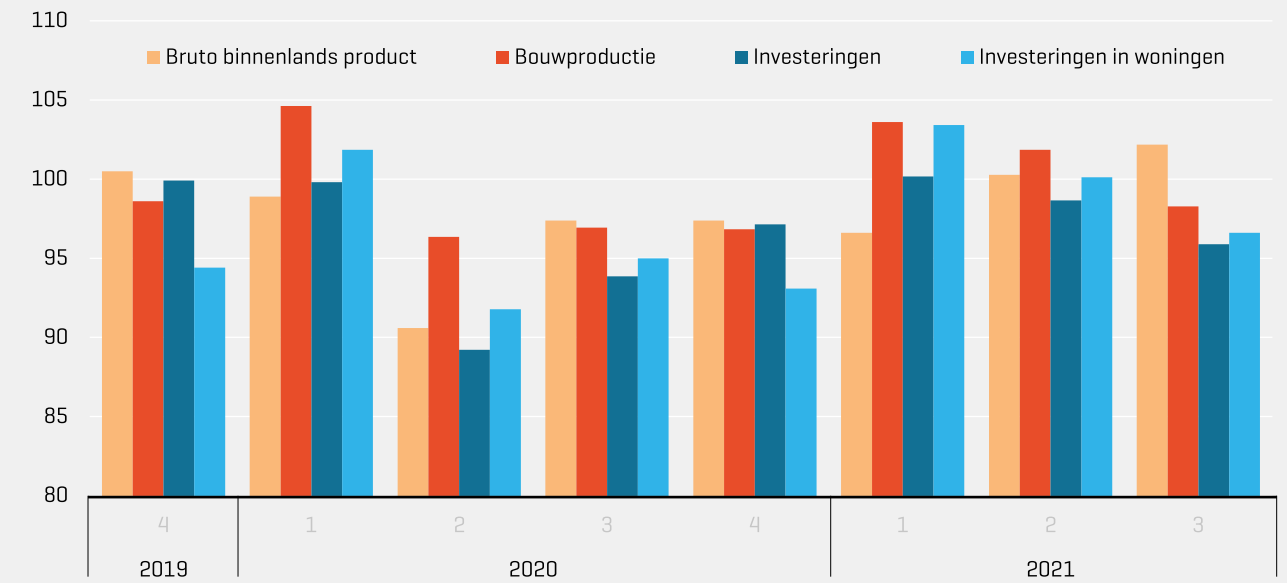
Het verschil tussen de groeicijfers met betrekking tot de bouwomzet en de bouwproductie is te verklaren door de oplopende bouwkosten. Het was in het derde kwartaal duurder om bouwproductie te realiseren. Uit cijfers van het CBS blijkt dat de woningbouw in september 2021 6,2 procent duurder was dan in dezelfde maand een jaar eerder. Ten opzichte van juni stegen de woningbouwkosten met 2 procent. Uit dezelfde cijfers blijkt ook dat de bouwkostenstijging aan het afvlakken is. Ze hebben er in ieder geval niet voor gezorgd dat het bouwvertrouwen aan het begin van het vierde kwartaal verder is gedaald.

Ondanks de hoge inflatie zou de economie kunnen blijven groeien volgens de herfstprognoses van de Europese Commissie die in november werden gepresenteerd.



Bruto binnenlands product en componenten per kwartaal (Geïdexeed volume; 2019-3=100)

Bron: CBS voorlopige cijfers



Vertrouwen

Net als het vertrouwen van bouwondernemers en in tegenstelling tot het consumentenvertrouwen, is het vertrouwen van industriële producenten weer terug op het niveau waar het zich aan het begin van de zomer bevond. De producenten zijn nu vooral positief gestemd over hun ordersposities. En gezien hun positieve oordeel ten aanzien van de te verwachten bedrijvigheid rekenen ze op verdere groei. Het oordeel daarover bereikte binnen de hout- en bouwmaterialen-industrie in oktober zelfs het hoogste niveau in meer dan 14 jaar.

Prognose

De laatste economische voorspellingen bevestigen de groeiverwachtingen binnen de industrie. Ondanks de hoge inflatie zou de economie kunnen blijven groeien volgens de herfstprognoses van de Europese Commissie die in november werden gepresenteerd. Daarin wordt erkend dat de inflatie hoger is en langer hoog kan blijven dan eerder gedacht. Toch houdt men vast aan het idee dat de hoge inflatie het gevolg is van de ongekende diepe corona-recessie van vorig jaar

en het krachtige opveren van de economie aan het begin van 2021. De verwachting is dat de situatie in de loop van 2022 normaliseert en dat de inflatie dan weer op een lager niveau terecht zal komen. De Europese Centrale Bank (ECB) is dat ook van mening en houdt daarom vol dat er in 2022 geen renteverhogingen plaats zullen vinden. De Europese Commissie rekt voor dit jaar op een groei van het bbp binnen de eurozone van 5 procent. Voor 2022 en 2023 komt men uit op respectievelijk 4,3 en 2,4 procent. Het Nederlandse bbp zou voor die jaren de volgende groeicijfers noteren: 4,0 procent, 3,3 procent en 1,6 procent. De groeipotentie wordt dus nauwelijks aangetast door de huidige dip in de investeringen, want ook die is waarschijnlijk slechts tijdelijk. Daarmee zou er op grote lijnen weinig veranderen aan de economische basis voor onze nieuwbouwprognoses. Er zijn dus geen economische gronden om de nieuwe nieuwbouwprognoses substantieel aan te passen ten opzichte van de voorgaande.



Op jaarbasis groeide het bbp in het derde kwartaal met **5%**.

Versnelling woningbouw wil nog niet echt vlotten

In haar brief aan de Tweede Kamer rapporteert demissionair minister Ollongren van BZK over de voortgang van de woningbouw. In de afgelopen kabinetsperiode (2017-2020) zijn er jaarlijks gemiddeld 79.000 woningen gerealiseerd, een optelsom van reguliere nieuwbouwwoningen en transformatie- en flexwoningen. Dit aantal ligt boven het doel van 75.000 dat was afgesproken in de Nationale Woonagenda, maar het is onvoldoende om aan de toegenomen vraag naar woningen te voldoen. Voor de periode tot en met 2030 zijn 900.000 nieuwe woningen nodig.





Bestaande koopwoningen waren in oktober **18,3%** duurder dan een jaar eerder.

In 2020 zijn in totaal 80.200 nieuwe woningen gerealiseerd. Eind 2019 was de prognose nog dat de woningbouw in het ergste geval zou terugvallen tot onder de 60.000 woningen (47.000 woningen exclusief transformatie). Het kabinet heeft toen een pakket aan maatregelen genomen (Woningbouwimpuls, Vermindering Verhuurderheffing Nieuwbouw en de Partiële vrijstelling stikstofdepositie bouwactiviteiten) om een dip in de nieuwbouw te voorkomen. Ook de stimuleringsaanpak flexwonen heeft extra woningen opgeleverd: de productie is van 3.600 flexwoningen in 2019 gestegen naar een gemiddelde jaarproductie van 5.000 woningen in 2020 en 2021.

In haar Kamerbrief blikt de minister ook vooruit naar 2022. Zij kondigt onder andere aan meer te zullen sturen op innovatie in de bouw (zoals industriële woningbouwproductie), vraag en aanbod van woningen voor ouderen beter op elkaar af te stemmen en te werken aan een aanpak voor klimaatadaptieve woningbouw. Ook lopen er onderzoeken naar het wegnemen van knelpunten, zoals de lange doorlooptijden van besluitvormingsprocessen en procedures.

Bestaande woningen

Bestaande koopwoningen waren in oktober 18,3 procent duurder dan een jaar eerder. Daarmee ligt de prijsstijging een fractie lager dan in september, toen deze op 18,5 procent uitkwam. De hypotheekrente is iets gestegen. Mogelijk is hier een eerste signaal zichtbaar dat het plafond

van de huizenprijzen begint te naderen en de financieringsmogelijkheden een grens bereiken. Het aantal verkopen loopt als gevolg van het beperkte aanbod van woningen hard terug: vorig jaar werden in oktober nog 22.000 bestaande woningen verkocht, in oktober dit jaar zijn dat er nog maar 16.000. Verder is het dalende consumentenvertrouwen dat het CBS in november registreerde geen goed voorteken voor de woningmarkt. De koopbereidheid van consumenten daalt en ze vinden de tijd voor het doen van grote aankopen ongunstiger geworden.

Opkoopbescherming

Uit onderzoek van het Kadaster blijkt dat het snel doorverkopen van woningen lucratief is: van alle woningen die binnen vijf jaar zijn verkocht gebeurde dat in 84 procent met winst. Soms wordt een woning snel verkocht omdat een woonwens verandert, maar vaak zijn het beleggers die winst halen uit huizenhandel. Steeds meer gemeenten steken daar een stokje voor. Zo mogen in een aantal wijken in Rotterdam vanaf 1 januari 2022 alleen maar woningen worden gekocht als de koper er zelf gaat wonen. Deze opkoopbescherming geldt voor woningen met een WOZ-waarde tot 355.000 euro. Amsterdam en Haarlem maakten eerder ook al bekend opkoopbescherming in te voeren voor woningen in het betaalbare segment en Den Haag, Eindhoven en Utrecht ontwikkelen soortgelijke plannen. Gemeenten versterken niet alleen hun grip op bestaande woningen, maar ook op nieuwbouwprojecten: uit onderzoek van

de Volkskrant blijkt dat meer dan 130 gemeenten zelfbewoningsplicht overwegen om te voorkomen dat nieuwbouwhuizen in handen vallen van beleggers.

Huursector

De verhuurderheffing voor woningbouwcorporaties gaat volgend jaar omlaag. Deze toezegging is opgenomen in het Belastingplan 2022. De Tweede Kamer is hier in september mee akkoord gegaan en de Eerste Kamer stemt er voor kerst over. In ruil voor het verlagen van de verhuurderheffing wil minister Ollongren prestatieafspraken maken met koepelorganisatie Aedes over de bouw van nieuwe sociale huurwoningen en de verduurzaming van bestaande huizen. De minister wil snel – met of zonder regeerakkoord – tot een overeenkomst komen. De verdere toekomst van de verhuurderheffing ligt wel in handen van de formerende partijen.

Woningcorporaties willen wel bouwen – zij hebben concrete plannen ingediend om 150.000 sociale huurwoningen te bouwen voor 2026 – maar lopen tegen belemmeringen aan waardoor de planning niet wordt gehaald. Als belangrijkste oorzaken voor de vertraging noemen de corporaties de vergunningen (met name de omgevingsvergunning), bezwaren van omwonenden en het ontwerp en de aanbesteding voor de bouw. Ook drukte bij de netbeheerders wordt regelmatig genoemd als vertragende factor. Voor flexwoningen lijkt het ontbreken van locaties een belangrijke bottleneck.



Inmiddels heeft 17 procent van de nieuwbouw vertraging opgelopen. Er zijn 2.435 tijdelijke woningen gepland, minder dan een kwart van de beoogde 10.000. Woningcorporaties verwachten slechts 59 procent van het totale aantal woningen binnen de planning te kunnen realiseren. Daarmee blijft de benodigde versnelling op dit moment nog uit. Dit blijkt uit de eerste halfjaar-rapportage van de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties, die is ingesteld door het ministerie van BZK, de VNG en Aedes. De taskforce is bedoeld om samen belemmeringen op te sporen en oplossingen te vinden. Medio 2022 volgt een nieuwe rapportage met daarin aanbevelingen hoe de belangrijkste oorzaken van vertraging kunnen worden aangepakt.

Tabel 1: Woningbouwproductie naar regio [aantal nieuwe woningen; vanaf 2021 prognose]

	2019	2020	2021	2022	2023
Noord	6.000	6.500	6.200	6.250	6.500
Oost	15.750	15.500	13.750	14.500	15.000
West	32.250	30.750	33.050	34.600	33.000
Zuid	15.250	14.250	15.750	16.250	17.000
TOTAAL NL	69.250	67.000	68.750	71.600	74.500

2019 - 2020: raming woningbouwproductie Buildsight

Tabel 2: Woningbouwproductie naar sector [aantal nieuwe woningen; vanaf 2021 prognose]

	2019	2020	2021	2022	2023
Huursector	22.500	22.500	24.300	24.600	25.000
Koopsector	46.750	44.500	44.450	47.000	49.500
TOTAAL NL	69.250	67.000	68.750	71.600	74.500

2019 - 2020: raming woningbouwproductie Buildsight

Middenhuur

Vier woningcorporaties in Purmerend gaan weer middeldure woningen bouwen: deels huurwoningen tussen 750 en 900 euro maandelijkse huur en deels betaalbare koop. De middeldure huurwoningen worden met voorrang verhuurd aan doorstromers uit de sociale huur, zodat daar plaats vrijkomt om nieuwe bewoners te huisvesten.

Erfpacht

Ook gemeenten zoeken naar oplossingen om woningen weer betaalbaar te maken voor middeninkomens. Zo start de gemeente Ede een experiment met erfpacht voor nieuwbouwwoningen: de overheid blijft dan eigenaar van de grond – en vraagt daarvoor geen erfpachtvergoeding – en de koper wordt eigenaar van het huis. Dat scheelt al gauw 20 procent van de koopsom. Ook andere gemeenten starten onderzoeken naar de mogelijkheden van erfpacht.

Grondmarkt

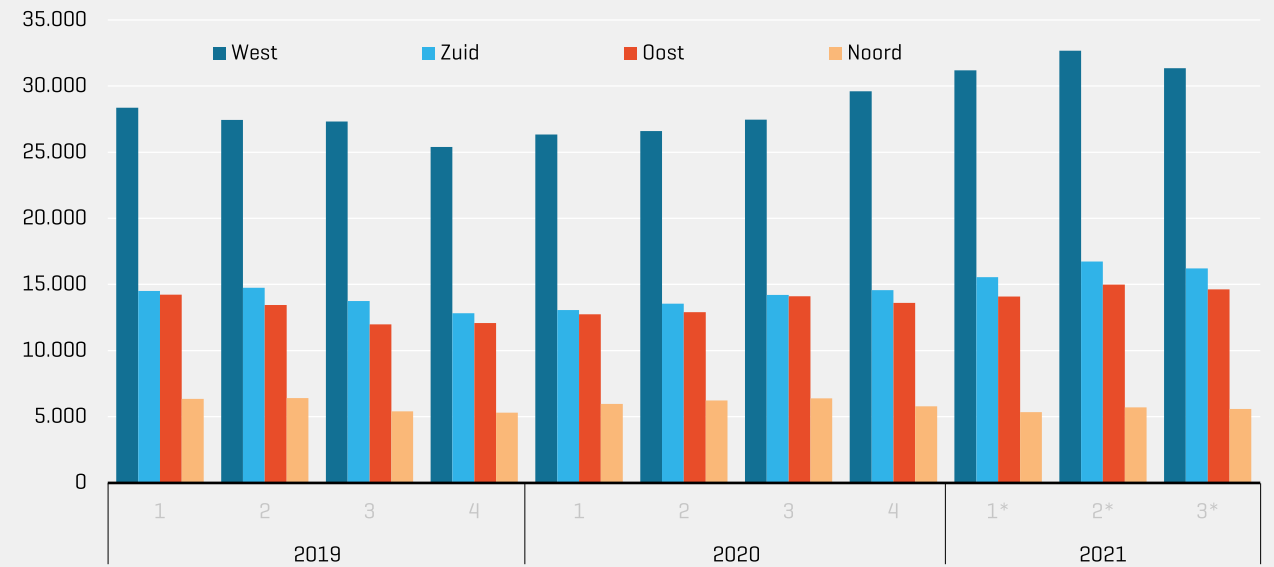
Een verkennende studie van de Radboud Universiteit in Nijmegen signaleert dat mogelijk een kwart van de goedgekeurde plannen voor nieuwbouwwoningen niet tot uitvoering komt omdat eigenaren uit financieel gewin de grondposities onbenut laten. Het is voor de Autoriteit Consument & Markt (ACM) aanleiding om uitgebreid te gaan onderzoeken hoe de grondmarkt ingrijpt op de woningbouw. Het onderzoek moet leiden tot meer inzicht in de rol die de grondmarkt speelt bij het achterblijven van de bouw van nieuwe woningen.

Biedlogboek

Minister Ollongren wil de huizenmarkt transparanter maken. Hiertoe roept zij makelaars op om een automatisch biedlogboek te introduceren. Zo'n biedlogboek geeft kandidaat-kopers en verkopers de mogelijkheid om het biedproces achteraf te controleren en onttrekt makelaars de ruimte om niet-integer te handelen. In andere landen kan het biedproces al gecontroleerd worden en Nederland moet dat voorbeeld volgen. Behalve de introductie van het biedlogboek stuurt de minister aan op nog twee acties om de huizenmarkt transparanter en eerlijker te maken: makelaars moeten aan de slag met een verbeterplan om de regels in het koopproces duidelijker te maken en er moeten gelijke kansen komen voor gelijke kopers.

Aantal vergunde nieuw te bouwen woningen per kwartaal en Buildsight-regio (4 kwartalen voortschrijdend)

Bron: CBS
* voorlopig



Conclusie

De vergunningverlening voor de bouw van nieuwe woningen is in het derde kwartaal van dit jaar wat gedaald. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar is er sprake van een daling van 13 procent. Ten opzichte van het tweede kwartaal van dit jaar bedraagt de daling zelfs een kwart. De vergunningverlening in de eerste helft van dit jaar werd echter opgekrikt door de invoering van de nieuwe BENG-eisen. In het derde kwartaal is het effect daarvan uitgewerkt, terwijl het effect van de stikstofvrijstelling voor de realisatie van bouwprojecten die 1 juli inging, nog op zich laat wachten. De verwachting is daarom dat de vergunningverlening dit jaar toch nog uit zal komen in de buurt van 75 duizend nieuw te bouwen woningen. Daarmee blijven onze nieuwbouwprognoses die in september werden afgegeven grotendeels overeind. In de regionale verdeling is er echter wel aanleiding voor een aanpassing. Vooral in de oostelijke provincies zijn minder nieuw te bouwen woningen vergund.

De verklaring daarvoor is de aanwezigheid van natuur (waaronder de Veluwe) die het moeilijk maakt om daar te bouwen. Bovendien zijn er een aantal grote infrastructurele projecten in voorbereiding waardoor er weinig stikstofruimte beschikbaar is. Het is de vraag of de woningbouwwachterstand die hierdoor wordt opgelopen snel kan worden ingelopen. De woningbouwproductie zal er daarom tot 2024 waarschijnlijk achterblijven bij de voorgaande prognose. Daar staat tegenover dat de vergunningverlening zich in het westen van het land positiever heeft ontwikkeld dan verwacht waardoor daar tot 2024 meer groei mogelijk is. Dit compenseert het productieverlies in het oosten volledig. Omdat er in het westen vaak in hogere dichtheden en voor andere doelgroepen wordt gebouwd, ligt het aandeel appartementenbouw in de nieuwe prognose iets hoger.



De vergunningverlening voor de bouw van nieuwe woningen is in het derde kwartaal van dit jaar met

13%
gedaald.

Tabel 3: Woningbouwproductie naar woningtype [aantal nieuwe woningen; vanaf 2021 prognose]

	2019	2020	2021	2022	2023
Eéngesinswoningen	40.275	39.150	39.325	40.850	43.000
Meergezinswoningen	28.975	27.850	29.425	30.750	31.500
TOTAAL NL	69.250	67.000	68.750	71.600	74.500

2019 - 2020: raming woningbouwproductie Buildsight

Economisch herstel en utiliteitsbouw versterken elkaar

De economische omstandigheden bieden de utiliteitsbouw voldoende ruimte om het herstel dat dit jaar is ingezet, de komende jaren voort te zetten. De hoogte van de milieu-ambities van de nieuwe regering en de mate waarin die gerealiseerd zullen worden, zijn een belangrijke voorwaarde voor het verdere herstel van met name de agrarische bouw, maar ook van de utiliteitsbouw in het algemeen.



Hoewel er op het moment van schrijven nog geen nieuw regeerakkoord is gepresenteerd, zijn er al wel duidelijke signalen dat de nieuwe regering fors in zal gaan zetten op het behalen van milieu- en klimaatdoelstellingen. Het was al duidelijk dat er op het gebied van de stikstofuitstoot door het vorige kabinet te weinig was gedaan om stikstofgevoelige natuur voldoende te beschermen. Ondanks de demissionaire status van de regering is er daarom in de zomer doorgewerkt aan beleidsopties waarmee de stikstofdoelstellingen wel gehaald zouden kunnen worden. Dit najaar is er het een en ander naar buiten gekomen over de oplossingsrichtingen die daarbij onderzocht zijn. Het onteigenen en verplaatsen van landbouwbedrijven behoort tot die oplossingsrichtingen. In haar laatste brief aan het parlement over

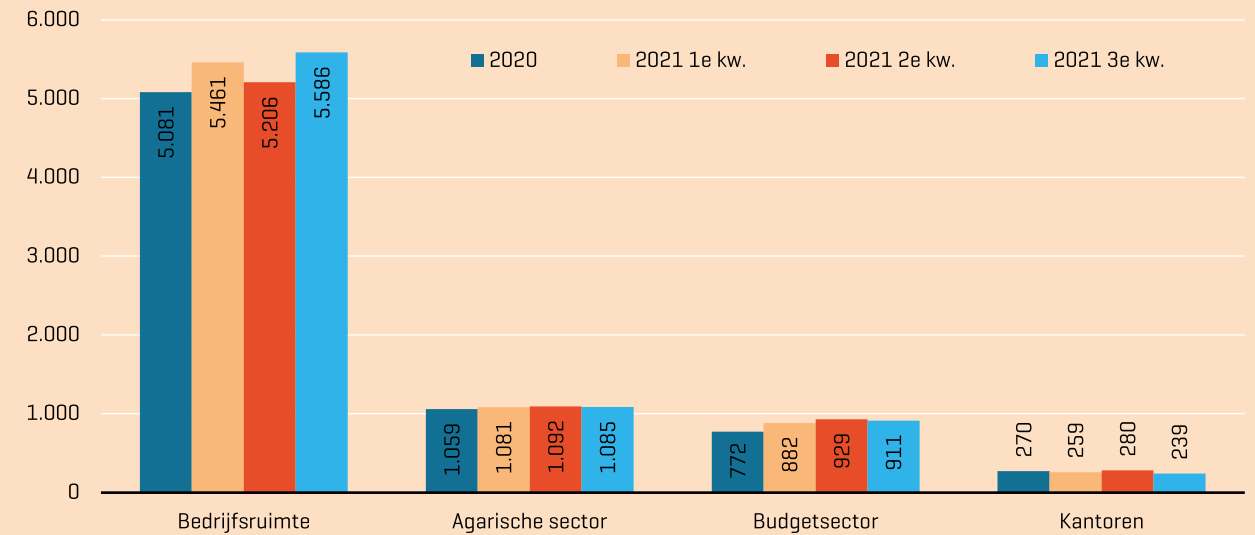
de voortgang in het oplossen van de stikstofproblematiek laat demissionair minister Schouten er echter weinig over los. Wel bevestigt ze dat er uitvoerig onderzoek is gedaan naar de opties voor aanvullend stikstofbeleid. Daarbij is volgens haar uitdrukkelijk gezocht naar mogelijkheden voor het vormgeven van een meer geïntegreerd beleid op het gebied van klimaat, water en natuur. Het huidige beleid op deze vlakken staat nog teveel los van elkaar waardoor de verschillende beleidslijnen elkaar nauwelijks versterken en in sommige gevallen zelfs tegenstrijdig uitpakken. Duidelijk is dat er voor elk natuurgebied een specifieke uitwerking van het beleid gemaakt zal moeten worden. Ook rapporteert de minister over de voortgang in het legaliseren van de zogenaamde PAS-melders.

Duidelijk is dat er voor elk natuurgebied een specifieke uitwerking van het beleid gemaakt zal moeten worden.



Vergunningverlening utiliteitsbouw per sector en kwartaal [x. 1.000 m²; 4 kwartalen voortschrijdend]

Bron: CBS voorlopige cijfers



De aanpak daarvoor staat grotendeels in de steigers en zal met ingang van 2022 echt goed op gang komen. Op basis van intern salderen zijn enkele PAS-melders al gelegaliseerd. Het merendeel zal echter moeten wachten op externe stikstofruimte om gelegaliseerd te kunnen worden. Extern salderen is in de meeste provincies mogelijk gemaakt, maar er is nog onvoldoende zicht op de mate waarin daarvan gebruik wordt gemaakt. Dat de realisatie van bouwprojecten sinds deze zomer is vrijgesteld van stikstofeisen heeft in het derde kwartaal nog niet gezorgd voor een groei van de vergunningverlening. Op termijn wordt daar wel een positief effect op de vergunningverlening van verwacht.

Agrarische sector

Het is duidelijk dat het aanvullende stikstofbeleid vooral impact zal hebben op de agrarische sector. Boerenbedrijven in de buurt van natuurgebieden zullen moeten verduurzamen of verhuizen. De subsidies die daarvoor naar verwachting beschikbaar zullen komen en voor een deel al zijn, dragen bij aan een voorzichtig herstel van de nieuwbouw voor de agrarische sector. Ook

de vervanging van verouderde stallen helpt de agrarische bouw door het dal. Aan een daling van negen aaneengesloten jaren in de productie van schuren en stallen, komt daarom volgend jaar naar verwachting een einde. Voor 2022 en 2023 mag gerekend worden op een licht herstel van de productie, waardoor deze zich handhaaft boven een niveau van 1 miljoen vierkante meter per jaar.

Bedrijfsruimte

De bouw van nieuwe bedrijfsruimte (hallen en loodsen met en zonder kantoor) zit na een dip in de productie vorig jaar, vanaf dit jaar weer in de lift. De komende jaren zal die groei voortgezet kunnen worden. In vergelijking met de groeicijfers in de tweede helft van het vorige decennium is de toekomstige groei laag. Toch wordt volgend jaar de recordproductie uit 2019 al weer overschreden. In 2023 zou de productie uit kunnen komen op 5,5 miljoen vierkante meter. De logistieke sector en het internetwinkelen blijven een belangrijke aanjager in deze ontwikkeling, maar ook de industrie en de bouwsector zelf dragen daar een steentje aan bij.

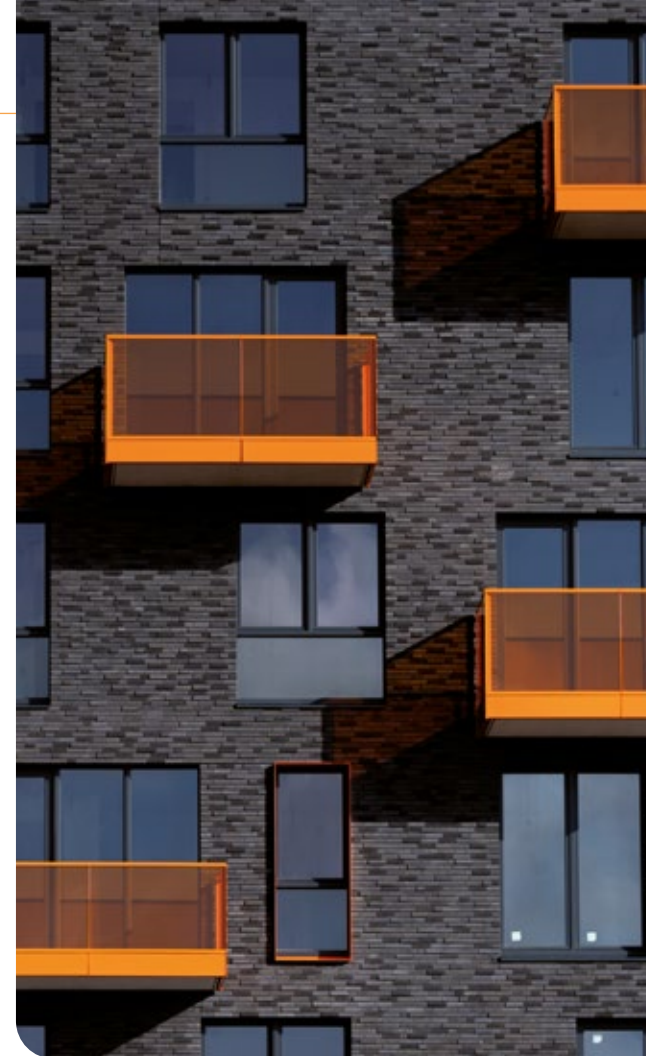
Kantoren

De corona-crisis heeft gezorgd voor een nieuwe dynamiek op de kantorenmarkt. Tijdens de crisis liep de vraag naar kantoorruimte sterk terug. Nu er zicht komt op het einde van de crisis lijkt het erop dat voor veel kantoormedewerkers het thuiswerken een structurele aard krijgt. Daarmee verandert de functie van kantoren en daar passen organisaties inmiddels hun huisvestingsstrategieën op aan. Hoewel de groei van de vraag naar kantoorruimte op een lager niveau terecht is gekomen, blijft er behoefte aan nieuwe, moderne en gezonde kantoorgebouwen. De kantoorprojecten die voor de corona-crisis tot ontwikkeling zijn gebracht passen grotendeels binnen dat plaatje en zullen nog worden afgebouwd. Omdat sinds corona de ontwikkeling van nieuwe kantoren is gestagneerd wordt in 2023 een daling verwacht in de kantorenbouw waardoor die dat jaar niet uit zal komen boven het niveau van 300 duizend vierkante meter.

Budgetsector

Het hele vorige decennium zat de nieuwbouw voor de budgetsector in het slop. Ook in de eerste jaren van het nieuwe decennium bleef het sappelen. In de vergunningverlening voor de onderwijs- en zorgsector is nu echter een kentering zichtbaar. Vanaf volgend jaar mag gerekend worden op een stevige groei van de nieuwbouwproductie voor deze sectoren die ook in 2023 aan zal houden. In dat jaar komt

daarmee een productie van circa 470 duizend vierkante meter in zicht. Zowel de onderwijssector als de zorgsector moeten groeien als gevolg van demografische ontwikkelingen. Ook moeten oude gebouwen gemoderniseerd of vervangen worden. Het regeringsbeleid biedt daar nu ook de mogelijkheden voor.



Tabel 4: **Utiliteitsbouwproductie naar gebouwsoort** (index 2019=100 op basis van volume, vanaf 2021 prognose)

	2019	2020	2021	2022	2023
Hallen en loodsen	100	79	87	91	93
Kantoren	100	106	132	139	111
Bedrijfshallen met kantoor	100	105	109	114	117
Schuren en stallen	100	80	76	78	80
Scholen	100	101	100	112	123
Zorggebouwen	100	103	95	101	116

ABN-AMRO:

Publicaties bouwsector

Builsight:

- > Builsight®, marktinformatiesysteem voor de bouw
- > Builsight Monthly

Centraal Bureau voor de Statistiek:

- > Diverse publicaties en statistieken

Centraal Bureau voor de Statistiek e.a.:

- > Conjunctuurenquête Nederland, Vierde kwartaal 2021

Centraal Planbureau:

- > Macro Economische Verkenning 2022
- > Actualisatie Verkenning middellange termijn 2022-2025

Cushman & Wakefield:

- > Vastgoedmarktrapporten

De Nederlandsche Bank:

- > Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten, juni 2021
- > Persberichten

Diverse persberichten van overheden en instanties

Diverse berichten uit dagbladen zoals:

- > Cobouw, NRC Handelsblad, Financiële Dagblad, regionale dagbladen, etc.

Dynamis:

- > Spreekende Cijfers

Economisch Instituut voor de Bouw:

- > Conjunctuurmeting bouwnijverheid
- > Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2021

Europese Commissie:

- > Economische herfstprognoses 2021

Eurostat:

- > Business survey construction
- > Flash estimates of GDP and employment growth

HuizenZoeker:

- > Woningmarkt cijfers (maandlijks via huizenzoeker.nl)

ING Economisch Bureau:

- > Diverse publicaties

JLL:

- > Onderzoeksrapporten

Kamerbrieven van meerdere ministeries

Kadaster:

- > Vastgoedcijfers

Nederlandse Vereniging van Makelaars:

- > Woningmarkt cijfers

NEPROM:

- > Persberichten

NEVI:

- > Purchasing Managers' Index [PMI®]

Onderzoekinstituut OTB:

- > Monitor koopwoningmarkt

Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling

- > OECD Economic Outlook

Pararius:

- > Persberichten

Rabobank/RaboResearch - Economisch Onderzoek:

- > Artikelen en publicaties Kwartaalbericht Woningmarkt

Vereniging Eigen Huis:

- > Persberichten

Eigen Huis Marktindicator

Waarborgfonds eigen woningen:

- > Kwartaalbericht
- > Persberichten

Wageningen Economic Research:

- > Agro Vertrouwensindex
- > Barometer agrarische sectoren

WoningBouwersNL:

- > Persberichten
- > Markt cijfers

LE
G
A
B
B



Buildsight
Correspondentie t.a.v.
dhr. Ing. M.W.M. van Eekert
Sint Jansstraat 3-5
5211 DL 's-Hertogenbosch

BESTELLEN
Telefonisch: 073-2060130
E-mail: info@buildsight.nl

Ontwerp & grafische begeleiding:
Ton Mulder, AC+M [acplusm.nl]

Fotografie:
Buildsight, Mirella Agelink, Raimond Nispeling
Nationale Beeldbank en Shutterstock

Portretfotografie:
Rodney Photography

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted in any form, by any means, mechanical photocopying, recording or otherwise without the written permission of the publisher.

Op alle publicaties van Buildsight rust auteursrecht. Auteursrechtelijk beschermde werken mogen niet elders openbaar worden gemaakt of veelevoudigd zonder schriftelijke toestemming van Buildsight. Indien bij gebruik van publicaties of delen van publicaties niet is voldaan aan bovenstaande, is Buildsight gerechtigd hiervoor schadevergoeding te claimen. Buildsight is zich volledig bewust van haar taak een zo betrouwbaar mogelijke uitgave te verzorgen. Niettemin kan zij geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventueel in deze uitgave voorkomende onjuistheden.

Copyright ©2021
Buildsight, 's-Hertogenbosch
December 2021
Documentnummer: 245-21

prognose nieuwbouw

Buildsight | 2021-4

Bouwconjunctuur

Geen extra zorgen om bouwproductie ondanks hevige nieuwe corona-golf

Woningbouw
**Versnelling
woningbouw wil nog
niet echt vlotten**

Utiliteitsbouw
**Economisch herstel
en utiliteitsbouw
versterken elkaar**



Sint Jansstraat 3-5
5211 DL 's-Hertogenbosch
Tel.: +31 (0) 732060130
info@buildsight.nl
www.buildsight.nl