

prognose nieuwbouw

Buildsight | 2022-1

Bouwconjunctuur

Corona op z'n retour, oorlog in Oekraïne

Woningbouw

**Afvlakking
huizenprijzen
verwacht**

Utiliteitsbouw

**Grenzen aan de groei
komen in zicht**



De eerste geluiden van woonminister De Jonge

Met de benoeming van minister De Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) trekt het Rijk de regie op deze belangrijke thema's weer naar zich toe. De hoofdmissie voor de nieuwe minister is 100.000 nieuwe woningen per jaar realiseren en aansturen op bouw van de juiste woningen.

In zijn brief van 14 februari aan de Tweede Kamer schetst De Jonge de contouren van zijn plannen. Voor Volkshuisvesting benoemt hij zes programma's, die de komende maanden verder worden uitgewerkt:

- Woningbouw
- Een thuis voor iedereen, over de huisvesting van aandachtsgroepen
- Betaalbaar wonen
- Verduurzaming gebouwde omgeving, met onder andere aandacht voor isolatie en de warmtetransitie
- Leefbaarheid en veiligheid
- Wonen en ouderen

Als eerste zal hij in maart de Nationale Woon- en Bouwagenda en het programma Woningbouw presenteren. Ook de woondeals zal hij tegen het licht houden: op zijn minst betekent dat even pech voor Zwolle, Deventer en Apeldoorn, die in het najaar met de vorige minister een woondeal dachten rond te krijgen, maar nu moeten afwachten hoe de nieuwe minister het instrument wil inzetten. "Als er een woondeal wordt gesloten,

dan zal dat een woondeal nieuwe stijl zijn", zo heeft De Jonge al laten weten.

Naast de programma's voor Volkshuisvesting kondigt de minister ook twee programma's aan voor Ruimtelijke Ordening. De eerste is het programma uitvoering NOVI (Nationale Omgevingsvisie), over meer samenwerking en actief rijksgrondbeleid. Het tweede is het programma Mooi Nederland, over de energietransitie, verstedelijking en de inrichting van het landelijk gebied. Beide programma's worden tegen de zomer gepresenteerd.

Ook werkt de minister aan een aantal nieuwe wetten en wetwijzigingen die nodig zijn om regie te kunnen voeren. Het betreft de Wet goed verhuurderschap, het Besluit bouwwerken leefomgeving, de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie, het wegnemen van knelpunten in de huurtoeslag en huurprijsbescherming. Verder heeft hij de nieuwe Omgevingswet als erfstuk meegekregen van zijn voorgangers: terwijl hij onderzoekt welke nieuwe invoeringsdatum haalbaar is, zwelt de kritiek aan.

Misschien is niet minister De Jonge, maar minister Van der Wal-Zeggelink voor Natuur en Stikstof wel de allerbelangrijkste minister voor de bouwsector

Gaat het ooit lukken om zo'n omvangrijke wet, met zo'n grote IT-component, uit te voeren en als het al lukt, zal de bouwsector er dan echt beter van worden?

Het is een grote en lastige opgave waar minister De Jonge voor staat. Bovendien is hij in grote mate afhankelijk van andere ministers. Misschien is zelfs niet minister De Jonge, maar minister Van der Wal-Zeggelink voor Natuur en Stikstof wel de allerbelangrijkste minister voor de bouwsector. Want het strenge stikstofbeleid blijft maar voor belemmeringen zorgen. Er lopen rechtszaken over natuurvergunningen en het is vooralsnog onduidelijk of melkveehouders de stikstofuitstoot van mest op weiden wel of niet moeten compenseren. Het gaat om ruim een kwart van de stikstofuitstoot door de melkveehouderij en daarmee om een substantieel deel. Een aantal provincies geeft vanwege de onduidelijkheid al geen natuurvergunningen meer af. Hierdoor komen ook bouwprojecten waarvoor een natuurvergunning nodig is vast te zitten. Zo'n rem is onwelkom voor een minister die de woningbouw juist wil versnellen.



Michel van Eekert
Directeur Buildsight

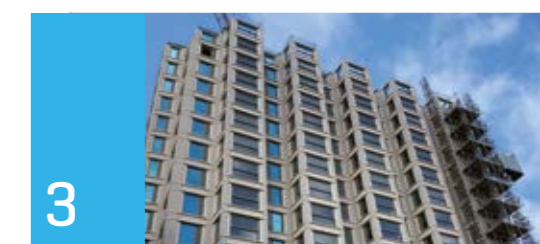
INHOUD



1 **Bouwconjunctuur** **4**



2 **Woningbouw** **10**



3 **Utiliteitsbouw** **16**

Geraadpleegde bronnen **21**

Colofon **22**

Corona op z'n retour, oorlog in Oekraïne

De economische spanningen als gevolg van de maatregelen tegen de corona-pandemie zijn steeds verder aan het afnemen. De economie is echter niet in rustiger vaarwater terecht gekomen, want ze hebben plaatsgemaakt voor nieuwe spanningen. De nieuwe spanningen worden veroorzaakt door de (al enige tijd) hoge inflatie en personeelstekorten. De laatste weken loopt de spanning extra op door de escalerende situatie rond Oekraïne die uitmondde in een oorlog van Rusland tegen het Oost-Europese land. Nederlandse bouwondernemers hebben daar op dit moment nauwelijks last van, maar ook de bouw is natuurlijk gevoelig voor economische instabiliteit. De tot voorkort gunstige marktomstandigheden zijn aan het omslaan nu het tot oorlog is gekomen.



Ondanks de coronamaatregelen is de Nederlandse economie vorig jaar met **4,8%** gegroeid.

Op het moment van schrijven is de aanval van Rusland net geopend en is het nog onduidelijk wat de economische impact zal zijn. Op basis van de stand van de economie tot vlak voor de oorlog was enig optimisme nog op zijn plaats. Ondanks de coronamaatregelen is de Nederlandse economie vorig jaar met 4,8 procent gegroeid. Dit blijkt uit de nieuwste cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) over de ontwikkeling van het Nederlandse bruto binnenlands product (bbp) die in februari werden gepresenteerd. De groei in 2021 volgt op de pandemie-gerelateerde krimp van 3,8 procent in 2020. Ten opzichte van 2019 was het bbp in 2021 0,8 procent groter dan in 2019. Ook de bouwproductie is in 2021 uitgekomen boven het niveau in 2019 en wel met 1,6 procent. Alleen de investeringen kwamen in 2021 nog niet terug op het niveau van 2019. Dat geldt dan weer wel voor de investeringen in woningen en gebouwen, wat mede de groei van de bouwproductie verklaart.

Herstel

Dat betekent dus dat de economische schade van de corona-pandemie eigenlijk alweer is goedge maakt voor de economie en voor de bouwsector. Voor andere sectoren zoals de horeca, de cultuur- en evenementensector is dat natuurlijk nog niet het geval, maar de verwachting is dat

dat met het zo goed als volledig afbouwen van de coronamaatregelen ook voor deze sectoren spoedig het geval zal zijn. Dat is voor een groot deel te danken aan de steunmaatregelen van de overheid, die in het laatste kwartaal met het verstrengen van het corona-beleid ook weer van stal werden gehaald. Ook het ruime monetaire beleid van de Europese Centrale Bank (ECB) zal een rol hebben gespeeld en het economisch herstel extra kracht hebben gegeven, maar de veerkracht van de economie heeft veel analisten verrast. Het economisch herstel in 2021 verliep helemaal anders dan het herstel na de krediet-crisis en de euro-crisis dat juist heel traag was. Het snel oplopen van de inflatie sinds de zomer van 2021 was ook niet voorspeld.

Inflatie

Die inflatie begon op te lopen door de schaarste aan grondstoffen, aardolie en vooral aardgas die in de loop van 2021 optrad en lang werd afgedaan als een tijdelijk fenomeen, omdat de prijzen ervan in 2020 na het uitbreken van de pandemie juist gedaald waren. Nu deze prijzen al langere tijd blijven stijgen en door de oorlog in Oekraïne een extra impuls krijgen, wordt steeds meer duidelijk dat de inflatie niet zomaar zal verdwijnen. Om de inflatie te beteugelen hebben centrale banken renteverhogingen aangekondigd.

Het stelsel van centrale banken in de Verenigde Staten loopt daarbij voorop. De ECB heeft officieel nog geen verhoging van de beleidsrentes op de planning staan, maar houdt de mogelijkheid open om daar in de loop van het jaar op terug te komen. Deze ontwikkelingen beïnvloeden nu al de kapitaalmarktrentes, zoals de hypotheekrentes, die inmiddels een stijging laten zien. Als deze stijging doorzet kan die zorgen voor enige afkoeling van de vastgoedmarkt.

Bouwkosten

De vastgoedmarkt wordt nu al getroffen door de stijgende bouwkosten. Sinds het voorjaar van 2021 lopen die sterk op. Uit gegevens over de bouwkosten van het CBS blijkt dat de loonkosten in de woningbouw eind 2021 iets lager liggen dan een jaar eerder. En dat is opmerkelijk gezien de grote personeelstekorten binnen de bouw. Aan het eind van 2021 is het aantal openstaande bouwvacatures zelfs opgelopen tot meer dan 25.000. Desondanks dempten de loonkosten eind 2021 dus de ontwikkeling van de bouwkosten enigszins. Blijkbaar slagen de aannemers erin om efficiënter te werken door bijvoorbeeld betere plannings en meer prefab. Omdat de materiaalkosten zo hard stijgen, bedraagt de stijging van de totale bouwkosten echter nog altijd circa 6 procent op jaarbasis. Dat is fors, zeker historisch gezien, en leidt tot zorgen onder de Nederlandse bouwondernemers, maar het heeft nog niet geleid tot een stijging van het aantal faillissementen binnen de bouwsector. De stijgende bouwkosten kunnen tot nu toe voor een groot deel worden opgevangen. Uit de eerste jaarverslagen van grote aannemers blijkt dat de winstmarge in 2021 zelfs iets verbeterd is.

Optimisme

Bovendien blijven de orderportefeuilles van aannemers zeer goed gevuld. Eind vorig jaar bereikten ze binnen de burgerlijke en utiliteitsbouw het recordniveau van 12 maanden. Ook de vergunningverlening voor de nieuwbouw is vorig jaar goed op niveau gebleven. Ondanks de hoge bouwkosten en het personeelstekort is er voor bouwondernemers dus voldoende reden om optimistisch te zijn. Het aantreden van een



Aan het eind van 2021 is het aantal openstaande bouwvacatures zelfs opgelopen tot meer dan 25.000.

minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voedt het optimisme binnen de bouwsector. Dat woningbouw een belangrijk thema is in veel campagnes voor de komende gemeenteraadsverkiezingen juichen bouwers toe.

Politieke aandacht

Of de toegenomen politieke aandacht voor de woningbouw spoedig tot de gewenste versnelling van de bouwproductie gaat leiden is de vraag. Daarvoor is de problematiek te groot en ontbreekt het de nieuwe bouwminister aan macht. Die macht is de laatste 10-15 jaar komen te liggen bij de lagere overheden. Net als zijn voorgangers kan hij dus slechts zo goed mogelijke afspraken proberen te maken met die lagere overheden over de woningbouwversnelling. En de mogelijkheden van minister De Jonge worden in bepaalde gevallen ook beperkt door het gebrek aan stikstofruimte. Die moet een andere minister, op een ander ministerie zien te vergroten voor de bouwsector. Hoewel er voor de bouwfase een stikstofdrempel geldt waaronder geen



stikstofruimte vrij hoeft te worden gespeeld, moet die voor de gebruiksfase soms namelijk wel gevonden worden. Ondertussen is het stikstofbeleid van de vorige minister in een aantal provincies nu al vastgelopen en kunnen er geen nieuwe natuurvergunningen meer worden verleend. De minister voor Natuur en Stikstof moet dus aan de bak.

Een van de eerste besluiten die minister De Jonge heeft moeten nemen is het uitstellen van de invoering van de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen. Bovendien heeft hij een rem moeten zetten op de ontwikkeling van nieuwe grote datacenters en moet hij toezien hoe de bouw van nieuwe distributiecentra door provincies aan banden wordt gelegd. Dit zou zomaar kunnen leiden tot een vertraging van de bouwproductie in plaats van een versneling ervan.

Prognose

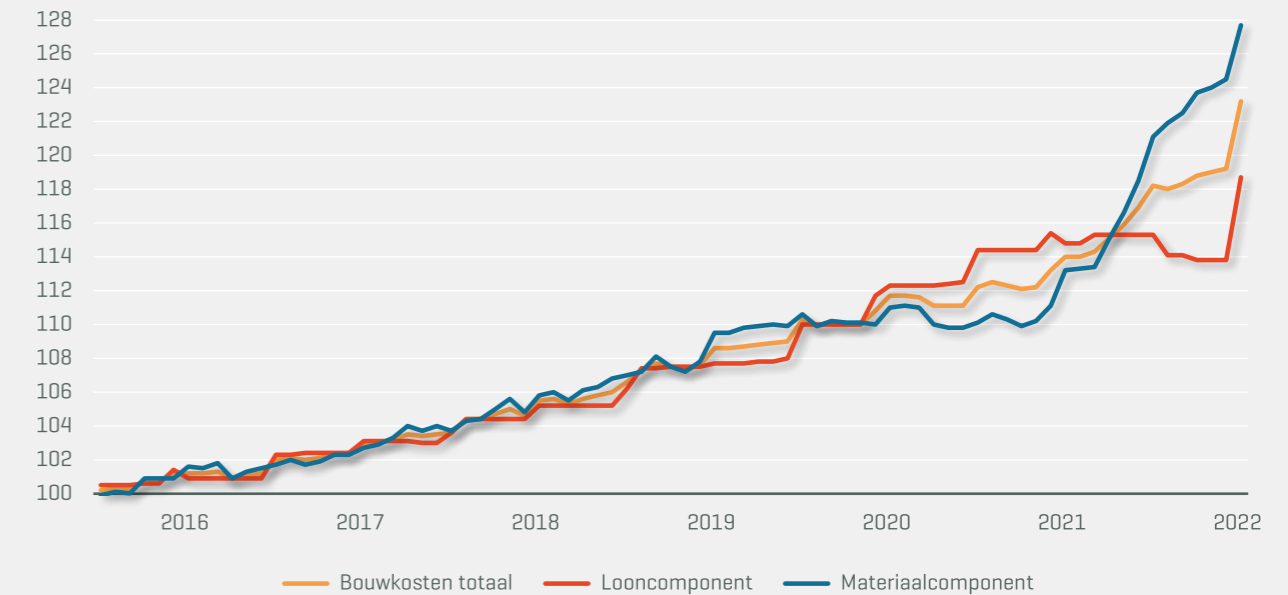
Hoewel een vertraging van de bouwproductie op de loer ligt, is het binnen het scenario van de laatste economische prognoses onwaarschijnlijk dat deze de komende jaren zal krimpen. In het eerste kwartaal remmen de corona-maatregelen en het hoge ziekteverzuim de economische ontwikkeling nog af. De Europese en daarbinnen de Nederlandse economie bevinden zich begin 2022 echter in een expansieve fase. Hoewel de groei geleidelijk in kracht af zal nemen, blijft dat de komende tijd waarschijnlijk zo. Het uitdoven van de corona-pandemie en het loslaten van de maatregelen tegen de verspreiding van het corona-virus geven de economie dit jaar vanaf het tweede kwartaal de mogelijkheid om door te groeien. Omdat de werkgelegenheid hoog is, de spaartegoeden groot zijn en de financieringsmogelijkheden nog altijd ruim zijn, kan de

Hoewel een vertraging van de bouwproductie op de loer ligt, is het binnen het scenario van de laatste economische prognoses onwaarschijnlijk dat deze de komende jaren zal krimpen.



Inputprijsindex bouwkosten nieuwbouwwoningen (index 2015=100)

Bron: CBS (t/m januari 2022)
2021 voorlopige gegevens



voor de rest van het jaar verwachte groei ook daadwerkelijk loskomen. Het inzetten van het herstellfonds van de Europese Unie kan de economische groei de komende tijd bovendien nog verder ondersteunen. Volgens de Economische Winterprognoses van de Europese Commissie zal de economie van de eurozone daarom dit jaar en volgend jaar kunnen groeien met respectievelijk 4,0 en 2,7 procent. Voor Nederland komt de Europese Commissie uit op een groei van 3,0 en 2,7 procent. Deze groei zal beide jaren vooral te danken zijn aan de consumptie, maar ook aan overheidsbestedingen. De investeringsgroei zal daarentegen beperkt zijn als gevolg van de aanhoudende personeelstekorten. Hoewel die nu nog voor problemen zorgt, lijkt de schaarste aan grondstoffen en computerchips in de loop van dit jaar af te kunnen gaan nemen. Omdat de hoge energieprijzen zich dit jaar vertalen in hogere prijzen voor industriële goederen en voedsel neemt de inflatie in Nederland toe tot 4 procent. Desondanks blijven de gevolgen van de oplopende inflatie voor de economische groei beperkt. Volgens de Europese Commissie zal de inflatie volgend jaar weer onder de 2 procent grens zakken, omdat de energieprijzen dan naar verwachting duidelijk af zullen nemen.

Risico's

Als de inflatie verder oploopt en langer hoog blijft en die zichzelf versterkt langs de zogenaamde loon-prijsspiraal zal dat de economie echter wel schaden en de groei beperken. Ook een nieuwe ziekmakendere variant van het corona-virus kan zorgen voor nieuwe lockdowns en een aantasting van de economie. Dat de Oekraïne-crisis een groot risico vormt voor de verwachte economische groei is duidelijk. Wat de werkelijke impact ervan zal zijn, zal de komende maanden moeten blijken.

Bouwsector

Als de genoemde risico's beheersbaar blijven, de economie kan blijven groeien en de nieuwe regering in ieder geval een begin kan maken met het waarmaken van haar ambities, dan zal de nieuwbouwproductie de komende jaren aanzienlijk kunnen groeien. Dat geldt voor zowel de woning- als de utiliteitsbouw. Vooral voor dit jaar verwacht Buildsight een stevige groei. In 2023 en 2024 zal de groei gehandhaafd blijven, maar neemt de kracht ervan geleidelijk af.

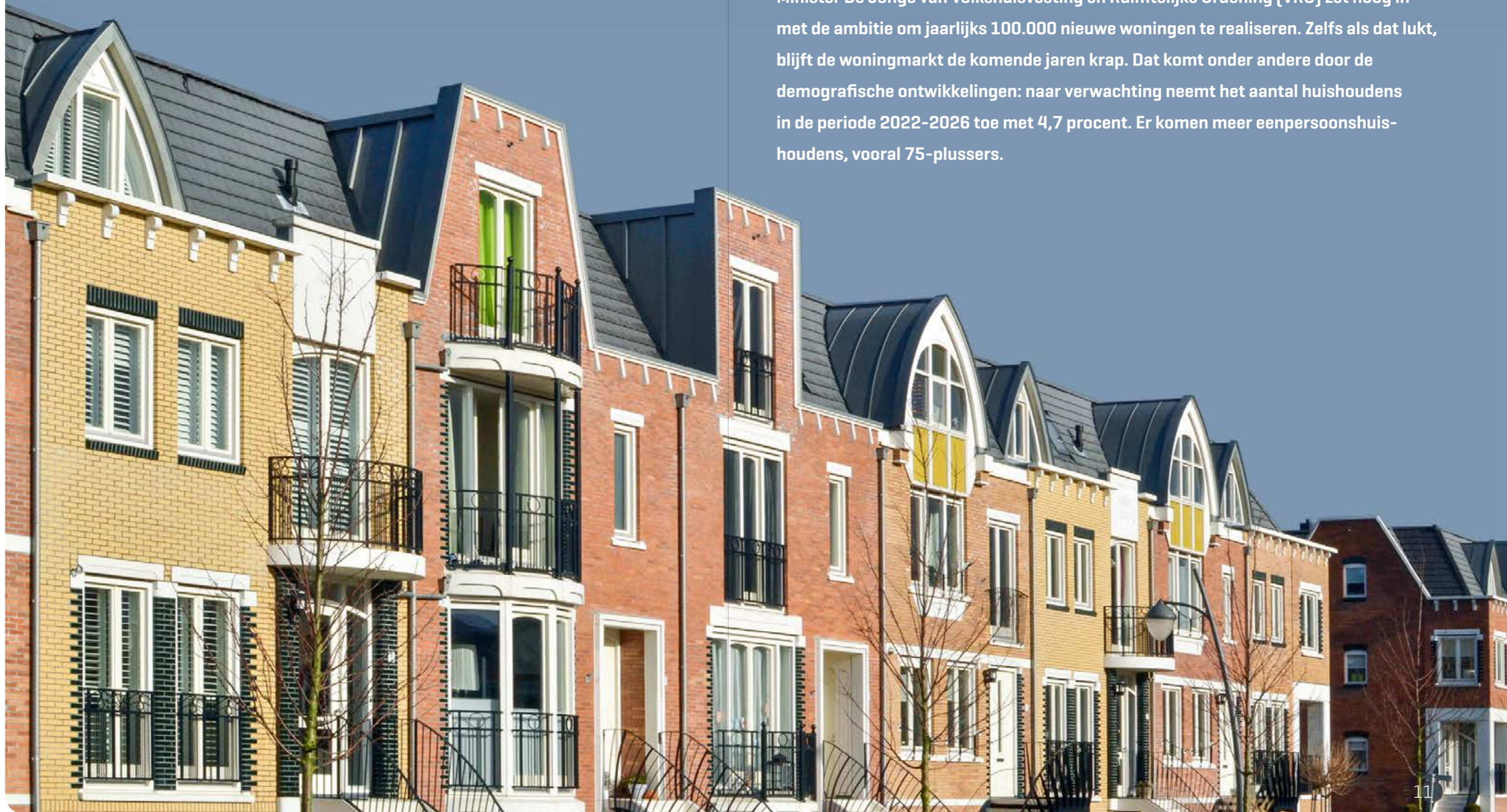


Volgens de Europese Commissie zal de economie in Nederland dit jaar

3,0%
groeien en
volgend jaar
2,7%

Afvlakking huizenprijzen verwacht

Minister De Jonge van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) zet hoog in met de ambitie om jaarlijks 100.000 nieuwe woningen te realiseren. Zelfs als dat lukt, blijft de woningmarkt de komende jaren krap. Dat komt onder andere door de demografische ontwikkelingen: naar verwachting neemt het aantal huishoudens in de periode 2022-2026 toe met 4,7 procent. Er komen meer eenpersoonshuishoudens, vooral 75-plussers.





In januari waren
woningen
21,1%
duurder dan een
jaar eerder.

De missie van minister De Jonge is niet alleen meer woningen bouwen, maar ook de juiste woningen bouwen. Dat kunnen tijdelijke woningen zijn voor spoedzoekers of betaalbare woningen voor starters, maar er valt ook veel te winnen door te bouwen voor ouderen. Het aantal 75-plussers neemt de komende jaren toe van 1,4 miljoen in 2020, naar 2,6 miljoen in 2040 en stijgt dan verder naar 2,9 miljoen in 2050. Dat vraagt om geschikte reguliere woningen zonder trappen, geclusterde woonvormen en nieuwe woonzorgvormen waar zorg kan worden opgeschaald. Veel ouderen bezitten een koopwoning die geschikt is voor gezinnen: als zij verhuizen bevordert dit de doorstroming op de woningmarkt.

Bestaande woningen

De enorme stijging van de prijzen voor bestaande woningen zet dit jaar door: in januari waren woningen 21,1 procent duurder dan een jaar eerder. Nooit eerder sinds de start van de statistiek in 1995 was de prijsstijging zo groot. Gemiddeld kost een woning nu 438.000 euro. Over heel 2021 zijn woningen gemiddeld 15,2 procent duurder dan in 2020. Toch zou in 2022 wel eens een einde kunnen komen aan de enorme prijsstijgingen. Dat heeft te maken met de hypotheekrente: na een jarenlange daling is deze de afgelopen weken aan het stijgen. Omdat hypotheekrentes daardoor duurder worden, zou dat kunnen leiden tot stabilisatie van de huizenprijzen. Of de prijsstijging zal omslaan in een prijsdaling, is op dit moment nog

moeilijk te zeggen: door inflatie en personeels-tekort zullen de lonen stijgen, waardoor het budget dat mensen aan een woning kunnen besteden ondanks de rentestijging ongeveer gelijk blijft. Maar als de rente flink stijgt, terwijl de inkomens weinig stijgen, dan zouden de huizenprijzen wel eens kunnen gaan dalen. Vooralsnog voorspellen zowel ABN Amro als Rabobank voor 2022 een prijsstijging van ongeveer 12,5 procent. ING zit iets lager met bijna 10 procent. De verwachting dat de prijzen zullen blijven stijgen komt door de aanhoudende krapte in het woningaanbod en door de inschatting dat de hypotheekrente relatief laag zal blijven. Voor 2023 verwacht Rabobank een prijsstijging van 3,2 procent en ABN Amro houdt het op 5 procent.

Het krappe aanbod heeft ook gevolgen voor het aantal verkopen: in heel 2021 zijn 226.087 woningen gewisseld van eigenaar, 4 procent minder dan in 2020. Het Kadaster registreerde in januari 14.053 woningtransacties: bijna 43 procent minder dan een jaar eerder – al lag het aantal verkopen toen juist uitzonderlijk hoog omdat kopers jonger dan 35 jaar vanaf 1 januari 2021 geen overdrachtsbelasting meer hoefden te betalen. Mensen wachten volgens makelaars met het te koop zetten van hun woning tot ze een nieuwe hebben gevonden. Omdat er nog steeds weinig huizen te koop worden aangeboden, zal de huizenverkoop verder dalen. ING verwacht voor dit jaar een daling in het aantal verkopen van bestaande woningen met ruim 10 procent naar

ongeveer 203.000. Rabobank verwacht voor dit jaar 188.000 transacties, gevolgd door 195.000 transacties in 2023.

Nieuwbouwwoningen

Kijkend naar de afgelopen tien jaar is in 2021 een recordaantal nieuwbouwwoningen vergund: er is voor 74.000 nieuw te bouwen woningen een vergunning afgegeven. Dat is 10 procent meer dan in 2020. Koopwoningen hebben hierin een aandeel van twee derde en huurwoningen nemen een derde voor hun rekening. De provincie met de meeste nieuw te bouwen woningen is Zuid-Holland, met vergunningen voor ruim 19.000 woningen.

Wat betreft de verkoop van nieuwbouwwoningen is 2021 het beste jaar sinds 2006. Een domper is echter wel de slechte start van 2022: in januari is het aantal verkochte nieuwbouwwoningen met ruim 30 procent gedaald ten opzichte van een jaar eerder. Er zijn vooral fors minder appartementen verkocht, maar ook het aantal verkochte eengezinswoningen daalde. Voor WoningbouwersNL komt de terugval als een verrassing. Mogelijke oorzaken zijn het tekort aan bouwlocaties, lange bouwprocedures en hoge eisen voor betaalbaarheid, waardoor het projectontwikkelaars niet lukt om projecten rendabel te maken.



Tabel 1: Woningbouwproductie naar regio [aantal nieuwe woningen; vanaf 2022 prognose]

	2020	2021	2022	2023	2024
Noord	6.500	5.850	5.900	6.250	6.400
Oost	15.500	13.450	14.500	14.900	15.100
West	30.750	31.750	34.000	35.500	36.500
Zuid	14.250	16.250	16.750	17.000	17.250
TOTAAL NL	67.000	67.300	71.150	73.650	75.250

2020 - 2021: raming woningbouwproductie Buildsight

Tabel 2: Woningbouwproductie naar sector [aantal nieuwe woningen; vanaf 2022 prognose]

	2020	2021	2022	2023	2024
Huursector	22.500	22.600	24.650	25.650	26.100
Koopsector	44.500	44.700	46.500	48.000	49.150
TOTAAL NL	67.000	67.300	71.150	73.650	75.250

2020 - 2021: raming woningbouwproductie Buildsight

Woningbouwimpuls

Eind december is door het ministerie van BZK groen licht gegeven voor de bouw van ruim 44.000 nieuwe woningen, vooral in het betaalbare segment voor starters en middeninkomens. Dit is het resultaat van de derde tranche van de Woningbouwimpuls. Het Rijk stelt hiermee 253 miljoen euro beschikbaar om bouwprojecten die niet op gang kwamen vlot te trekken. In vergelijking met de eerdere tranches bevat deze derde tranche relatief veel verdichtingsopgaven rond stationslocaties. Verder betreft het transformaties van bedrijventerreinen, verdichting in bestaande verouderde wijken en enkele aanvragen voor projecten in buitengebieden. De belangstelling vanuit gemeenten was ook deze keer weer groot: er zijn 65 aanvragen ingediend, waarvan er 36 zijn gehonoreerd. Met de eerste drie tranches van de Woningbouwimpuls is de realisatie van bijna 140.000 woningen versneld. Daarmee is de doelstelling – versnelling en realisatie van 65.000 woningen – ruimschoots gehaald. Gezien het aanhoudende tekort op de woningmarkt is besloten om een vierde tranche van de Woningbouwimpuls voor te bereiden.

Huurmarkt

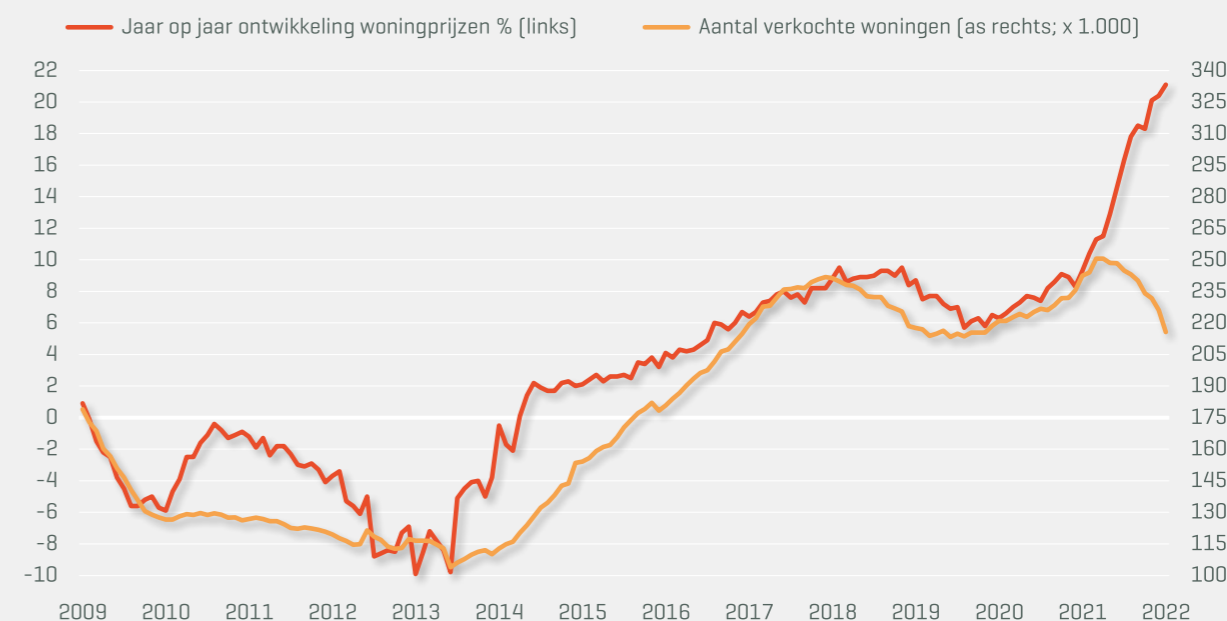
Nieuwe huurders betaalden in het vierde kwartaal van 2021 gemiddeld 7,1 procent meer voor een eengezinswoning vergeleken met hetzelfde kwartaal vorig jaar en 8,4 procent meer voor een appartement, zo berekende NVM. Volgens de vereniging zit de huurmarkt in dezelfde vicieuze cirkel als de koopwoningmarkt: er is weinig aanbod, een almaar groeiende vraag en daardoor lopen de prijzen op. Huurders stromen niet door omdat ze elders de hoofdprijs moeten betalen. Door de zelfbewoningsplicht die vrijwel alle grote gemeenten per 1 januari 2022 hebben ingevoerd, zal het aanbod nog verder slinken.

Plancapaciteit

Uit de nieuwste inventarisatie van het ministerie van BZK blijkt dat er momenteel bouwplannen zijn voor 1.044.500 woningen tot en met 2030. Het aantal woningbouwplannen is met 83.200 toegenomen ten opzichte van de inventarisatie uit het voorjaar van 2021. De plancapaciteit zou dus voldoende moeten zijn om de bouwambities waar te maken. Er wordt bewust ingezet op meer plancapaciteit, zodat de woningbouw op peil blijft mochten plannen vertragen of niet doorgaan. Omdat gemiddeld 30 procent van de plannen vertraging oploopt of uitvalt, is met de provincies afgesproken 130 procent plancapaciteit aan te houden.

Verkoopprijzen en aantal verkochte bestaande koopwoningen

Bron: CBS/Kadaster [t/m januari 2022]



Aanpassing Woningwet

Vanaf 1 januari 2022 geldt de aangepaste Woningwet. De VNG is positief over deze wijziging, die als doel heeft om de werking, uitvoerbaarheid en toekomstbestendigheid van de Woningwet te verbeteren. De wet geeft dankzij de aanpassingen meer ruimte voor lokaal maatwerk en minder administratieve lasten voor corporaties. Daarnaast is vastgelegd dat alle gemeenten verplicht een woonvisie moeten hebben, terwijl dit voorheen vrijblijvend was.

Conclusie

Hoewel de woningbouwproductie in 2021 iets lager is uitgekomen dan werd verwacht, zijn de vooruitzichten ervoor niet verslechterd. Dit jaar kunnen we de dip in de productie achter ons laten en mogen we rekenen op een groei van 6 procent van het aantal gebouwde nieuwe woningen. Door productiebelemmeringen zoals het personeelstekort en de hoge bouwkosten verliest de groei de komende jaren iets aan kracht. Toch lijkt de jaarproductie in 2024 voor het eerst weer uit te kunnen komen boven het niveau van 75.000 nieuwgebouwde woningen. In het westen van het land, waar het woningtekort het grootst is, blijft de groei goed op peil. Daar loopt het aandeel appartementen binnen de woningbouw op tot bijna 60 procent in 2024. Ook in andere regio's groeit de appartementenbouw de komende jaren iets harder dan de bouw van grondgebonden woningen.



Dit jaar mogen we rekenen op een groei van **6%** van het aantal gebouwde nieuwe woningen.

Tabel 3: Woningbouwproductie naar woningtype [aantal nieuwe woningen; vanaf 2022 prognose]

	2020	2021	2022	2023	2024
Eéngesinswoningen	39.150	38.550	40.525	40.975	41.350
Meergezinswoningen	27.850	28.750	30.625	32.675	33.900
TOTAAL NL	67.000	67.300	71.150	73.650	75.250

2020 - 2021: raming woningbouwproductie Buildsight

Nieuwe huurders betaalden in het vierde kwartaal van 2021 gemiddeld 7,1 procent meer voor een eengezinswoning vergeleken met hetzelfde kwartaal vorig jaar en 8,4 procent meer voor een appartement.

Grenzen aan de groei komen in zicht

Begin 2022 staan de vastgoedmarkten in Nederland er niet slecht voor. De vraag is hoog en de leegstand laag waardoor de prijzen een positieve ontwikkeling doormaken. Daarom staan vastgoedbeleggers in de rij om te investeren in nieuwbouw. Met name de dynamiek binnen de logistieke sector is hoog dankzij nieuwe toetreders en de aanhoudende groei van e-commerce.

Nog nooit is er zoveel gehandeld in logistiek vastgoed dan in 2021. Volgens bedrijfsmakelaar JLL ging het om 4,9 miljoen vierkante meter. Daarmee verdubbelde het opnamevolume ruim ten opzichte van een jaar eerder en daalde de leegstand tot beneden de 2 procent. Naar verwachting zal de leegstand laag blijven ondanks een groot aantal logistieke nieuwe projecten dat nog in de pijplijn zit. De meeste van deze projecten zijn namelijk al voor-verhuurd. De markt voor overige bedrijfsruimte begint steeds meer te lijken op die voor logistiek vastgoed. Logistieke dienstverleners zijn actief op zoek naar kleinschaligere bedrijfsruimtes om daar vanuit de logistiek richting de eindklant efficiënt te kunnen organiseren. Ook de zogenaamde flitsbezorgers en online supermarkten zijn op zoek naar dit soort locaties.

Robotisering

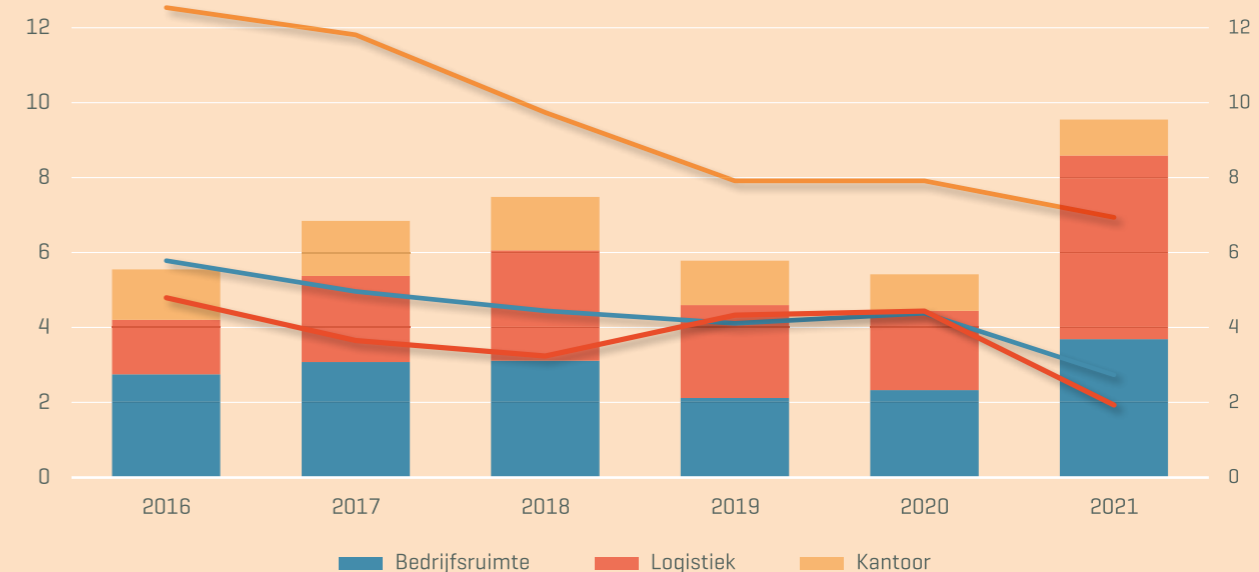
In toenemende mate loopt de logistieke sector aan tegen remmende factoren. Op de eerste plaats spelen personeelstekorten ook deze sector parten. Oplossingen daarvoor worden gezocht in een verdere robotisering en automatisering van het logistieke proces, maar dat vergt extra capaciteit van het elektriciteitsnet die er niet altijd is. Bovendien neemt de weerstand tegen grote nieuwe distributiecentra toe vanwege de aantasting van het landschap. Provincie Noord-Brabant legt daarom de ontwikkeling van nieuwe logistieke centra aan banden en wil die beperken tot een handjevol locaties. Een vergelijkbaar lot treft datacenters na onrust die eind vorig jaar ontstond rondom de vestiging van een hyperscale datacenter voor het moederbedrijf

Naar verwachting zal de leegstand laag blijven ondanks een groot aantal logistieke nieuwe projecten.



Opname (in mln m², links, kolom) en leegstand [% , rechts, lijn] van verschillende soorten vastgoed per jaar

Bron: JLL



van Facebook dat in Zeewolde gevestigd zou moeten worden. De Rijksoverheid is als mede-grondeigenaar ook een partij en houdt de verdere ontwikkeling ervan tegen zodat er gewerkt kan worden aan het landelijk beleid rondom datacenters. Ondanks de remmende factoren groeit de nieuwbouw van bedrijfsruimte de komende jaren door. Net als vorig jaar zal de groei zich dit jaar op een hoog niveau bevinden om de komende jaren wat af te zwakken. Voor 2023 en 2024 wordt gerekend op een productie van ruim 6 miljoen vierkante meter op jaarbasis.

Kantoren

De opname van kantoorruimte is in 2021 net als in 2020 terechtgekomen op circa 1 miljoen vierkante meter. Toch is de leegstand van kantoren gedaald naar zeven procent. In 2016 lag de leegstand nog op ruim 12 procent. De daling van de leegstand is mede te danken aan de sloop en transformatie van oude kantoren en zorgt voor

gunstigere omstandigheden op de kantorenmarkt. Na een pas op de plaats in 2020 zijn de huurprijzen van kantoorruimte in 2021 daarom weer gestegen. Deze stijging beperkt zich echter tot de bovenkant van de markt: kwalitatief hoogwaardige gebouwen op toplocaties. Voor minder goed gesitueerde kantoorgebouwen is er geen ruimte om de huur te verhogen. Dit vergroot de tweedeling op de kantorenmarkt. Hoewel er niet wordt verwacht dat de opname van kantoorruimte snel zal stijgen, lijkt de leegstand stabiel te kunnen blijven. De opname van kantoorruimte wordt beperkt door een blijvend hoog aandeel thuiswerkers. Een daling van het nieuwbouwvolume helpt de komende jaren bij het laag houden van de leegstand. Dit jaar loopt de pijplijn aan nieuwbouwprojecten met kantoorruimte verder leeg en komt er nog circa 330 duizend vierkante meter uit. De komende jaren gaat er stapsgewijs meer dan 100 duizend vierkante meter aan jaarproductie verloren.



Budgetsector

Een deel van het verwachte verlies aan volume in de kantorenbouw kan de komende jaren worden goedgehaakt binnen de budgetsector. De scholenbouw groeit dit en volgend jaar stevig en komt volgend jaar waarschijnlijk in de buurt van een productie van 400 duizend vierkante meter. Ook de bouw voor de zorgsector neemt de komende jaren sterk toe. Terwijl de groei van de scholenbouw in 2024 waarschijnlijk stagneert, groeit de zorgbouw dat jaar verder door tot een productie van meer dan 500 duizend vierkante meter.

Landbouw

De landbouwsector staat onder druk en aan de vooravond van een grote transitie. Deze transitie is nodig om de natuur in Nederland te beschermen en te versterken en tegelijkertijd andere economische ontwikkelingen mogelijk te maken. Het nieuwe kabinet heeft veel geld uitgetrokken om deze transitie mogelijk te maken, maar moet rekenen op tegenstand vanuit de agrarische sector. Hoewel het onvermijdelijk is dat met name de veeteelt gaat krimpen, klimt de stallenbouw vanaf dit jaar langzaam uit het dal. De geleidelijke groei van de nieuwbouwproductie van stallen is de komende jaren mogelijk door het moderniseren, verduurzamen en verplaatsen van veetelers. Daarom blijft er ook de komende jaren jaarlijks ruim 1 miljoen vierkante meter aan nieuwe stallen gebouwd worden.

Tabel 4: **Utiliteitsbouwproductie naar gebouwsoort** (index 2020=100 op basis van volume, vanaf 2022 prognose)

	2020	2021	2022	2023	2024
Hallen en loodsen	100	112	123	133	140
Kantoren	100	125	128	96	86
Bedrijfshallen met kantoor	100	106	114	117	119
Schuren en stallen	100	96	101	103	105
Scholen	100	99	111	119	118
Zorggebouwen	100	93	100	117	129

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, Eerste kwartaal 2022

Centraal Planbureau:

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

Cushman & Wakefield:

- > Vastgoedmarktrapporten

De Nederlandsche Bank:

- > Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten, december 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 2022

Europese Commissie:

- > Economische winterprognoses 2022

Eurostat:

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

ING Economisch Bureau:

- > Diverse publicaties

JLL:

- > Onderzoeksrapporten

Kamerbrieven van verschillende 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



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 ©2022
Buildsight, 's-Hertogenbosch
Maart 2022
Documentnummer: 120-22

prognose nieuwbouw

Buildsight | 2022-1

Bouwconjunctuur

Corona op z'n retour, oorlog in Oekraïne

Woningbouw
**Afvlakking
huizenprijzen
verwacht**

Utiliteitsbouw
**Grenzen aan de groei
komen in zicht**



buildsight

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