

Vergaderjaar 2004–2005

24 508

Volkshuisvestingsbeleid

Nr. 66

**BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTE-
LIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 22 november 2004

Hierbij bied ik u de samenvatting van de Bouwprognoses 2004–2009 aan.

Voorgaande jaren werd u medio december met het aanbieden van het rapport VROM-bouwprognoses geïnformeerd over de verwachte ontwikkelingen in de woningbouw. De bouwprognosecijfers kwamen dan altijd ná de begrotingsbehandeling. Dit jaar is de opzet van de VROM-bouwprognoses gewijzigd maar het moment waarop het rapport verschijnt kan, om logistieke redenen, niet vervroegd worden. Er is naar gestreefd de prognosecijfers bekend te hebben vóór de begrotingsbehandeling zodat ze nog gebruikt kunnen worden in het begrotingsdebat. Daartoe is er, voorafgaand aan het verschijnen van het definitieve rapport, een samenvatting gemaakt waarin de belangrijkste cijfers zijn opgenomen.

Naast het verschijnen van een het rapport Bouwprognoses wordt er jaarlijks een bouwprognosesymposium georganiseerd. Voorgaande jaren vond dit symposium plaats vlak nadat u geïnformeerd was, in de december dus. Om aan de traditie vast te houden een symposium te organiseren bij het naar buiten brengen van de cijfers is ervoor gekozen ook de datum van het symposium naar voren te halen. Dit jaar vond het symposium plaats op 9 november. De deelnemers aan het symposium hebben de samenvatting ontvangen. Verzending van deze samenvatting aan u door middel van een schrijven van mij is helaas niet tijdig gelukt. In het persbericht van 9 november jl. is dit dan ook onjuist gemeld.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
S. M. Dekker

Verkorte versie van de Bouwprognose 2004–2009

De scope van de VROM-bouwprognoses beperkt zich dit jaar tot de woningbouw. In voorgaande jaren behelsde de VROM-bouwprognoses ook de onderdelen utiliteitsbouw, GWW-sector, klein onderhoud/niet nieuwbouw en de bouwarbeidsmarkt. Het onderliggende model is echter niet aangepast. Dit betekent dat al deze onderdelen in het simulatiemodel wel geïntegreerd zijn gebleven. In het definitieve rapport «Bouwprognoses 2004–2009» (dit zal begin december uitkomen) zullen de ontwikkelingen op deze aanpalende terreinen nog wel worden aangestipt.

1. Beleidsvoornemens

De woningmarkt zit op slot; beleidsinspanningen van het Ministerie van VROM zijn gericht op het oplossen daarvan. Om het woningtekort te verlagen en de woningmarkt te doen laten ontspannen is het nodig de woningbouwproductie, in het bestaand bebouwd gebied en in de uitleggebieden te versnellen en verhogen, in overeenstemming met de kwalitatieve woningbehoefte.

Het ministerie van VROM hanteert een woningbouwprogramma dat inzet op een woningtekort van 1,5% tot 2,0% in 2010. Deze cijfers zijn de bruto nieuwbouwproductie en omvatten ook die nieuwbouw die dient ter vervanging van gesloopte woningen. De uitbreiding van de woningvoorraad is derhalve geringer. Bij deze doelstelling past een landelijke woningproductie van 445 000 woningen, inclusief een trendmatige productie van 25 000 woningen anders dan door nieuwbouw (bijvoorbeeld door verbouwing van kantoorpanden). Voor de stedelijke gebieden komt dit neer op een woningproductie van respectievelijk 358 500 woningen in vijf jaar (jaarlijks gemiddeld ca 72 000 woningen)¹. In de overige gebieden wordt een productie van 87 000 woningen voorzien waarvoor geen afspraken worden gemaakt. Uit de voorgenomen inzet en ambitie van de regio's blijkt dat die ambitie gehaald kan worden.

Afspraken met de regio

Bij het huidige beleid zijn afspraken met de regio cruciaal. Het woningbouwprogramma wordt verankerd in 20 afspraken over de woningbouw in de periode 2005 tot 2010 met provincies, kaderwetgebieden, stedelijke regio's en gemeenten. Om de daadwerkelijke realisatie van de benodigde aantallen woningen in de stedelijke regio's te bevorderen, stelt het Rijk financiële middelen beschikbaar om bij te dragen in de onrendabele kosten en proceskosten van de woningbouw. De inzet van rijksmiddelen betreft BLS (voor de periode 2005–2010 € 649,50 miljoen, incl. stimuleringsgeld voor eigenbouw), bodemsanering (€ 173 miljoen), infrastructuur en groenvoorzieningen. Deze subsidies kunnen worden ingezet om excessieve kosten, die de voortgang vertragen/dwarsbomen, te elimineren.

De toekenning van het geld is prestatieafhankelijk. Er wordt een bijdrage voor 65% van de geplande jaarproductie op voorhand uitgekeerd, de resterende 35% pas (naar rato) als tenminste die 65% wordt gehaald. Mocht er minder worden gebouwd dan wordt er ook minder uitgekeerd. Aan het einde van de periode zal een eindafrekening plaatsvinden. Het productieproces zelf zal gemonitord worden. Daarnaast zal ook de beschikbare bestemmingsplancapaciteit worden gemonitord.

¹ Brieven van het Ministerie VROM aan TK «Acties verhoging woningproductie» van 30 september 2003 (TK 2003–2004, 29 200 XI, nr. 3) en «Voortgang acties ter verhoging woningbouwproductie» van 21 september 2004.

Binnen de kaders en financiën om de woningbouw te stimuleren is geld gereserveerd om de eigenbouw te bevorderen. Dit past in het streven om de woonwensen van burgers te realiseren. Daarvoor is 42,5 miljoen euro beschikbaar gesteld. Ook dit vindt plaats als premie op presteren, maar is wel gelimiteerd.

In de omvang en samenstelling van de gemeentelijke woningbouw-programma's is regionale samenhang belangrijk. Het Rijk hanteert het uitgangspunt dat de randgemeenten rond grote steden dienen bij te dragen aan de huisvesting van de lage inkomensgroepen en dat de steden zelf bouwen voor een voldoende woningaanbod voor de midden- en hogere inkomensgroepen. Zowel bij de woningbouwafspraken als bij de Meerjarenontwikkelings-programma's (MOP's) – die in het kader van ISV worden opgesteld – dient de regionale samenhang te zijn gewaarborgd. In dit kader zullen de woningcorporaties – mede tegen de achtergrond van de kabinetsvoornemens rond het huurbeleid – een belangrijke bijdrage leveren door de bouw van sociale huur- en koopwoningen¹.

Ook zijn er VROM-accountmanagers en externe deskundigen ingeschakeld om de belemmeringen in de woningbouw weg te nemen. Zo is gebleken dat de complexiteit van de regelgeving een belemmering is in de woningbouw. Als uitwerking van de Taskforce Woningbouw heeft de VNG de Werkwijzer Woningbouw uitgebracht. Hierin wordt voor gemeenten en andere bij de bouw betrokken partijen duidelijk welke procedures en vergunningen in de verschillende fasen van een locatieontwikkeling nodig zijn. Er wordt nu gewerkt aan één VROM vergunning waarbij veel nu benodigde vergunningen in een proces kunnen worden afgehandeld. De invoering daarvan is in 2007 voorzien.

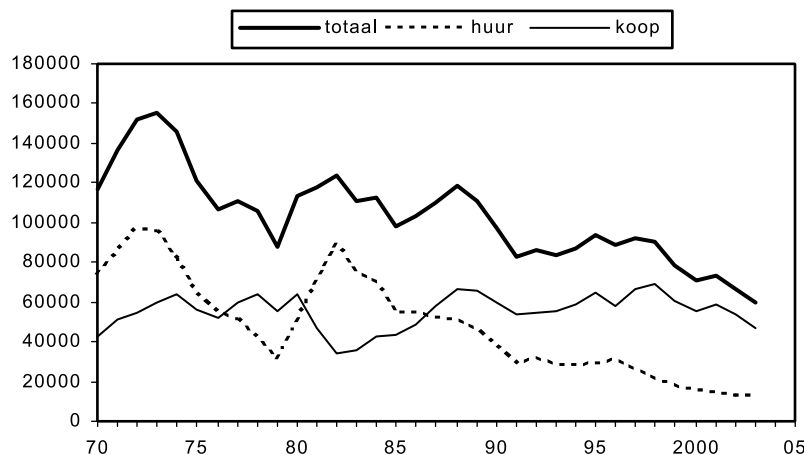
2. De woningmarkt in historisch perspectief

Nog altijd blijft de woningbouw achter bij de behoefte. In 2002 bedroeg het aantal nieuwe woningen 66 704; in 2003 bedroeg dat aantal 59 629 woningen (grafiek 1). Bij een weinig groeiende bevolking betekent het dat de woningbezetting niet meer daalt en voor het derde achtereenvolgende jaar op 2,38 persoon per woning ligt (ter vergelijking: in 1970 woonden er nog gemiddeld 3,4 personen in een woning). De netto uitbreiding van de woningvoorraad is derhalve precies genoeg om de extra inwoners van Nederland te huisvesten tegen dezelfde woningbezetting. Met de gemiddelde woningbezetting lijkt de bodem derhalve bereikt; jarenlang is de welvaart van Nederlanders er ook op vooruit gegaan doordat woningen met minder medebewoners gedeeld hoefden te worden. Dat proces is ten einde gekomen. Doordat per inwoner meer kubieke meters of meer hoogwaardiger woningen beschikbaar komen, neemt nu de welvaartstijging in de vorm van woonruimte toe.

De daling van het aantal nieuwe woningen in de afgelopen jaren is structureel veroorzaakt door de afname van nieuwbouw van huurwoningen door corporaties. Deze structurele factor lijkt nu uitgewerkt. Het aantal opgeleverde huurwoningen zakt niet verder maar steeg zelfs licht, tot 12 974 in 2003 tegen 12 654 in 2002. In 2003 is het vooral het koopsegment dat inleverde; in 2002 werden 54 050 nieuwe koopwoningen gebouwd tegen 46 655 in 2003. Daarmee is 2003 het tweede achtereenvolgende jaar waarin het aantal gereedgekomen koopwoningen terugloopt. De structurele factor van teruglopende bouw van huurwoningen is uitgewerkt, maar de conjuncturele factor werkt nu door in de afnemende bouw van koopwoningen.

¹ Met verhuurder is het gesprek gaande. De implementatie van onderdelen van de modernisering van het huurbeleid is afhankelijk gemaakt van de mate waarin verhuurders middels investeringen in nieuwbouw daadwerkelijk een bijdrage leveren aan ontspanning op de woningmarkt.

Grafiek 1. Ontwikkeling aantal gereedgekomen woningen, 1970–2003, totaal en naar huur/koop



Bron: CBS/bewerking TNO Inro.

De omslag in de verlening van bouwvergunningen deed zich reeds in 2002 voor, en daarmee loopt de woningbouw voor op de economische cyclus. Met de stijging van het aantal verleende bouwvergunningen wordt het stuwmeer (of de pijplijn) weer voller. Het tempo van vergunningverlening ligt al enige jaren hoger dan het tempo van gereedgekomen woningen, zodat bouwers weer meer vergunningen op de plank hebben.

3. Verandering van de woningvoorraad in 2003 naar verschillende componenten

Behalve de nieuwbouwproductie die mogelijk is door het creëren van nieuwe locaties, is het beleid om woningbouw in bestaand stedelijk gebied te realiseren. De nieuwbouw die hieruit ontstaat, dient als vervangende nieuwbouw beschouwd te worden omdat er veelal sloop aan vooraf gaat. Naast nieuwbouw ontstaan woningen ook op andere wijze, zoals door ombouw van kantoorpanden en oude fabriekspanden en splitting van woningen. Indien we voor het jaar 2003 de woningbouwbalans opmaken, blijkt dat er behalve de 59 629 nieuwbouwwoningen er 5 208 woningen op andere wijze aan de woningvoorraad zijn toegevoegd. Bruto kwamen er aldus 64 837 woningen bij. Er verdwijnen echter ook woningen, namelijk door sloop en samenvoeging. Door sloop verdwenen 12 633 woningen en 6 018 woningen werden op andere wijze aan de woningvoorraad onttrokken. In totaal werden 18 651 woningen op de woningvoorraad in mindering gebracht. De netto toevoeging aan de woningvoorraad – totale uitbreiding minus totale onttrekking – kwam daarmee op 46 186 duizend. Evenals de nieuwbouwproductie, is de netto toevoeging niet eerder zo laag geweest. Dit zijn echter de standcijfers voor 2003; de ontwikkeling ervan zegt meer.

4. De economie in 2004 en 2005

Het kabinetsbeleid zoals dat in de Miljoenennota uiteen is gezet, is gericht op het verbeteren van de concurrentiekracht van het Nederlandse bedrijfsleven en het verbeteren van de flexibiliteit van het arbeidsaanbod. Het doel daarvan is dat toekomstig economisch herstel niet wordt gesmoord door een krappe arbeidsmarkt en loonstijgingen. Voor 2004 en 2005 wordt verwacht dat de lonen en de koopkracht niet stijgen en neigen tot afname. Nederlandse huishoudens zijn in de afgelopen jaren meer gaan sparen om de vermogensverliezen weg te werken, de schulddpositie te vermin-

deren en zich op een toekomst met minder pensioenzekerheid voor te bereiden. Een van de lichtpunten is dat in het eerste helft van 2004 de werkloosheidsgroei tempert en dat het aantal vacatures weer stijgt. Ook zijn huishoudens weer begonnen met het aangaan van leningen. Deze factoren wijzen op een herstel.

Het jaar 2003 was een jaar met een omslagpunt; 2004 en 2005 zullen een bescheiden groei laten zien volgens het CPB. Deze groei moet echter als te weinig worden gezien; een gevolg van het feit dat de factoren die in de jaren negentig tot extra hoge groei leidden, werken nu de andere kant op en leiden nu tot extra lage groei. Echter, het consumentenvertrouwen is door het dieptepunt heen, en het producenten vertrouwen is eveneens aan het toenemen. Afnemende volatiliteit op de aandelenmarkten behoort nu ook tot de gunstige factoren. Daarbij blijft momenteel de politieke situatie in Irak onzeker, wat gecombineerd met doorgaand gevaar voor terreur, de onzekerheid blijft voeden. Deze dreiging leidt ook tot gewenning; gewezen kan worden op de jaren 1965–1973, toen de economische expansie gepaard ging met de Koude Oorlog en de oorlog in Vietnam.

De inflatie is laag en de tekorten van de Amerikaanse overheid te hoog. Op basis hiervan kan uitgegaan worden van rust aan het rentefront, zodat een daling van de huizenprijzen, die al een aantal jaren wordt aangekondigd, er eigenlijk niet inzit. De periode van grote stijging van huizenprijzen is voorbij, maar een substantiële daling wordt op korte termijn niet verwacht. Deze factor draagt bij aan de rust op de markt voor nieuwbouwwoningen.

De enige *binnenlandse* bestedingscomponent die bijdraagt aan de groei is de toename van de investeringen in woningen. De investeringen in woningen zullen eerder aantrekken dan de investeringen in bedrijfspanden; op deze markt heersen de gevolgen van de overinvesteringen in de jaren 1998–2000 nog altijd. Ook is de kantorenmarkt nog niet in evenwicht; de leegstand is nog hoog. Eerst zal de werkgelegenheid werkelijk moeten aantrekken, voordat bedrijven weer om gaan zien naar nieuwe bedrijfshuisvesting. Omdat op de markt voor bedrijfshuisvesting in het huidige tijdsbestek behoorlijke overschotten bestaan, is het de verwachting dat dit een impuls geeft aan verbouw van kantoren in woningen. Het omgekeerde vond plaats in de jaren tachtig, toen met de groei van de zakelijke diensten veel woningen in Amsterdam werden omgebouwd tot kantoor.

De bouwkosten zullen zeer gematigd stijgen; dit wordt in de hand gewerkt door de lage groei. Het CPB gaat in de MEV uit van een beperkte stijging van materiaalkosten en loonkosten.

5. Prognose woningbouw

Verwachte vergunningverlening

De vergunningverlening in de VROM Bouwprognoses loopt in 2004 en 2005 globaal in de pas met de vergunningverlening volgens de Macro Economische Verkenning van het CPB; deze laat een stijging zien in de jaren 2004 en 2005. Afgaande op de maandcijfers over het eerste halfjaar van 2004 komt de vergunningverlening in 2004 op 70 duizend uit. Dat is lager dan het CPB in de MEV aangeeft, maar in Bouwprognoses wordt evenals door het CPB een stijging in 2005 voorzien tot 75 duizend vergunningen. Daarna – in het middenscenario – neemt de vergunningverlening verder toe naar 80 duizend. Door een actievere opstelling van corporaties en andere partijen neemt de bouw van huurwoningen weer toe; niet tot de niveaus van enige tijd geleden, maar wel in die richting tot ruim 80

duizend vergunningen. Het aantal koopwoningen valt wat terug in 2009, maar de vergunningverlening voor huurwoningen komt op een structureel hoger niveau. Voor de jaren 2003, 2004 en 2005 wordt een hoger uitvalpercentage van de vergunningverlening aangehouden.

Tabel 1 Prognose vergunningen 2004–2009

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
realisatie										
Verleend	78.6	62.3	67.2	72.5						
Prognose vergunningen										
Bouwprognoses 2004–2009										
Totaal					70	75	80	81	83	81
Huur					16	17	17	20	23	25
Koop					54	58	63	61	61	56
Groei										
BBP (MEV/CPB)	3.5	1.4	0.6	– 0.9	1.25	1.50				

Bron: CBS/MinVROM/bewerking TNO Inro.

Aantal gereedgekomen woningen

Het aantal gereedgekomen woningen komt dan voor 2004 op 69 000. Voor 2005 komt dat aantal op 75 duizend uit. In de huidige prognose neemt dat aantal toe, omdat behalve de aangetrokken vergunningverlening de pijplijn nu reeds aan het vullen is, en dan weer leegstroomt. De bouwkosten vertoonden in 2002 een daling, maar in 2003 stegen deze alweer. Voor de jaren erna wordt een gematigde stijging aangenomen van 2–3%.

Productiewaarde

De productiewaarde van de gehele woningbouw bedroeg in 2003 16 miljard Euro; een daling van 3,7% ten opzichte van 2002. Voor 2004 wordt een stijging verwacht van 2,5%, en daarna voor 2005 een sprong van 8,5%. De verwachting is dat de conjuncturele tegenwind achter de rug is. In de jaren erna volgt een meer gematigde toename.

6. De woningbouw 2006–2009 in scenario's

De Bouwprognoses geven voor het lopende jaar en het komende jaar een cijfer af, dat is gebaseerd op de vergunningverlening tot nu toe en de Macro Economische Verkenningen van het CPB. Voor de toekomst daarna wordt met scenario's gewerkt; voor deze periode is de onzekerheidsmarge groter, hetgeen weerspiegeld wordt in een bandbreedte.

Het model heeft drie variabelen waarover aannames zijn gedaan: de vergunningverlening, de productieve uren en de waarde van de vergunningen. Voor de scenario's zijn de vergunningverlening en de waarde van de vergunningen van belang. De ontwikkeling van de productieve uren verandert niet; er wordt verondersteld dat per werknemer het aantal gewerkte uren per jaar hetzelfde blijft in de scenario's; het aantal werknemers verandert, en de aanname is dat de arbeidsmarkt geen capaciteitsbeperking kent. De inflatie is ook in alle drie scenario's hetzelfde.

Daarbuiten zijn er variabelen die wel van belang zijn, maar waar het model geen rekening mee houdt. Dat zijn de productiecapaciteit van bedrijven en de beschikbaarheid van grondstoffen. Met betrekking tot de arbeidsmarkt wordt wel gekeken wat de realiteitswaarde van een scenario

is; een bepaalde hoeveelheid bouw in een scenario moet een realistische vraag naar arbeid genereren. De productie van de bouwsector, de ingezette arbeid en de arbeidsproductiviteit dienen zich realistisch te ontwikkelen. Kortom, niet alleen de uitkomsten maar ook de bijbehorende parameters dienen plausibel te zijn.

Ten opzichte van de scenario's over de woningbouw van verleden jaar zijn er twee wijzigingen. De eerste is dat de vergunningverlening zich voorspoedig ontwikkelt; aangenomen is dat deze lijn zich voortzet. Het lage scenario komt daardoor vijfduizend vergunningen hoger uit op de middellange termijn. De tweede wijziging heeft met het nieuwe beleid te maken. Het Ministerie van VROM zet in op een herstel van de bouw van huurwoningen door afspraken tussen de gemeenten en de corporaties. De ingezakte nieuwbouw in de afgelopen jaren was geheel toe te schrijven aan het wegvallen van de bouw van huurwoningen. Ten opzichte van vorig jaar is de bouw van koopwoningen globaal hetzelfde gebleven, maar ligt de bouw van huurwoningen op de middellange termijn op een hoger niveau. De scenario's gaan derhalve vooral over de mate waarin dit beleid slaagt.

Het lage scenario, aannames en uitkomsten

Het lage scenario veronderstelt dat het beleid van VROM beperkt wordt uitgevoerd. De regio's, gemeenten en de provincies hebben weliswaar afspraken gemaakt met het Rijk, maar slagen door allerlei redenen niet in het uitvoeren ervan. Lokale belangen en risicomijdend gedrag zijn daar de belangrijkste oorzaken van. Het aantal verleende vergunningen over de jaren 2006 tot en met 2009 komt op gemiddeld 74 duizend in de periode. De gunstige ontwikkeling van de vergunningverlening in het huidige tijdsbestek blijft zich voortzetten; naast de export is de woningbouw de enige component die positief bijdraagt aan de huidige economische groei. Een terugkeer naar de lage vergunningverlening uit 2001 wordt niet verwacht in de jaren tot en met 2009. De ontwikkeling van de bouwkosten is echter betrekkelijk hoog; er worden immers minder goedkopere huurwoningen gebouwd.

In dit scenario komt over de jaren 2006–2009 gemiddeld 77 000 woningen per jaar gereed. Dat is meer dan het aantal verleende bouwvergunningen en toe te schrijven aan het leeglopen van de pijplijn. Bouwers halen vergunningen van de plank en versnellen de bouw. Door de hogere groei van de bouwkosten neemt de productiewaarde met gemiddeld 3,8% toe over de jaren 2006–2009. In vergelijking met de afgelopen drie jaar is dat betrekkelijk hoog; de woningbouw is daarmee uit het dal van de laagconjunctuur.

Het midden scenario, aannames en uitkomsten

De bouwkosten ontwikkelen in dit scenario betrekkelijk gematigd, in lijn met de verwachting van het CPB en de toename van de bouw van huurwoningen. De belangrijkste aanname is dat de afspraken met de gemeenten en de corporaties behoorlijk goed slagen; de gemiddelde jaarlijkse vergunningverlening komt over de jaren 2006–2009 over de 81 duizend uit. De bouwkosten ontwikkelen zich weliswaar gematigd, maar lager dan in het lage scenario; er zijn immers meer huurwoningen, die de bouwkosten drukken. Ook werkt de conjunctuur mee, zodat er wat meer koopwoningen worden gebouwd.

Het aantal gereedgekomen woningen komt in het middenscenario over de jaren 2006–2009 uit op 84 duizend per jaar. De pijplijn loopt ten opzichte van het lage scenario ongeveer even snel leeg; bouwers nemen de extra

vergunningen in productie. Dit wijkt af van de jaren negentig, toen er naast de woningbouw de bouw van kantoren en grond, water- en wegenbouw een groot beslag deed op de bouwcapaciteit. De productiewaarde komt in 2009 op 13,4 miljard Euro uit, en groeit in de jaren 2006–2009 met gemiddeld 5,3 % per jaar.

Het hoge scenario, aannames en uitkomsten

In het hoge scenario leidt het beleid van het Ministerie van VROM tot maximaal effect; regio's en provincies weten hun afspraken na te komen en corporaties kwijten zich van hun taak. Ze stellen zich minder risicomijdend op. Het resultaat is dat vooral in het huursegment de bouw stevig aantrekt. Daarbij hoort echter wel dat de bouwkosten zeer beperkt toenemen; de grote aantallen huurwoningen in het hoge scenario hebben een negatief effect op de nominale stijging van de bouwkosten. Het aantal verleende bouwvergunningen komt over de jaren 2006–2009 op 88 duizend vergunningen per jaar; de top ligt echter in 2008 en 2009.

In dit scenario komen de topjaren uit de jaren negentig in zicht. Het aantal nieuwe woningen ligt in 2009 boven de negentigduizend. Gemiddeld worden over de jaren 2006–2007 87 duizend woningen opgeleverd. Dat is niet heel veel meer dan in het middenscenario. De reden is dat er nu vertragingseffecten optreden; het lijkt op de pijlpijn in de jaren negentig. In het hoge scenario komt het aantal gereedgemelde woningen pas later op tempo. In het hoge scenario ligt het aantal vergunningen gemiddeld wat hoger dan het aantal gereedgemelde woningen. Het aantal verleende bouwvergunningen ligt in dit scenario in de laatste twee jaar op het hoogste niveau, waardoor die nieuwe woningen pas na 2009 gerealiseerd worden. De productiewaarde komt in 2009 uit tot 15 miljard en groeit in de periode 2006–2009 met gemiddeld 8,8% per jaar.

Tabel 2 Woningbouw in drie scenario's 2006 tot en met 2009

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	06-09 gem.
realisatie											
Vergunningen (x 1000)	78.6	62.3	67.2	72.5							
Gereed (x 1000)	70.7	73.0	66.7	59.6							
Productiewaarde nieuwbouw (mld. E)	11.6	11.2	10.5	10.1							
Hoog											
Vergunningen (x 1000)					70	75	80	87	93	92	88
Gereed (x 1000)					69	75	84	85	89	91	87
Productiewaarde nieuwbouw (mld. euro's)					10,4	10,4	11.5	12.2	13.5	14.9	8.8%
Midden											
Vergunningen (x 1000)					70	75	80	81	83	81	81
Gereed (x 1000)					69	75	83	84	84	83	84
Productiewaarde nieuwbouw (mld. euro's)					10.4	10.4	11.2	11.9	12.8	13.4	5.3%
Laag											
Vergunningen (x 1000)					70	75	78	75	73	71	74
Gereed (x 1000)					69	75	80	80	76	73	77
Productiewaarde nieuwbouw (mld. euro's)					10.4	10.4	11.1	12.0	12.7	12.8	3.8%

Bron: TNO Inro/MinVROM.