

Samenvatting VROM Bouwprognoses 2005-2010

De Bouwprognose geeft 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 jaren daarna wordt sinds enkele jaren met scenario's gewerkt; voor deze periode is de onzekerheidsmarge groter, hetgeen weerspiegeld wordt in een bandbreedte. In deze scenario's worden over de input van het Bouwprognosemodel consistente aannames gemaakt. Dit jaar gaan de scenario's over de jaren 2007 tot en met 2010. Het model heeft drie variabelen waarover aannames zijn gedaan: de vergunningverlening, de productieve uren en de waarde van de vergunningen. Met betrekking tot de arbeidsmarkt wordt gekeken wat de realiteitswaarde van een scenario is; een bepaalde hoeveelheid bouw in een scenario moet een realistische vraag naar arbeid genereren.

Het huidige overschot op de kantorenmarkt heeft invloed op de groei van de woningbouwmarkt. De kantorenmarkt zit de afgelopen jaren in het slop en dit heeft tot gevolg dat er minder vraag naar nieuwbouw in de kantorenmarkt is. De verwachting is dat bouwers hun capaciteit zullen aanwenden voor de nieuwbouw van woningen. Daarom zijn alle scenario's over de woningbouw van dit jaar wat naar boven bijgesteld ten opzichte van het verleden jaar.

Daarnaast worden de scenario's bepaald door de gemaakte afspraken van VROM in het kader van het nieuwe huurbeleid. In de komende jaren wordt verwacht dat het aandeel huurwoningen ten opzichte van het totaal aantal nieuwe woningen zal toenemen. De gemiddelde productiekosten voor huurwoningen zijn lager dan koopwoningen en dit heeft een drukkend effect op de totale productiewaarde.

In 2005 zullen naar verwachting 80 duizend vergunningen worden verleend. Dit aantal is hoger dan de prognoses van vorig jaar. Deze verwachting is gebaseerd op het aantal verleende vergunningen in de afgelopen twee kwartalen. Dit is in lijn met de verwachting van het CPB. In de jaren na 2006 wordt een verdere stijging verwacht van het aantal afgegeven vergunningen veroorzaakt door een aantrekkende economie. De stijging van nieuwbouw zal in 2005 en 2006 zowel in de koopwoningen en huurwoningen plaatsvinden, waarbij de huurwoningen relatief harder zullen stijgen dan koopwoningen. In 2005 zullen naar verwachting zo'n 71.000 worden opgeleverd, een stijging van bijna 10% t.o.v 2004. In de twee jaren daarna wordt verwacht dat de huurwoningen door zullen stijgen en op termijn ook weer lichtelijk zullen dalen. Het aantal nieuwe koopwoningen zal na 2007 stabiel blijven en ook op termijn lichtelijk dalen.

Eventuele effecten van de aangepaste luchtkwaliteitsnormen op het aantal gereedgemaakte woningen zullen pas op de middellange termijn optreden. Vooral omdat er nog zo weinig bekend is over deze effecten zijn ze niet verwerkt in de prognoses.

Uitkomsten

Lage scenario

In dit scenario komen in de periode 2007 tot en met 2010 gemiddeld 83 duizend woningen per jaar gereed. Het aantal gereedgekomen woningen is hoger dan het aantal vergunningen na aftrek van uitval. Dit betekent dat de pijplijn van nog te bouwen woningen die was opgelopen in de afgelopen jaren, langzamerhand leeg is gelopen. Het totaal aantal gereedgekomen woningen in de periode van de bouwafspraken (2005-2009) zal ongeveer 96 procent van de gemaakte

woningbouwafspraken zijn. In het lage scenario wordt geraamd dat de productiegroei van de nieuwe woningbouw gemiddeld 2,8 procent negatief zal zijn in de periode 2007 tot en met 2010.

Het middenscenario (basisscenario)

Het aantal gereedgekomen woningen komt in het middenscenario over de jaren 2007 tot en met 2010 op gemiddeld 87 duizend per jaar. Rekening houdend met het uitvalpercentage loopt het aantal gereedgemelde woningen in op het aantal verleende vergunningen, met andere woorden, de pijplijn wordt korter. Vergeleken met de bouwafspraken komt het middenscenario in de periode 2005-2009) uit op 98 procent van de gemaakte woningbouwafspraken en blijft dus enigszins achter bij de woningbouwafspraken. De oorzaak hiervan is het vertragende effect dat uitgaat van de tijd die zit tussen de verlening van de vergunning en het daadwerkelijk gereedkomen van de woning. De productiegroei komt op gemiddeld 0,1 procent per jaar in de periode 2007 tot en met 2010. Dit is in lijn met de lage gemiddelde groei van de verleende woningbouw vergunningen in die periode.

Het hoge scenario

Het aantal gereedgekomen woningen komt in het hoge scenario over de jaren 2007 tot en met 2010 op gemiddeld 90 duizend per jaar. In het hoge scenario loopt het aantal gereedgekomen woningen, rekening houdend met het uitvalpercentage, in de pas met het aantal verleende vergunningen, met andere woorden, de pijplijn blijft ongeveer even groot door de sterke toename van het aantal nieuwe vergunningen. Vergeleken met de bouwafspraken komt het hoge scenario uit op 100 procent van de gemaakte woningbouwafspraken. De productiegroei komt op gemiddeld 2,7 procent per jaar in de periode 2007 tot en met 2010.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	07-10 gem.
realisatie											
Vergunningen (x 1000)	62.3	67.2	72.5	76.2							
Gereed (x 1000)	73.0	66.7	59.6	65,3							
Productiewaarde nieuwbouw (mld. Euro's)	11.2	10.5	10.1	11.5							
Hoog											
Vergunningen (x 1000)					80	83	89	92	93	92	92
Gereed (x 1000)					71	81	85	89	93	95	90
Productiewaarde nieuwbouw (mld. euro's)					12.3	13.0	13.4	14.0	14.4	14.5	2,7%
Midden											
Vergunningen (x 1000)					80	83	85	86	83	81	84
Gereed (x 1000)					71	81	85	86	88	88	87
Productiewaarde nieuwbouw (mld. euro's)					12.3	13.0	13.3	13.4	13.4	13.0	0.1%
Laag											
Vergunningen (x 1000)					80	83	81	80	73	70	76
Gereed (x 1000)					71	81	85	83	83	81	83
Productiewaarde nieuwbouw (mld. euro's)					12.3	13.0	13.1	12.8	12.4	11.6	-2,8%

Productiewaarde

Er wordt aangenomen dat de totale gemiddelde bouwkosten structureel lager zullen uitvallen, doordat er relatief meer huurwoningen gebouwd gaan worden. Dit heeft een drukkend effect op de totale productiegroei in euro's. De productiewaarde voor de gehele woningbouw bedroeg in 2004 17,3 miljard euro; een stijging van 8,7 procent ten opzichte van 2003. Dit is ongewoon hoge toename; na 1990 is niet

één keer de productiewaarde in de woningbouw zo snel gestegen. Voor 2005 wordt verwacht dat de productiewaarde van de woningnieuwbouw met 7,5 procent stijgt en in 2006 met 5,4 procent. Met inbegrip van groot onderhoud stijgt de totale productiewaarde van de woningbouw in 2005 met 6,3 procent en in 2006 met 4,3 procent.