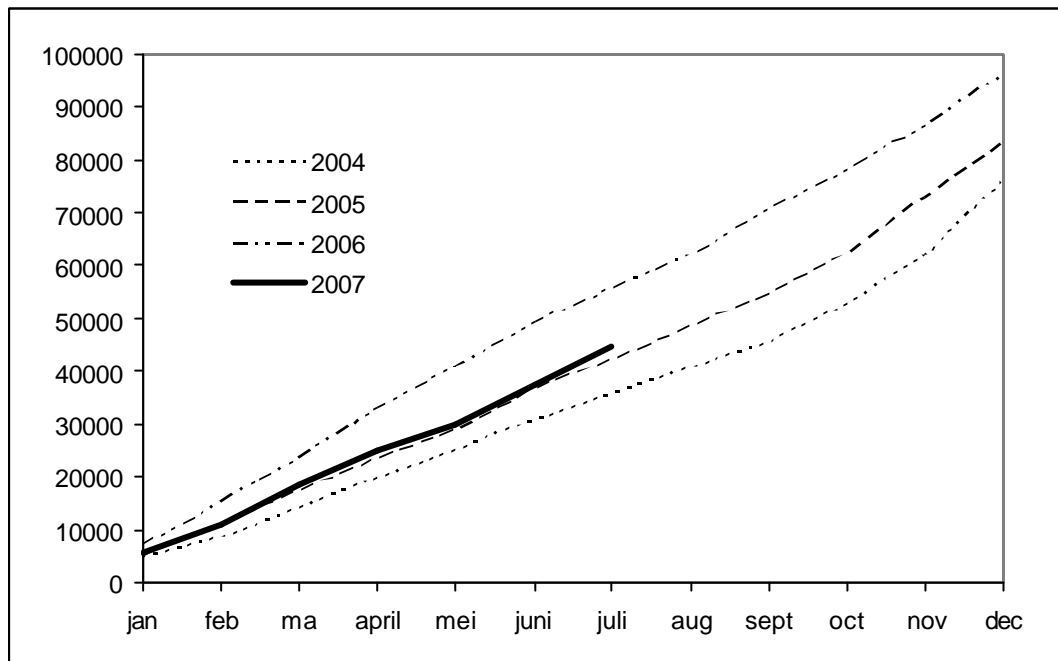


Bijlage Prognose woningbouw

Verwachte vergunningverlening

De vergunningverlening in de Bouwprognoses volgt voor het jaar 2007 de raming van 85.000 die de Macro Economische Verkenning van het CPB afgeeft. Gezien de vergunningenuitgifte tot en met juli is deze raming realistisch. In grafiek 1 is te zien dat de vergunningenuitgifte van 2007 iets boven de uitgifte van 2005 ligt. In 2005 zijn 83.300 vergunningen uitgegeven.

Grafiek 1 Ontwikkeling aantal verleende bouwvergunningen per maand



Bron: CBS/bewerking TNO

Voor de jaren na 2007 voorspelt de MEV een afname van de jaarlijkse economische groei. De opleving van de economie in 2006 (3%) en 2007 (raming 2¼%) zet volgens de MEV niet door met een raming van 2¼% in 2008 en 2% voor de periode 2009-2012. Historisch gezien leidt een neergaande conjunctuur ook tot een afname van de vergunningverlening. De MEV gaat in 2008 uit van een vergunningenuitgifte van 85.000. De Bouwprognoses gaat uit van een voorzichtige daling naar 84.000 in 2008. De neerwaartse bijstelling vindt plaats in het relatief conjunctuurgevoelige koopsegment. Nadat de vergunningen uitgifte in het huursegment in de periode 1998-2005 lange tijd niet boven 20.000 vergunningen is uitgekomen, wordt voor de komende jaren een opleving verwacht. De MEV gaat uit van een vergunningenuitgifte in het huursegment in 2007 en 2008 van 22.000 vergunningen, het dubbele aantal vergunningen ten opzichte van het dieptepunt van 11.100 in 2001.

In het koopsegment wordt verwacht dat de vergunningenuitgifte de neergaande conjunctuur volgt. Daarnaast is een groot deel van de uitgegeven vergunning voor 2007 nog niet gerealiseerd tot gereedgekomen woningen. De pijplijn, het verschil tussen aantal vergunningen en gereedmeldingen, loopt dus verder vol. Recentelijk heeft onderzoek in opdracht van het Ministerie van VROM uitgewezen dat, om uiteenlopende redenen, gemiddeld 10 procent van de openstaande vergunningen niet gerealiseerd wordt.

Voor de jaren na 2008 wordt in de MEV uitgegaan van een terugvallende economische groei. Deze ontwikkeling zal doorwerken in de vergunningenuitgifte in het koopsegment. In het huursegment wordt een verdere opleving verwacht, mede onder invloed van het onderhandelingsakkoord met Aedes.

Aantal gereedgekomen woningen (excl. productie anderszins)

In 2006 zijn er 72.400 nieuwbouwwoningen gereedgekomen. De gestage groei van het aantal nieuwbouwwoningen na het dieptepunt van 59.600 woningen in 2003 zet daarmee door. Het gat tussen gereedgemaakte woningen en verleende vergunningen neemt in 2006 verder toe.

Voor het jaar 2007 worden 76.000 gereedgekomen nieuwbouwwoningen verwacht. De Bouwprognoses gaan uit van een stabilisatie van het aantal gereedgekomen woningen; in 2008 komt dat aantal op 75.000 nieuwbouwwoningen. Historisch gezien volgt het aantal gereedgekomen woningen de trend van de vergunninguitgifte, waarbij sinds de jaren negentig een vertraging waarneembaar is van ongeveer een jaar. De daling in de vergunninguitgifte in 2007 ten opzichte van 2006 met ruim 10.000 vergunningen wordt door het leegstromen van de pijplijn gecompenseerd.

Onzeker is wat er gebeurt met het hoge aantal vergunningen in de pijplijn. Daarnaast spelen ook de conjuncturele verwachtingen een rol bij de bepaling van het verwachte aantal gereedgekomen nieuwbouwwoningen. De MEV gaat ervan uit dat de conjunctuur in 2006 en 2007 gepiekt heeft. Het aantal gereedgekomen woningen volgt doorgaans de conjunctuur, maar dat geldt hoofdzakelijk voor koopwoningen.

De woningbouw 2009-2012 in scenario's

De Bouwprognoses voor het lopend en komend jaar is gebaseerd op de vergunningverlening tot nu toe en de Macro Economische Verkenningen van het Centraal Planbureau. De jaren na 2008 worden met scenario's gewerkt in de Bouwprognoses. De onzekerheidsmarges zijn groter door de langere tijdsspanne en daarom wordt gewerkt met een hoog, midden en laag scenario. Voor de jaren 2009-2012 geeft de MEV een groei-indicatie van de Nederlandse economie door middel van een verwacht jaarlijks groeipercentage van 2 procent over de hele periode. De conjunctuur heeft volgens de MEV zijn piek gehad in 2006 en 2007. Het middenscenario sluit aan bij de conjunctuurverwachtingen van het Centraal Planbureau. Dit houdt een dalende conjunctuur in en een stagnatie van de vergunninguitgifte voor koopwoningen in. De huidige problemen in de internationale financiële markten, het resultaat van een periode van zeer goedkoop geld, werken daarin door. De afname in de vergunninguitgifte voor koopwoningen wordt gecompenseerd door een toename van het aantal verleende vergunningen voor huurwoningen. Dat trekt aan naar circa 30 duizend per jaar. Daardoor is de toename van de gemiddelde bouwsom zeer gematigd. In combinatie met een uitvalpercentage van vergunningen van 10% laat het middenscenario een stabilisatie zien van het aantal gereedgekomen woningen.

Het lage scenario: aannames en uitkomsten (excl. productie anderszins)

In het lage scenario wordt uitgegaan van een periode van een verdere daling van het aantal afgegeven vergunningen na 2008. De vergunninguitgifte zal zakken naar het niveau van 2004. Historisch gezien is de tijdsspanne tussen pieken en dalen 3 a 4 jaar. Het dieptepunt van afgegeven vergunningen is daarom in 2011 gezet met een begin van herstel in 2012. Behalve een terugvallend koopsegment valt ook het huurssegment terug. In het lage scenario worden gemiddeld 71.000 nieuwbouwwoningen per jaar gebouwd. De productiewaarde zal gemiddeld met 1,3 procent per jaar afnemen.

Het hoge scenario: aannames en uitkomsten (excl. productie anderszins)

In het hoogscenario wordt ervan uitgegaan dat de vergunninguitgifte zich herstelt zoals dat ook in de periode 1994-1997 is gebeurd. De woningbouwproductie kende een piek in het jaar 1994. Na een lichte daling in 1995 heeft het aantal gereedgekomen woningen in 1996 en 1997 zich snel hersteld onder invloed van het begin van de hoogconjunctuur. Na 1997 daalde het aantal gereedgekomen woningen door een sterke toename in de kwaliteit van de gereedgekomen woningen. De gemiddelde bouwsom nam in de jaren 1998 en 1999 met meer dan 15 procent per jaar toe. Het aantal gereedgekomen woningen ligt in de periode 2009-2012 gemiddeld op 80.000 woningen. In het hoge scenario neemt de productiewaarde jaarlijks met 2,7 procent toe.

Tabel 2 Nieuwbouw in drie scenario's 2007-2012. Realisatie 2005 en 2006, korte termijn verwachting 2007 en 2008 en scenario's 2009-2012 (excl. productie anderszins)

		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	09-12 gem
Realisatie											
Verleend	<i>x1000</i>	76,2	83,3	96,4							
Gereedgekomen	<i>x1000</i>	65,3	67,0	72,4							
Prod. Waarde nieuwbouw	<i>in mld E</i> <i>2006</i>	11,3	12,1	13,1							
Hoog											
Verleend	<i>x1000</i>				85	84	88	88	90	92	90
Gereedgekomen	<i>x1000</i>				76	75	77	79	80	82	80
Prod. Waarde nieuwbouw	<i>in mld E</i> <i>2006</i>				13,8	13,1	13,4	13,9	14,1	14,5	2,7
Midden											
Verleend	<i>x1000</i>				85	84	84	83	82	84	83
Gereedgekomen	<i>x1000</i>				76	75	76	76	75	76	76
Prod. Waarde nieuwbouw	<i>in mld E</i> <i>2006</i>				13,8	13,1	13,3	13,3	13,3	13,4	0,3
Laag											
Verleend	<i>x1000</i>				85	84	78	76	75	80	77
Gereedgekomen	<i>x1000</i>				76	75	74	71	70	71	71
Prod. Waarde nieuwbouw	<i>in mld E</i> <i>2006</i>				13,8	13,1	13,0	12,5	12,3	12,5	-1,3

Bron: TNO

Prognose Woningproductie (incl. productie anderszins)

Voor de geformuleerde doelstellingen omtrent de woningproductie en voor de woningbouwafspraken tellen ook woningen mee die op een andere wijze aan de voorraad worden toegevoegd dan door nieuwbouw. Voor deze zogenaamde "Productie Anderszins" (ombouw van kantoren, woningsplitsing, etc.) kan geen raming worden gemaakt op basis van het aantal afgegeven vergunningen. Als inschatting voor de komende jaren wordt daarom de trend van de afgelopen jaren gevolgd. Het blijkt in de praktijk een tamelijk stabiel productiecijfer te zijn.

Voor de verwachte woningproductie in de periode 2007-2012 wordt uitgegaan van een vergelijkbaar niveau als in de afgelopen jaren, 7.000 woningen per jaar. Voor de komende jaren betekent dit, volgens het middenscenario, een stabiele woningproductie van 83.000 woningen per jaar (Tabel 3).

Tabel 3 Woningproductie in drie scenario's 2007-2012. Realisatie 2005 en 2006, korte termijn verwachting 2007 en 2008 en scenario's 2009-2012 (incl. productie anderszins)

		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	09-12 gem
Hoogscenario	<i>x1000</i>				83	82	84	86	87	89	87
Middenscenario	<i>x1000</i>	71,6	74,4	79,7	83	82	83	83	82	83	83
Laagscenario	<i>x1000</i>				83	82	81	78	77	78	78

Bron: TNO / VROM