

## Bijlage 3    Prognose woningbouw 2008

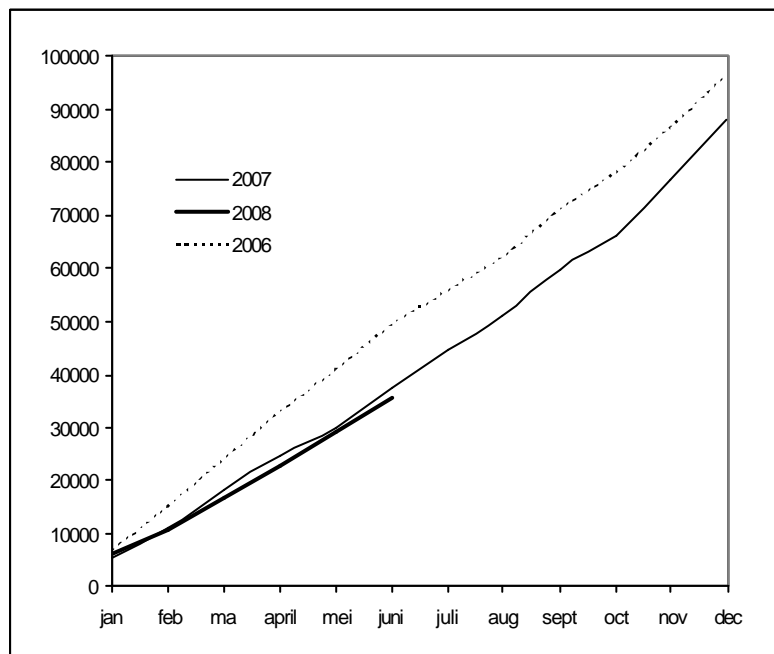
### *Algemeen*

In de Woningbouwprognoses worden het lopende en komende jaar doorgaans gebaseerd op de Macro Economische Verkenning van het Centraal Planbureau. In 2007 groeide de Nederlandse economie nog met 3,5 procent (bbp). Voor 2008 wordt in de MEV een groei verwacht van 2¼ procent. Voor volgend jaar gaat de MEV uit van een verdere terugval tot 1¼ procent. De MEV 2009 is echter gebaseerd op informatie zoals die begin september 2008 beschikbaar was. Deze informatie is snel verouderd gebleken. Sinds september 2008 zijn wereldwijd financiële instellingen in de problemen gekomen. Op aandelenbeurzen hebben over de gehele linie enorme koersdalingen plaatsgehad. Krachtig optreden van overheidswege heeft het uitvallen van een belangrijke maatschappelijke functie van banken, namelijk het aantrekken en uitzetten van geld, voorkomen. De lagere tarieven die banken elkaar in rekening brengen zijn een aanwijzing voor herstel van vertrouwen onder banken. De volumes blijven echter nog sterk achter. Banken benutten nog in onvoldoende de interbancaire geldmarkt om overschotten en tekorten weg te werken. Ze leunen daarvoor nog steeds op de ECB, ook al is die iets duurder. In de Woningbouwprognoses wordt ervan uitgegaan dat de geldmarkt zich weer zal herstellen. Ondertussen is echter duidelijk geworden dat de kredietcrisis een duidelijk negatieve invloed op de reële economie zal hebben.

### *Verwachte vergunningverlening*

In 2007 zijn in totaal 87.900 vergunningen uitgegeven. In de eerste helft van 2008 was de vergunningverlening slechts een fractie lager dan in de vergelijkbare periode van 2007 (zie grafiek 1). Echter, voor de tweede helft van 2008 zijn de toekomstverwachtingen neerwaarts bijgesteld. Daardoor worden voor 2008 per saldo 80.000 vergunningen verwacht. Het conjuncturele dal, dat de MEV voorziet, zal naar verwachting aanzienlijk dieper worden. Door deze verslechtering van de economie komt de vergunningverlening in 2009 uit op 70.000. Dit aantal lijkt hoger dan het in werkelijkheid is, omdat de herontwikkeling van vergunningen vanwege de slechtere marktomstandigheden tegelijkertijd op een substantieel hoger niveau komt te liggen.

**Grafiek 1**    Ontwikkeling aantal verleende bouwvergunningen per maand voor de jaren 2006, 2007 en 2008



Bron: CBS/bewerking TNO

In 2008 heeft de daling van de vergunningverlening vooral betrekking op koopwoningen. In 2009 daalt de vergunningverlening ook in het huursegment met ruim 10 procent.

#### *Aantal gereedgekomen woningen (excl. productie anderszins)*

In het jaar 2007 heeft de woningbouw zich positief ontwikkeld. Er zijn 80.193 woningen gereedgekomen. Dit is ruim 8.000 meer dan in 2006. De gestage groei van het aantal nieuwbouwwoningen na het dieptepunt van 59.600 woningen in 2003 zet daarmee door. In 2007 is het verschil tussen de gereedgemelde woningen en de vergunningen die één jaar eerder zijn verleend verder toegenomen. Dit duidt erop dat de omvang van de orderportefeuilles ook is toegenomen.

Naar verwachting komt het aantal gereedgekomen woningen in 2008 uit op 80.000 woningen. In de voorgaande jaren zijn er relatief veel vergunningen aangevraagd. Na de conjuncturele top van 2007 worden deze vergunningen weggewerkt, zodat relatief veel woningen gereed worden gemeld. In 2008 teren de bouwers in op hun orderportefeuille. Medio 2008 ligt het aantal gereedmeldingen voor op medio 2007. Het is niet uitgesloten dat de gereedmeldingen in 2008 hoger uitkomt dan 2007. Er moet echter ook rekening mee worden gehouden dat een deel van de productie naar 2009 wordt doorgeschoven. Per saldo loopt de orderportefeuille in 2009 leeg. Voor dat jaar wordt rekening gehouden met 75.000 gereedgemelde nieuwbouwwoningen. Deze terugval vindt voornamelijk plaats in het koopsegment.

#### *De woningbouw 2010-2013 in scenario's*

Voor de jaren na 2009 wordt in de Woningbouwprognoses uitgegaan van 3 verschillende scenario's. Het is de bedoeling om met behulp van deze scenario's gemakkelijker om te kunnen gaan met onzekerheid. Op dit moment lijkt de onzekerheid over de toekomstige ontwikkelingen relatief groot. Daarom is de bandbreedte tussen de scenario's dit jaar groter dan in andere jaren. In het midden-scenario wordt verondersteld dat de toekomstige conjuncturele ontwikkelingen vergelijkbaar zijn met die van de periode na het uiteenspatten van de internet-zeepbel. Verwacht wordt dat de maatregelen die Westerse overheden nemen effectief zullen zijn. Het hoge scenario is optimistischer en veronderstelt dat de invloed van de kredietcrisis op de reële economie beperkt blijft. Het lage scenario is een relatief somber scenario. Hier wordt verondersteld dat de kredietcrisis verstrekkende gevolgen heeft voor de reële economie.

Ten behoeve van de beleidsvoorbereiding wordt behalve met het midden-scenario ook serieus rekening gehouden met het sombere scenario. Dit gebeurt niet zo zeer omdat het sombere scenario even aannemelijk zou zijn als het midden-scenario, maar vooral om zo goed mogelijk voorbereid te zijn op de mogelijke impact van een dergelijk scenario op de groei van de Nederlandse woningvoorraad.

#### *Het midden-scenario: uitkomsten (vergunningen en nieuwbouw excl. productie anderszins)*

In het midden-scenario treedt in 2010 een conjunctureel dal op. In dat jaar worden iets minder dan 50.000 koopwoningen gereedgemeld. Daarna volgt een traag herstel. Dit herstel wordt ingeluid door een vergunningverlening, die in 2010 weer enigszins aantrekt. Echter, het aantal gereedgekomen woningen komt pas in 2013 weer in de buurt van 80.000. In totaal worden er tussen 2008 en 2013 jaarlijks 75.000 woningen gereedgemeld. Gemiddeld neemt de productiewaarde van de nieuwbouw in deze periode toe met een bescheiden 1,7 procent.

#### *Het lage scenario: uitkomsten (vergunningen en nieuwbouw excl. productie anderszins)*

In het lage scenario houdt de recessie langer aan. In dit scenario daalt het aantal afgegeven vergunningen in 2010 tot een uitzonderlijk laag niveau. Deze neergang vindt zowel in het koop- als in het huursegment plaats. Bovendien neemt vanwege de voortdurende onzekerheid het uitvalpercentage van de verleende vergunningen toe tot 15 procent. Hierdoor houden projectontwikkelaars relatief veel vergunningen aan en doen ze meer aan herontwikkeling. De vergunninguitgifte zal zakken naar het niveau van 2001. In 2011 worden er naar verwachting 45.000 koopwoningen gereedgemeld. Daarna volgt er een herstel, maar dat blijft nog bescheiden.

In het lage scenario worden over de jaren 2008-2013 gemiddeld 71.000 nieuwbouwwoningen per jaar gebouwd. De productiewaarde neemt in deze periode met gemiddeld 0,5 procent per jaar af.

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

In het hoge scenario wordt ervan uitgegaan dat de neergaande conjunctuur na 2009 weinig vat meer heeft op de Nederlandse economie. De kredietcrisis is in dit scenario heftig maar van korte duur. Nadat bedrijven hun financiën hebben gereorganiseerd treedt een inhaaleffect op. Daarnaast slaagt de overheid erin adequate maatregelen te treffen, die de onzekerheid in de financiële wereld de kop indrukken. Hierdoor herstelt de kredietverlening relatief snel. Het aantal vergunningen neemt in 2010 al weer toe tot zo'n 77.000, en stijgt daarna verder. Het aantal gereedgekomen woningen ligt in de periode 2008-2013 gemiddeld op 77.000 woningen. In het hoge scenario neemt de productiewaarde jaarlijks met 3,4 procent toe.

**Tabel 2** Nieuwbouw in drie scenario's 2008-2013 (excl. productie anderszins). Realisaties tot 2007, korte termijn verwachting 2008 en 2009 en scenario's 2010-2013

		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	08-13 gem.
<b>Realisatie</b>											
Verleend	<i>x1000</i>	83,3	96,4	87,9							
Gereedgekomen	<i>x1000</i>	67,0	72,4	80,2							
waarvan koop	<i>x1000</i>	50,1	52,2	57,4							
Waarvan huur	<i>x1000</i>	16,9	20,2	22,8							
Prod. Waarde	<i>in mld E</i>										
nieuwbouw	<i>2006</i>	12,1	13,1	13,6							
<b>Hoog</b>											
Verleend	<i>x1000</i>				80	70	77	85	93	93	87
Gereedgekomen	<i>x1000</i>				80	75	72	74	79	84	77
waarvan koop	<i>x1000</i>				57	53	51	55	58	60	56
Waarvan huur	<i>x1000</i>				23	22	21	19	21	24	22
Prod. Waarde	<i>in mld E</i>										
nieuwbouw	<i>2006</i>				13,5	12,8	12,1	13,2	14,9	16,0	3,4%
<b>Midden</b>											
Verleend	<i>x1000</i>				80	70	72	80	85	85	81
Gereedgekomen	<i>x1000</i>				80	75	70	71	75	80	75
waarvan koop	<i>x1000</i>				57	53	49	52	55	58	54
Waarvan huur	<i>x1000</i>				23	22	21	19	20	22	21
Prod. Waarde	<i>in mld E</i>										
nieuwbouw	<i>2006</i>				13,5	12,8	11,9	12,4	14,0	14,7	1,7%
<b>Laag</b>											
Verleend	<i>x1000</i>				80	70	62	67	75	77	72
Gereedgekomen	<i>x1000</i>				80	75	68	63	67	73	71
waarvan koop	<i>x1000</i>				57	53	47	45	50	54	51
Waarvan huur	<i>x1000</i>				23	22	21	18	17	19	20
Prod. Waarde	<i>in mld E</i>										
nieuwbouw	<i>2006</i>				13,5	12,8	10,9	10,5	12,1	13,2	-0,5%

Bron: TNO

*Prognose Woningproductie (incl. productie anderszins)*

Voor de geformuleerde doelstellingen omtrent de woningproductie en 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 gebruik gemaakt van de trend van de afgelopen jaren. Dit productiecijfer blijkt in de praktijk vrij stabiel te zijn. Dit is ongeveer 7.000 woningen per jaar. Voor de komende jaren betekent dit in het midden-scenario een stabiele woningproductie van 81.000 woningen per jaar (zie tabel 3).

**Tabel 3** Woningproductie in drie scenario's 2008-2013 (incl. productie anderszins). Realisaties tot 2007, korte termijn verwachting 2008 en 2009 en scenario's 2010-2013

		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	07-11 gem.
<b>Hoog</b>	<i>x1000</i>				87	82	79	81	86	91	83
<b>Midden</b>	<i>x1000</i>	74,4	79,7	87,5	87	82	77	78	82	87	82
<b>Laag</b>	<i>x1000</i>				87	82	75	70	74	80	80

Bron: TNO / VROM

Tabel 3 laat zien dat de kabinetsdoelstelling om in de periode van 2007 tot en met 2011 80.000 tot 83.0000 woningen te produceren vooralsnog in alle scenario's gehaald zal worden.

Een meer gedetailleerde onderbouwing van de Woningbouwprognoses zal binnenkort worden gepubliceerd door TNO Bouw en Ondergrond. Deze publicatie zal op 11 december 2008 worden gepresenteerd tijdens het Middagsymposium Bouwprognoses in het Prinsenhof te Delft.