

Samenvatting TNO-bouwprognoses 2009-2014

Introductie

TNO actualiseert ieder jaar zijn Bouwprognoses. Dit gebeurt mede in opdracht van de Minister voor WWI. Deze bijlage is een korte samenvatting van de meest actuele prognose voor de woningbouw. De prognoses hebben betrekking op de periode 2009 – 2014. Ze sluiten aan op de in september 2009 verschenen Rijksbegroting 2010 en op de Macro Economische Verkenning 2010 van het Centraal Planbureau.

TNO kijkt in eerste instantie naar de algemene en globale ontwikkeling van de economie. Mede op grond daarvan maakt men een inschatting van de ontwikkeling van de vergunningen en de bouwproductie. Daarna wordt met behulp van scenario's een inkijk gegeven in de ontwikkelingen op middellange termijn.

De analyse van TNO

Algemeen

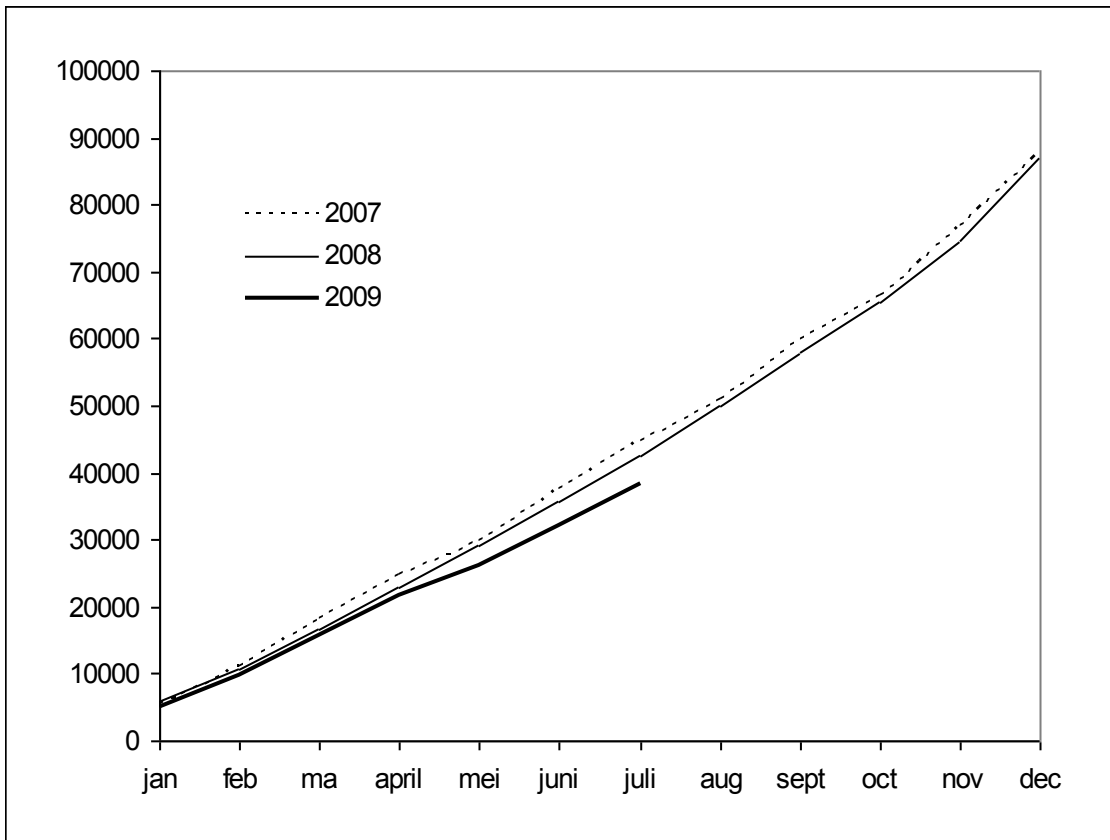
Anno september 2009 doen de gevolgen van de kredietcrisis voor de conjunctuur op wereldschaal zich in alle hevigheid voelen. De huidige verwachting voor het volume wereldhandel is voor dit jaar een daling met 15¼ procent. Voor de economische groeicijfers in het eurogebied betekent dit voor 2009 een krimp met naar verwachting 4½ procent. De beleidsreactie van centrale banken en overheden is ongekend omvangrijk geweest. Dit heeft de verdere schade beperkt. De situatie op de financiële markten blijft echter fragiel. In het eurogebied is de werkloosheid fors opgelopen. Daarnaast is er sprake van een dalende arbeidsproductiviteit. Door het massale overheidsingrijpen zullen de begrotingstekorten volgend jaar recordniveaus bereiken. Het monetaire beleid zal naar verwachting tot ver in 2010 zeer ruim blijven. De groei wordt echter getemperd door een haperende binnenlandse vraag, hetgeen samen hangt met de verslechterende arbeidsmarkt.

Verwachte vergunningverlening

Los van de kredietcrisis was er voor 2008 reeds een conjuncturele omslag voorzien. Doorgaans neemt de vergunningverlening in dergelijke jaren af. Echter, paradoxaal genoeg is in 2008 het aantal verleende bouwvergunningen hoog gebleven, namelijk ruim 87.000, tegen bijna 88.000 in 2007. Deze ontwikkeling hangt wellicht samen met de vooruitzichten in de utiliteitsbouw, die nog slechter zijn dan in de woningbouw.

Het aantal verleende bouwvergunningen voor huurwoningen bleef in 2008 met iets minder dan 24.000 redelijk stabiel. Het aantal vergunningen voor koopwoningen daalde in 2008 licht, tot zo'n 63.500. In het jaar 2008 is de voorraad vergunningen toegenomen. Voor het jaar 2009 wordt verwacht dat het aantal verleende bouwvergunningen zal dalen tot 70.000. Daarnaast wordt verwacht dat vanwege de slechtere marktomstandigheden een groter deel van de voorraad van bestaande vergunningen zal uitvallen en/of zal worden herontwikkeld.

Grafiek 1 Ontwikkeling aantal verleende bouwvergunningen per maand voor de jaren 2007, 2008 en 2009



Bron: CBS/bewerking TNO

Aantal gereedgekomen woningen (excl. productie anderszins)

Het aantal gereedgemelde woningen komt in 2009 naar verwachting uit op 72 duizend. Dat is betrekkelijk hoog voor een jaar waarin de economie met naar verwachting 4,75 procent krimpt. Dit wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door het afbouwen van reeds aangevangen projecten.

De woningbouw 2010-2014 in scenario's

Voor de jaren vanaf 2010 wordt in deze Bouwprognoses gewerkt met 2 scenario's. In het hoge scenario wordt verondersteld dat zowel in het binnenland als het buitenland beleidscoördinatie plaatsvindt, waarmee de kredietcrisis effectief wordt bestreden. Hierdoor blijft de economische neergang relatief beperkt. In het lage scenario is de coördinatie veel minder effectief. De onevenwichtigheden in de internationale financiële markten zijn niet onder controle te krijgen, waardoor het herstel langzaam en W-vormig verloopt. De beide scenario's schetsen een bandbreedte. In tabel 3 wordt een kwantitatieve uitwerking gegeven van beide scenario's.

Tabel 2 Nieuwbouw in het hoge en het lage scenario 2009-2014 (excl. productie anderszins). Realisaties tot 2008, korte termijn verwachting 2009, en scenario's 2010-2014.

		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	09-14 gem.
Realisatie											
Verleend	x1000	96,4	87,9	87,2							
Gereedgekomen	x1000	72,4	80,2	78,9							
waarvan koop	x1000	52,2	57,4	55,1							
waarvan huur	x1000	20,2	22,8	23,8							
Prod. Waarde	in mld E										
nieuwbouw	2008	13,4	14,0	14,4							
groei	%		4,3	2,7							
Hoog gecoördineerd											
Verleend	x1000				70	75	80	80	85	85	79
Gereedgekomen	x1000				72	62	69	72	74	77	71
waarvan koop	x1000				47	37	44	48	50	53	46
waarvan huur	x1000				25	25	25	24	24	24	25
Prod. Waarde	in mld E										
nieuwbouw	2008				13,2	11,4	12,6	13,3	13,6	14,2	
groei					-8	-13	10	5	2	4	0
Laag ongecoördineerd											
Verleend	x1000				70	65	60	65	70	75	68
Gereedgekomen	x1000				72	59	56	56	60	64	61
waarvan koop	x1000				47	34	34	36	38	40	38
waarvan huur	x1000				25	25	22	20	22	24	23
Prod. Waarde	in mld E										
nieuwbouw	2008				13,2	10,7	10,2	10,3	11,1	11,9	
groei					-8	-18	-5	1	7	7	-3

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. (zie tabel 3).

Tabel 3 Woningproductie in twee scenario's 2009-2014 (incl. productie anderszins). Realisaties tot 2008, korte termijn verwachting 2009 en scenario's 2010-2014

		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	07-11 gem.
Hoog	<i>x1000</i>	79,7	87,5	86,1	79	70	76	79	81	84	80
Laag	<i>x1000</i>	79,7	87,5	86,1	79	66	63	63	67	72	76

Bron: TNO / VROM

Tabel 3 laat zien dat de aanvankelijk in het Actieplan Woningproductie van 22 november 2007 (TK 2007-2008, 31 200 XVIII, nr.10) geformuleerde doelstelling van het kabinet om in de periode van 2007 tot en met 2011 80.000-83.000 woningen per jaar te produceren alleen in het hoge scenario nog net gehaald wordt.

Een meer gedetailleerde onderbouwing van de TNO-bouwprognoses 2009-2014 zal binnenkort worden gepubliceerd door TNO Bouw en Ondergrond. De publicatie zal op 8 december 2009 worden gepresenteerd tijdens het Middagsymposium Bouwprognoses in Kasteel De Vanenburg te Putten.