

Gereedmeldingen woningnieuwbouw 62.000 in 2010

Het aantal gereedmeldingen in de woningnieuwbouw daalt in 2010 tot 62.000. In 2011 bereikt het nieuwbouwsegment het dieptepunt op 60.000 woningen. BouwKennis verwacht vanaf 2012 weer langzaam herstel. Dat jaar krabbelt het aantal gereedmeldingen weer op tot 64.000 woningen.

Na het recordaantal gereedmeldingen van bijna 83.000 woningen in 2009 volgt een zware terugval. Naar aanleiding van de neergaande bouwconjunctuur wordt de bodem bereikt in 2011, wanneer 60.000 woningen gereedgemeld worden. Onder invloed van de economische verbetering nemen de gereedmeldingen in 2012 weer toe tot 64.000 woningen.

Vergunningverlening daalt 11% in 2010

De malaise op de koopwoningmarkt heeft directe invloed op de vergunningverlening. In 2009 is het aantal verleende nieuwbouwvergunningen teruggevallen naar ruim 72.000. Dit is een daling van 17% ten opzichte van 2008. Door de problemen op de koopwoningmarkt werd in 2009 voor 26% minder koopwoningen een vergunning verleend ten opzichte van een jaar eerder.

De daling zet door tot 2011, wanneer voor 62.000 woningen vergunningen worden afgegeven. In 2012 groeit de vergunningverlening weer tot 70.000. Het totaal aantal woningen waarvoor in 2009 een vergunning is verleend is laag, maar nog altijd zo'n 10.000 hoger dan in 2001. Dat jaar was de opmaat naar 59.629 gereedmeldingen in 2003. Een nog altijd historisch laag aantal.

Bouwvergunningen en gereedkomen woningen, 2000 – 2012

	Bouwvergunningen	Gereedgekomen woningen
2000	78.563	70.650
2001	62.326	72.958
2002	67.183	66.704
2003	72.454	59.629
2004	76.180	65.314
2005	83.273	67.016
2006	96.447	72.382
2007	87.918	80.193
2008	87.198	78.885
2009	72.646	82.932
2010*	65.000	62.000
2011*	62.000	60.000
2012*	70.000	64.000

Bron: BouwKennis, maart 2010 i.s.m. Rom Bult

*Prognose

Toenemend aandeel meergezinswoningen

De toename van het aandeel meergezinswoningen zal doorzetten. In 2003 was 27,5% van de gereedgekomen woningen een meergezinswoning. Verwacht wordt dat dit aandeel in 2012 is opgelopen naar 42,2%. De belangrijkste oorzaak hiervan is het groeiende aandeel huurwoningen, waarvan circa tweederde bestaat uit meergezinswoningen. De toename van het aandeel meergezinswoningen gaat vooral ten koste van vrijstaande en rijtjeswoningen. Deze woningtypen dalen van respectievelijk 17,7% en 43,2% in 2003 naar 10,7% en 37,3% in 2012.

Gereedmeldingen 2009 botsen met markt sentiment

Het aantal gereedmeldingen in 2009 is volgens het CBS uitgekomen op bijna 83.000. Tot en met november was er nog sprake van een cumulatieve daling van 2,8% ten opzichte van 2008. In december, gebruikelijk de maand met de meeste gereedmeldingen, is een onwaarschijnlijk hoog aantal gereedmeldingen van 22.750 geregistreerd. Hierdoor noteren de gereedmeldingen in 2009 tegen alle verwachtingen in het hoogste aantal in de afgelopen tien jaar.

BouwKennis gaf al geruime tijd aan dat de cijfers over 2009 vooral niet te negatief ingeschat moesten worden. De 83.000 gereedgemelde woningen stroken echter niet met de ontwikkeling van bouwrelevante indicatoren, maar vooral ook niet met het sentiment in de markt. Normaal gesproken vormen de gereedmeldingen een goede indicator voor de bouwconjunctuur. Dat is nu niet het geval. De gereedmeldingen zijn niettemin een administratieve statistiek: het meet wat gemeenten hebben opgegeven als gereed. Daarentegen komen in de woningbouwproductiecijfers de gedaalde bouwomzetten door de lastige marktomstandigheden wel tot uiting.

Het negatieve sentiment wordt ook beïnvloed door andere sectoren dan de woningnieuwbouwmkt. Tevens zullen concurrentiedruk en prijsdalingen van invloed zijn op de omzet en het gevoel binnen de markt. Daarnaast kan het aandeel meergezinswoningen een rol spelen. In meergezinswoningen hoeft namelijk een kleinere hoeveelheid materialen verwerkt te worden dan in eengezinswoningen.

Broos herstel economie

Bij deze prognoses past voorzichtigheid. De cijfers zijn gebaseerd op de verwachting dat de economie en de woningmarkt zich in 2010 langzaam herstellen. Beiden vertonen beterschap, maar dit is echter fragiel. De woonconsument herstelt momenteel van een enorme vertrouwenscrisis. Ook de discussie rondom afschaffen van de hypotheekrenteaftrek kan het sentiment sterk beïnvloeden.

BouwKennis maakte een uitgebreide analyse van de ontwikkelingen in 2009. Wanneer u de code #13974 intypt in de zoekmachine op www.bouwkennis.nl, treft u een uitgebreid artikel.

BouwKennis is uitgever van markt informatie over de bouw-, vastgoed- en installatiesector. De producten van BouwKennis ondersteunen managers bij het bepalen en invullen van het beleid. Voor meer informatie over BouwKennis of om u in te schrijven voor onze digitale nieuwsbrief, kijk op www.bouwkennis.nl.

Noot voor de redactie: Wilt u meer informatie, dan kunt u contact opnemen met Remco Tuns (010 206 69 96 of tuns@bouwkennis.nl). Wanneer u (delen van) dit bericht publiceert, ontvangen wij graag een bewijsexemplaar. U kunt dit versturen naar: BouwKennis B.V., Max Euwelaan 51, 3062 MA Rotterdam.