

De nieuwbouw van woningen zal fors inzakken

Rob de Wildt

Het zwaarmoedige Centraal Economisch Plan van 2009 gaat uit van een productie van 78.000 woningen in 2009 en van 69.000 in 2010. In totaal 147.000 voor twee jaar, hetgeen de bovenkant markeert van de ook al optimistische bouw-prognose van TNO, die tussen 143.000 (laag) en 147.000 (hoog) lag. Toch typeren de makers van het CEP dit als een somber beeld. Het is immers ook 10% lager dan de 163.000 van 2007-2008, terwijl vorig jaar nog met een lichte stijging werd gerekend.

De noodsignalen van de NVB en NEPROM ten spijt is de samenhang tussen verkoop van nieuwbouwwoningen met GIW-garantie en de productie ervan in de jaren daarna blijkbaar niet doorgekomen bij de makers van beleid en scenario's. De verkoopcijfers van nieuwe woningen zijn vanaf 2006 neerwaarts gegaan en zijn vanaf medio 2008 echt gekelderd naar een ongekend laag niveau nu, sinds de invoering van het GIW-certificaat in 1978. Van de top van 44.000 medio 2006 tot medio 2008 daalde de verkopen naar 34.000 (10.000 in twee jaar), in de drie kwartalen daarna van 34.000 naar 23.000 (11.000 ruim binnen een jaar, 12-maands voort-schrijdend). Inmiddels daalt ook het aanbod van nieuwe koopwoningen dramatisch: in het vierde kwartaal zijn slechts 4.000 nieuwbouw koopwoningen door ontwikkelaars op de markt gebracht. De regio's Utrecht-Amersfoort en Rotterdam gingen het hardst achteruit in dat kwartaal. Opvallend is dat dit aanbod soms flink duurder is dan in de voorgaande kwartalen. Misschien wordt het goedkope aanbod al doorgeschoven naar de huursector. Bij de verkochte woningen neemt de gemiddelde prijs juist af: die daalt in het vierde kwartaal 2008 met zo'n €10.000. Het prijsniveau van het nieuwe aanbod van 2008 ligt 5-10% boven de prijs van de verkochte woningen.

Met ongetwijfeld ook een flinke daling in de productie van eigenbouwers kan de productie van koopwoningen te ruglopen naar minder dan 30.000 op jaarbasis. Een kentering in de dalende trend is nog niet zichtbaar, dus het kan zelfs ook nog tussen 20.000 en 25.000 eindigen. Het CPB rekent echter met 49.000 koopwoningen in 2010. Ook Priemus houdt volgens het NRC-Handelsblad de moed erin, de daling in de koopsector zal worden gecompenseerd door de huursector en dat is geen demagogie.

Wij zien dit anders: in de opleveringen van woningen zal het nog even duren voordat de extreem lage niveaus bereikt worden, maar de pijn van plannen maken, woningen verkopen en het starten van de bouw van woningen is intussen behoorlijk stilgevallen. In de loop van 2009 zal ook het aantal opgeleverde woningen gaan dalen, waarna voor 2010 de productie mogelijk ruim onder de 60.000 uit zal komen. Dat betekent dat voor de jaren 2009-2010 de woning-productie 20.000 tot 25.000 minder zal zijn dan de 147.000 waar het CPB mee rekent. Dat is goed voor 6 à 7 miljard minder omzet in de woningbouw. Het enige lichtpunt dat daarin te zien is: de woningprijzen zullen zich misschien beter handhaven door het schaarser aanbod.

Noot redactie: Dit artikel verscheen eerder in Cobouw van 19 maart 2009 onder de kop 'Prognoses woningbouw nog te positief'.



*ir R. de Wildt,
partner RIGO
Research en Advies
BV*