

Nieuwbouwproductie klem door hoge bouwkosten en tragere vergunningverlening

05-09-2022 07:00



“De problemen van de Nederlandse nieuwbouwsector vallen natuurlijk in het niet bij wat er in Oekraïne aan vernietiging en menselijk leed heeft plaatsgevonden en nog plaatsvindt”, begint Michel van Eekert van Buildsight zijn betoog, om vervolgens te schetsen dat de economische gevolgen van de oorlog de bouw niet onbewogen laten. De oorlog heeft de energieprijzen enorm doen stijgen en de tekorten aan grondstoffen verergerd. Dit heeft geleid tot een verdere stijging van de bouwkosten. “Dit dwingt opdrachtgevers en aannemers om hun projecten te heroverwegen en het leidt tot extra vertraging van het bouwproces”, stelt Van Eekert. Volgens hem is het daarom onvermijdelijk dat de groei van de nieuwbouwproductie dit jaar zal vertragen; zowel in de woningbouw als in de utiliteitsbouw.

Trage vergunningverlening

De krimp van de vergunningverlening voor de bouw van nieuwe woningen en bedrijfsgebouwen in het eerste kwartaal is daarvan al een voorbode. Die viel niet alleen terug in vergelijking met hetzelfde kwartaal van 2021, maar ook in vergelijking met een kwartaal eerder. Het is moeilijk om te zeggen dat dit met de oorlog te maken heeft, omdat de vergunningen ruim voor de Russische inval werden aangevraagd. Bovendien stond de vergunningverlening al langer onder druk door een gebrek aan ambtelijke capaciteit in de verwerking van de vergunningaanvragen en de vele bezwaarmakers.

2023: net geen 70.000 woningen

Ondertussen is ook gebleken dat woningcorporaties grote moeite hebben om hun bouwplannen hard te

maken. Terwijl het de inzet van minister De Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is om de vergunningverlening juist aan te jagen door meer landelijke regie te gaan voeren binnen de woningbouw. Zijn beleid staat echter nog in de kinderschoenen en zal volgens hemzelf pas in 2024 echt op stoom komen.

Dat de vergunningverlening voor de bouw van nieuwe huurwoningen nog wel in de lift zit, is een meevaller voor hem. Van Eekert: "We hopen dat vooral volgend jaar een krimp van de woningbouw kan worden voorkomen, maar helemaal uitsluiten kunnen we het niet. Vooralsnog rekenen we ook voor 2023 op een kleine groei die de grens van 70.000 nieuwbouwwoningen in zicht brengt, maar waarschijnlijk net niet zal overschrijden."

Grenzen

Daarnaast dreigt de woningbouw verder begrensd te raken door de stikstofcrisis die bezwaarmakers op steeds meer plekken nog meer munitie biedt om vergevorderde woningbouwplannen onderuit te halen voor de rechter. Ook de utiliteitsbouw heeft hier natuurlijk last van. Hoewel daar nog sprake is van een productiegroei lijkt er weinig voor nodig om die volgend jaar om te laten slaan in krimp. Met die boodschap sluit Van Eekert zijn betoog af, maar niet zonder een optimistische uitsmijter: "Hoewel we een bouwrecessie niet kunnen uitsluiten, is een diepe en langdurige recessie in ieder geval zeer onwaarschijnlijk, gezien de grote vraag naar nieuwbouw."

Woningmarkt ontspant

Kijken we naar Buildsights maand-update van juli, dan zien de marktonderzoekers vraag en aanbod op de bestaande woningmarkt elkaar iets benaderen en de woningmarkt iets beginnen te ontspannen. Makelaars merken dat er minder kijkers per woning zijn en dat potentiële kopers iets meer tijd hebben om over hun aankoop te beslissen. Er wordt nog wel boven de vraagprijs geboden, maar minder fors dan voorheen. Het voortschrijdend jaartotaal van het aantal verkochte bestaande woningen blijft in mei steken op 200.000. Na een lange periode van beperkt aanbod zetten nu meer mensen hun huis te koop. Dat is positief en wekt de verwachting dat de verkoop niet verder zal dalen maar rond de 200.000 zal blijven schommelen.

Nog geen prijsdalingen

Het royalere woningaanbod heeft nog geen noemenswaardig effect op de huizenprijzen. In het eerste kwartaal waren er aanwijzingen dat de prijzen zouden gaan dalen, maar dat heeft niet doorgezet. In mei was de prijsstijging 18,8% ten opzichte van dezelfde maand vorig jaar, dat is maar net iets lager dan de top in januari van dit jaar, toen de prijsstijging op 21,1% uitkwam. ABN AMRO verwacht de afvlakking van de huizenprijzen pas aan het eind van het jaar: de bank gaat in haar onlangs gepubliceerde Woningmarktmonitor uit van een nog altijd forse gemiddelde stijging van 15% voor dit jaar en van 2,5% in 2023.

Minder verkopen verwacht

Of de ontspanning op de woningmarkt zal doorzetten, is niet zeker. Het groeiende aanbod kan een tijdelijk effect zijn: verkopers brengen hun woning nu op de markt omdat ze een prijsdaling voor willen zijn. Dat kan betekenen dat er verkopen naar voren worden gehaald en er later dit jaar een terugval kan komen. Ook ABN AMRO waarschuwt voor minder woningverkopen, met als oorzaak de verslechtering van de economische vooruitzichten. De inflatie loopt op door de hogere energieprijzen, banken verhogen de rentes en in het kielzog daarvan loopt ook de hypotheekrente op. Dat heeft zijn weerslag op de woningmarkt, want een hogere hypotheekrente betekent dat potentiële kopers een minder hoog bedrag kunnen lenen voor de aanschaf van een woning.

Bouwvergunningen

De vergunningverlening valt niet alleen terug, uitgedrukt in bouwsommen, maar ook het aantal vergunde nieuw te bouwen woningen valt terug. De BENG-piek van maart 2021 leidde nog niet tot een grote terugval in maart 2022, maar in april kwam die klap wél en werden er nog maar 5.187 woningen vergund. Na deze terugval blijft het voortschrijdend jaartotaal nog net boven de 70.000 woningen, de ondergrens die minister De Jonge wil blijven halen om samen met 15.000 flexwoningen en 15.000 transformatiewoningen tot de beloofde 100.000 woningen per jaar te kunnen komen. Die twee laatste categorieën zijn overigens ook nog geen gelopen race: in juni kondigde de minister nog een taskforce en extra geld aan om hier meer slagkracht voor te krijgen. Bovendien gaat de minister prestatieafspraken maken met de regio's en de gemeenten.

Weinig nieuwbouwverkopen

In mei zijn 2.212 nieuwbouwwoningen verkocht. Dat is het laagste aantal sinds februari 2020. In februari van dit jaar was de verkoop met 3.404 verkochte nieuwbouwwoningen nog redelijk goed, maar de laatste maanden loopt de verkoop terug. NVM zag het aantal nieuwbouwverkopen in het tweede kwartaal bijna halveren ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar. De oorzaak ligt in het lage aanbod en een mismatch tussen vraag en aanbod: er worden vooral binnenstedelijke appartementen gebouwd, maar potentiële kopers zijn vooral op zoek naar een betaalbare eengezinswoning. Omdat ook de vergunningverlening achterblijft, is de verwachting dat het aanbod voorlopig laag zal blijven.

Bronnen: persbericht Buildsight juni en Monthly Buildsight juli.

Nieuwe prognoses volgen op de Buildsightdag van 21 september. Aanmelden kan nog via <https://www.buildsight.nl/?p=3697>

www.buildsight.nl, 073.206.01.30

Redactie