

8 december 2014

## Herstel woningbouw ligt in het verschiet

In deze sector focus wordt stilgestaan bij het herstel van de woningbouw en de factoren die dit beïnvloeden. Het ligt voor de hand dat er een relatie is tussen de ontwikkeling van de woningmarkt en de woningbouw. Dit is ook het geval. Er is een duidelijke relatie tussen de prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen en de afgegeven vergunningen voor nieuwbouw van woningen. De woningbouw reageert met een vertraging van ongeveer acht maanden op de ontwikkelingen op de woningmarkt. Dit betekent dat het eerste herstel van de woningbouw vanaf eind 2014-begin 2015 zichtbaar moet worden. Wanneer het herstel van de woningbouw in navolging van de woningmarkt intreedt, is het belangrijk dat die woningen gebouwd worden waar in de toekomst behoefte aan is. Dit zijn woningen die onder meer geschikt zijn voor eenpersoonshuishoudens en de steeds ouder wordende bevolking. Dit hoeven niet alleen nieuwbouwwoningen te zijn, ook kunnen bestaande gebouwen tot woningen worden getransformeerd.

### Woningbouw belangrijk voor bouw

De woningbouw is een van de belangrijkste branches binnen de bouw. Circa 40 procent van de bouw komt voor rekening van de woningbouw. De crisis op de woningmarkt heeft grote gevolgen gehad voor de woningbouw en daarmee ook voor de bouw in het algemeen. Het herstel van de woningmarkt is daardoor van belang voor het herstel van de bouw.

De focus in deze publicatie ligt dan ook op de nieuwbouw van woningen. De nieuwbouw van woningen is tijdens de

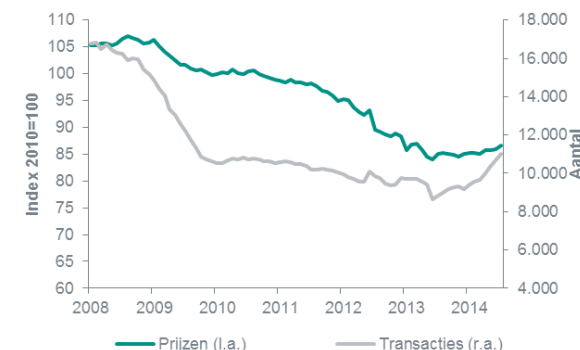
crisis sterk weggezakt, terwijl de renovatie meer op peil is gebleven. Wil de woningbouw echt herstellen, dan zal de nieuwbouw moeten herstellen.

De woningbouw bestaat uit twee verschillende onderdelen, de markt voor koopwoningen en voor huurwoningen. Door onder andere regelgeving van de overheid zijn de ontwikkelingen op deze twee markten sterk verschillend. In deze sector focus komt de koopwoningmarkt aan bod, die ongeveer 60 procent van de woningmarkt beslaat.

### Welke invloed heeft de woningmarkt?

De woningbouw is onlosmakelijk verbonden met de woningmarkt. De woningmarkt herstelt op dit moment. Het aantal transacties van bestaande koopwoningen stijgt al sinds medio 2013 j-o-j. Ook de prijzen stijgen sinds april 2014 weer licht. Dit is te zien in de grafiek hieronder.

### Zowel prijzen als transacties bestaande koopwoningen herstellen



Bron: CBS, ABN AMRO Economisch Bureau

Niet alleen de markt voor bestaande koopwoningen herstelt op dit moment, ook de verkopen van nieuwbouwwoningen nemen sterk toe. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen ligt in de eerste tien maanden van 2014 51 procent hoger dan in dezelfde periode vorig jaar, zoals in de grafiek op de volgende pagina te

zien is. Ter vergelijking, voor de bestaande woningen ligt het aantal transacties in de eerste tien maanden van 2014 39 procent hoger.

### Aantal verkochte nieuwbouwwoningen laat herstel zien



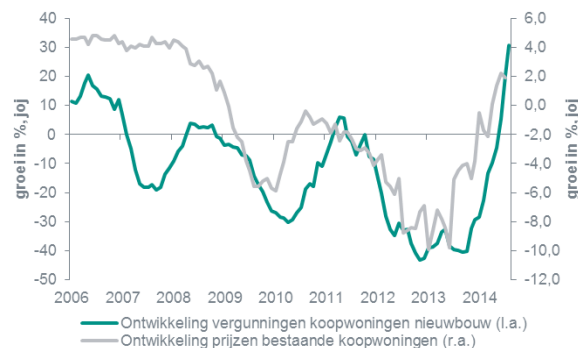
Bron: NVB

Het is dan ook de vraag wanneer de woningbouw zal herstellen. Na herstel van de woningmarkt moeten eerst nieuwe vergunningen worden aangevraagd voordat er nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. Daarom reageert de woningbouw met enige vertraging op de woningmarkt. Wij verwachten dat er vooral nieuwe vergunningen worden aangevraagd als de prijzen van bestaande woningen stijgen. Het wordt dan lucratiever voor bouwers om woningen te bouwen, aangezien zij de nieuw gebouwde woningen dan voor een hogere prijs kunnen verkopen.

### Duidelijke relatie relatieve ontwikkeling prijzen en vergunningen

Er is inderdaad een duidelijk verband zichtbaar tussen de ontwikkeling van de prijzen en de afgegeven vergunningen. Dit is in de grafiek hieronder te zien. Daaruit wordt ook duidelijk dat de afgegeven vergunningen met vertraging reageren op de ontwikkeling van de prijzen.

### Ontwikkeling prijzen en vergunningen nieuwbouw koopwoningen in lijn



Bron: CBS, ABN AMRO Economisch Bureau

Om te bepalen hoeveel vertraging er is tussen de ontwikkeling van de prijzen en de afgegeven vergunningen, is de correlatie tussen de twee reeksen berekend. De correlatie is hoog. De correlatie tussen de prijzen van bestaande koopwoningen en de afgegeven vergunningen voor nieuwboukoopwoningen is het hoogst bij een vertraging van twee maanden. Dit betekent dat de afgegeven vergunningen de prijzen met een vertraging van twee maanden volgen.

In tegenstelling tot de relatie tussen de prijzen en de afgegeven vergunningen, is er niet zo'n duidelijke relatie tussen het aantal transacties en de afgegeven vergunningen. De ontwikkeling van het aantal transacties werd namelijk de afgelopen jaren volledig beheerst door de wijzigingen in het overheidsbeleid omtrent hypotheeklen. Daardoor zijn er historisch gezien grote pieken en dalen ontstaan in het aantal verkochte woningen.

### Wanneer zien we herstel woningmarkt terug in woningbouwcijfers?

Dit betekent overigens niet dat een opleving van de woningmarkt al na twee maanden in de woningbouwcijfers terug is te zien. Nadat de vergunningen zijn aangevraagd duurt het nog enige tijd voordat de woningbouwproductie ook aantrekt.

Er zijn geen cijfers bekend over hoe lang het duurt voordat de productie van woningen daadwerkelijk begint nadat er een vergunning is aangevraagd. Vaak wordt een termijn van 26 weken gesteld waarin na de vergunningsverlening de start van de bouw moet beginnen. Daarom zal een stijging van de afgegeven vergunningen na circa een halfjaar in de cijfers terug te zien zijn.

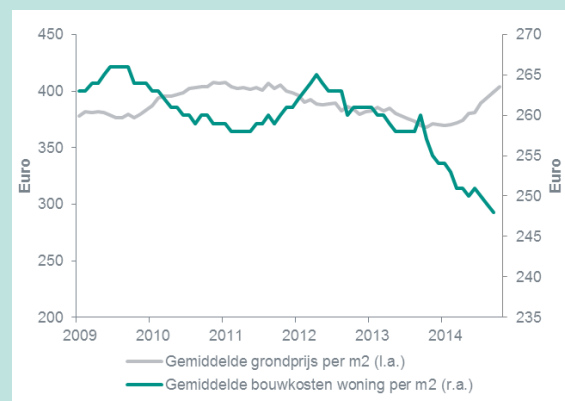
Rekening houdend met de vertraging tussen de opleving van de woningmarkt en het aantal

## Overheidsbeleid heeft tot schaarste woningen geleid

Het overheidsbeleid heeft grote invloed op de woningbouw. In het kader van de ruimtelijke ordening kan er in Nederland niet zomaar worden gebouwd. De overheid bepaalt welk bestemmingsplan grond krijgt. Nederland lijkt dichtbevolkt, maar er is in Nederland maar een beperkt deel van de grond bebouwd. Ongeveer 8 procent van Nederland is volgens het CBS bebouwd. Nederland is nog steeds een agrarisch land, 55 procent van de grond wordt voor agrarische doeleinden gebruikt.

In het rapport Kosten Koper van de Tijdelijke commissie Huizenprijzen wordt helder de ontwikkeling van het ruimtelijk beleid uiteen gezet. Dit beleid wordt gekenmerkt door een sterke overheidsregie. De Tijdelijke commissie Huizenprijzen komt tot de conclusie dat de rijksoverheid heeft gestuurd op schaarste. Dit zou de opbrengsten van grond voor de gemeente omhoog stuwen in tijden van oplopende huizenprijzen.

Dit beleid heeft gezorgd voor hoge grondprijzen. In de grafiek hieronder is de ontwikkeling van de grondprijzen en van de overige bouwkosten te zien. Vanaf 2012 zijn de bouwkosten gedaald, terwijl de grondprijs medio 2013 alweer is gestegen.



Bron: CBS, Kadaster

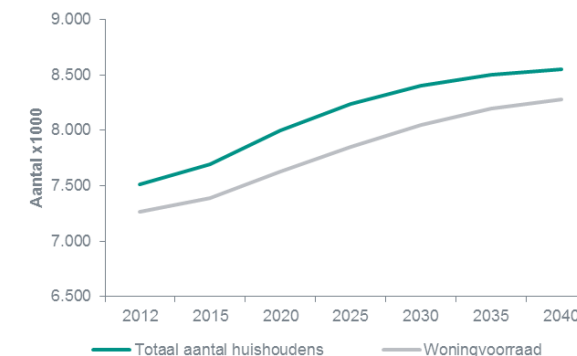
afgegeven vergunningen van twee maanden, zou dit betekenen dat een opleving van de woningmarkt met een vertraging van maximaal acht maanden in de woningbouwproductie te zien moet zijn. Gezien de ontwikkeling op de woningmarkt zou de woningbouw vanaf eind 2014-begin 2015 de eerste tekenen van herstel moeten vertonen.

## Tekort aan woningen

Dat het tijd wordt om weer meer woningen te bouwen, blijkt ook uit de grafiek hieronder. Mede door overheidsbeleid (zie groene kader) is er schaarste gecreëerd en daardoor zijn er op dit moment te weinig woningen. In 2012 zijn er 7.512.824 huishoudens tegenover 7.266.216 woningen. Dit betekent dat er voor 246.608 huishoudens geen woning is. Dit wil niet zeggen dat er daadwerkelijk zoveel huishoudens geen woonruimte hebben, maar dit geeft wel aan dat er de afgelopen jaren te weinig gebouwd is.

Ook volgens de prognose die in de grafiek rechts is weergegeven, blijkt dat de woningvoorraad in de toekomst naar verwachting te klein blijft voor het aantal huishoudens. Het woningtekort neemt zelfs de komende jaren eerst nog toe voordat het weer wat afneemt richting 2040.

## Er blijft een tekort aan woningen



Bron: ABF Research

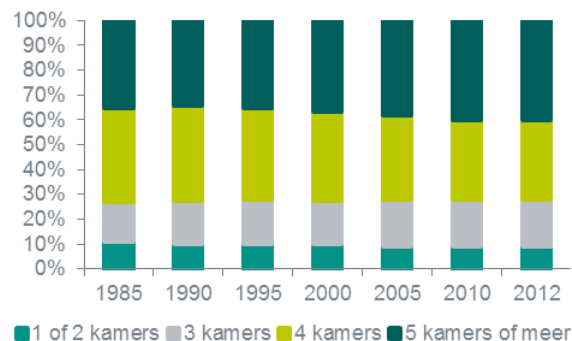
Niet alle woningen hoeven door nieuwbouw gerealiseerd te worden. Transformatie van bijvoorbeeld leegstaande kantoren kan ook helpen bij het creëren van nieuwe woningen. Dit is ook een van de conclusies van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL). In een onlangs verschenen rapport gaven zij aan dat als gevolg van de vergrijzing en krimp van de bevolking nieuwbouw niet langer vanzelfsprekend is. Transformatie is ook een optie. Deze trends verschillen echter sterk op regionaal niveau. In gebieden waar de bevolking sterk vergrijst en zelfs krimpt is nieuwbouw inderdaad geen goede optie. Echter, in gebieden als de Randstad is de woningnood groot waardoor daar nieuwbouw wel noodzakelijk zal zijn. Daar red je het niet met alleen transformatie.

## We wonen steeds vaker alleen

Zoals gezegd zijn er nieuwe woningen nodig. Door het herstel van de woningmarkt is de verwachting dat die ook binnenkort weer gebouwd worden. Het is daarom goed om nu na te denken over welk type woning dan gebouwd moet worden. Demografische ontwikkelingen zijn mede hierop van invloed.

Op dit moment is de woningvoorraad in Nederland gericht op gezinnen met kinderen. In de grafiek hieronder is dit duidelijk te zien. In 2012, het meest recente jaar dat er gegevens beschikbaar zijn, heeft 40 procent van de woningen 5 kamers of meer.

## Onze woningvoorraad bestaat uit grote woningen

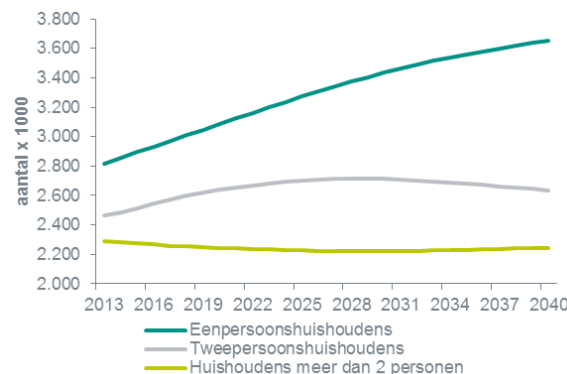


Bron: Cijfers over Wonen en Bouwen 2013

Dat is voor een eenpersoonshuishouden erg veel. Terwijl er juist meer eenpersoonshuishoudens zullen komen. Sterker nog, het

enige type huishouden dat de komende jaren sterk zal stijgen zijn de eenpersoonshuishoudens. Er is nog wel een stijging van de meerpersoonshuishoudens te zien, maar dit komt geheel door huishoudens met twee personen. De huishoudens met meer dan twee personen laten een daling zien. In de grafiek hieronder is de ontwikkeling van de huishoudens in Nederland te zien.

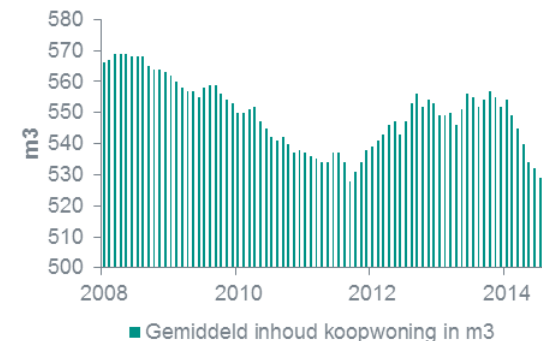
## We wonen vaker alleen



Bron: CBS, ABN AMRO Economisch Bureau

Wel lijkt deze trend inmiddels te keren. Uit de grafiek rechts blijkt dat de inhoud van koopwoningen aan het dalen is. De dalende trend is eind 2013 ingezet. De crisis en hoge grondprijzen zullen zeker bij hebben gedragen aan het feit dat er kleinere koopwoningen zijn gebouwd. Een positief effect hiervan is dat deze kleine woningen beter passen bij de demografische trends.

## Koopwoningen worden kleiner



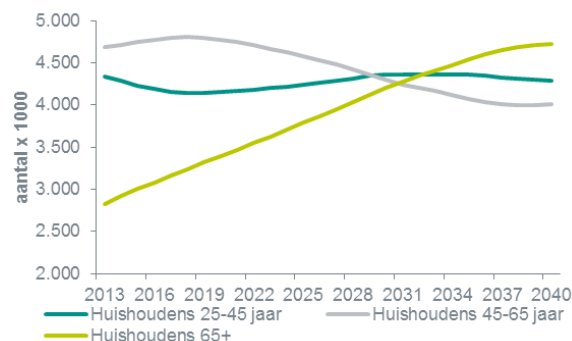
Bron: CBS

Het eerste begin van het bouwen van woningen die passen bij de demografische ontwikkelingen is dus gemaakt. Dit past ook bij de trend dat starters steeds vaker een nieuwbouwkoopwoning kopen, zoals het Kadaster in een onlangs gepubliceerd rapport concludeerde.

## En we worden steeds ouder

Ook worden we steeds ouder. Het aantal huishoudens in de leeftijd van 25-45 jaar blijft redelijk stabiel, terwijl de huishoudens tussen de 45 en 65 jaar de komende jaren zal dalen. Het aantal 65+ huishoudens zal tot en met 2040 flink stijgen en zorgt dus voor de toename van het totaal aantal huishoudens.

## We worden ouder



Bron: CBS, ABN AMRO Economisch Bureau

## Bouwers moeten inspelen op demografische trends

Op de twee demografische trends moeten bouwers inspelen wanneer zij nieuwe woningen bouwen of gebouwen transformeren tot woningen. Ten eerste zouden er meer kleine woningen gebouwd moeten worden om de woningvoorraad meer aan te passen aan de stijging van eenpersoonshuishoudens. Dit zou voor bouwers ook lucratief uitpakken, omdat de prijzen van kleine woningen zoals appartementen op dit moment het sterkst stijgen.

Ten tweede moeten woningbouwers rekening houden met de ouder wordende bevolking. Dit betekent niet dat er alleen maar woningen voor ouderen gebouwd moeten worden. Zoals ook te zien is in de grafiek op de vorige pagina neemt de groep van 45-65 jaar niet sterk toe. De

vergrijzing in Nederland zal in de verre toekomst daarom misschien wel weer wat afnemen. Ook verhuizen 65-plussers niet veel. Daardoor kan een deel van de vraag van de oudere bevolking opgelost worden door het aanpassen van bestaande woningen.

De vergrijzing verschilt wel sterk per provincie. Dit is in een eerdere [publicatie](#) uitgebreid besproken. De provincies Friesland, Drenthe, Zeeland en Limburg kennen nu al een sterke vergrijzing en de verwachting is dat dit richting 2040 ook het geval zal blijven. Hier moeten bouwers die in een bepaalde regio actief zijn en woningen bouwen rekening mee houden.

## Conclusie

De woningbouw is sterk afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Het aantal afgegeven vergunningen voor nieuwe woningen volgt met enige vertraging de ontwikkeling van de prijzen op de woningmarkt. Nu de woningmarkt herstelt, is de verwachting dat de woningbouw hierop volgt. Het is daarom belangrijk om stil te staan bij welke woningen dan gebouwd of getransformeerd moeten worden. De demografische ontwikkelingen moeten hierop van grote invloed zijn. Dit betekent dat er meer woningen voor eenpersoonshuishoudens en voor een ouder wordende bevolking gebouwd moeten worden.

## Economisch Bureau | Nederland

| Contactgegevens ABN AMRO   Economisch Bureau Nederland: |                                         |                 |                                                                                          |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                         | Aandachtsgebied                         | Telefoonnummer: | E-mailadres:                                                                             |
| Jacques van de Wal (hoofd)                              | Algemeen                                | 020 628 0499    | <a href="mailto:jacques.van.de.wal@nl.abnamro.com">jacques.van.de.wal@nl.abnamro.com</a> |
| Eric Huliselan                                          | Zakelijke Dienstverlening               | 020 628 2138    | <a href="mailto:eric.huliselan@nl.abnamro.com">eric.huliselan@nl.abnamro.com</a>         |
| Casper Burgering                                        | Industrie (w.o. industriële materialen) | 020 383 2693    | <a href="mailto:casper.burgering@nl.abnamro.com">casper.burgering@nl.abnamro.com</a>     |
| Nadia Menkveld                                          | Transport & Logistiek                   | 020 628 6441    | <a href="mailto:nadia.menkveld@nl.abnamro.com">nadia.menkveld@nl.abnamro.com</a>         |
| Frank Rijkers                                           | Agrarisch, Food                         | 020 628 6437    | <a href="mailto:frank.rijkers@nl.abnamro.com">frank.rijkers@nl.abnamro.com</a>           |
| Mathijs Deguelle                                        | Retail, Leisure                         | 020 344 2179    | <a href="mailto:mathijs.deguelle@nl.abnamro.com">mathijs.deguelle@nl.abnamro.com</a>     |
| Hans van Cleef                                          | Olie & Gas                              | 020 343 4679    | <a href="mailto:hans.van.cleef@nl.abnamro.com">hans.van.cleef@nl.abnamro.com</a>         |
| Madeline Buijs                                          | Bouw, Real Estate                       | 020-383 8201    | <a href="mailto:madeline.buijs@nl.abnamro.com">madeline.buijs@nl.abnamro.com</a>         |
| Nico Klene                                              | Macro-economie                          | 020-625 4204    | <a href="mailto:nico.klene@nl.abnamro.com">nico.klene@nl.abnamro.com</a>                 |
| Philip Bokeloh                                          | Woningmarkt, Macro-economie             | 020-383 2657    | <a href="mailto:philip.bokeloh@nl.abnamro.com">philip.bokeloh@nl.abnamro.com</a>         |
| Theo de Kort                                            | Informatieanalist, Autohandel           | 020 628 0489    | <a href="mailto:theo.de.kort@nl.abnamro.com">theo.de.kort@nl.abnamro.com</a>             |
| Ingrid Kroeze                                           | Research ondersteuning                  | 020 383 5161    | <a href="mailto:ingrid.kroeze@nl.abnamro.com">ingrid.kroeze@nl.abnamro.com</a>           |

Volg ons ook op Twitter: [@ABNAMROeconomen](https://twitter.com/ABNAMROeconomen)

### Disclaimer

This document has been prepared by ABN AMRO. It is solely intended to provide financial and general information on economics. The information in this document is strictly proprietary and is being supplied to you solely for your information. It may not (in whole or in part) be reproduced, distributed or passed to a third party or used for any other purposes than stated above. This document is informative in nature and does not constitute an offer of securities to the public, nor a solicitation to make such an offer.

No reliance may be placed for any purposes whatsoever on the information, opinions, forecasts and assumptions contained in the document or on its completeness, accuracy or fairness. No representation or warranty, express or implied, is given by or on behalf of ABN AMRO, or any of its directors, officers, agents, affiliates, group companies, or employees as to the accuracy or completeness of the information contained in this document and no liability is accepted for any loss, arising, directly or indirectly, from any use of such information. The views and opinions expressed herein may be subject to change at any given time and ABN AMRO is under no obligation to update the information contained in this document after the date thereof.

Before investing in any product of ABN AMRO Bank N.V., you should obtain information on various financial and other risks and any possible restrictions that you and your investments activities may encounter under applicable laws and regulations. If, after reading this document, you consider investing in a product, you are advised to discuss such an investment with your relationship manager or personal advisor and check whether the relevant product –considering the risks involved- is appropriate within your investment activities. The value of your investments may fluctuate. Past performance is no guarantee for future returns. ABN AMRO reserves the right to make amendments to this material.

© ABN AMRO, 2014