

16 juli 2009

Bouwen in crisistijd

Evert Jan van Asselt

Plaatsvervangend directeur Wetenschappelijk Instituut voor het CDA

16 juli 2009

Het gaat slecht

- **Omzet architecten 4^e kwartaal 2008 helft lager.**
- **De bouwproductie van kantoren zal ongeveer halveren de komende jaren.**
- **Verkoop nieuwe woningen jan en feb 2009 zeventig procent lager dan in dezelfde periode vorig jaar.**
- **Aantal woningen dat van eigenaren wisselde in april helft lager dan jaar ervoor.**
- **Terugval woningproductie tot circa 40.000 (was 80.000).**
- **Verlies van ca. 45.000 arbeidsplaatsen in de bouw en nog eens ca. 55.000 in aanverwante sectoren.**
- **'Herontdekking' van de huurwoning.**
- **Schaarste groeit: Kiem voor toekomstige prijsexplosies.**

16 juli 2009

Grote effecten op de arbeidsmarkt

- **Massa-ontslagen in de bouw (na de zomer)**
 - ZZP-ers
 - Polen (2008: 14.000)
- **Desondanks, lonen +2%**

Straks snel herstel?

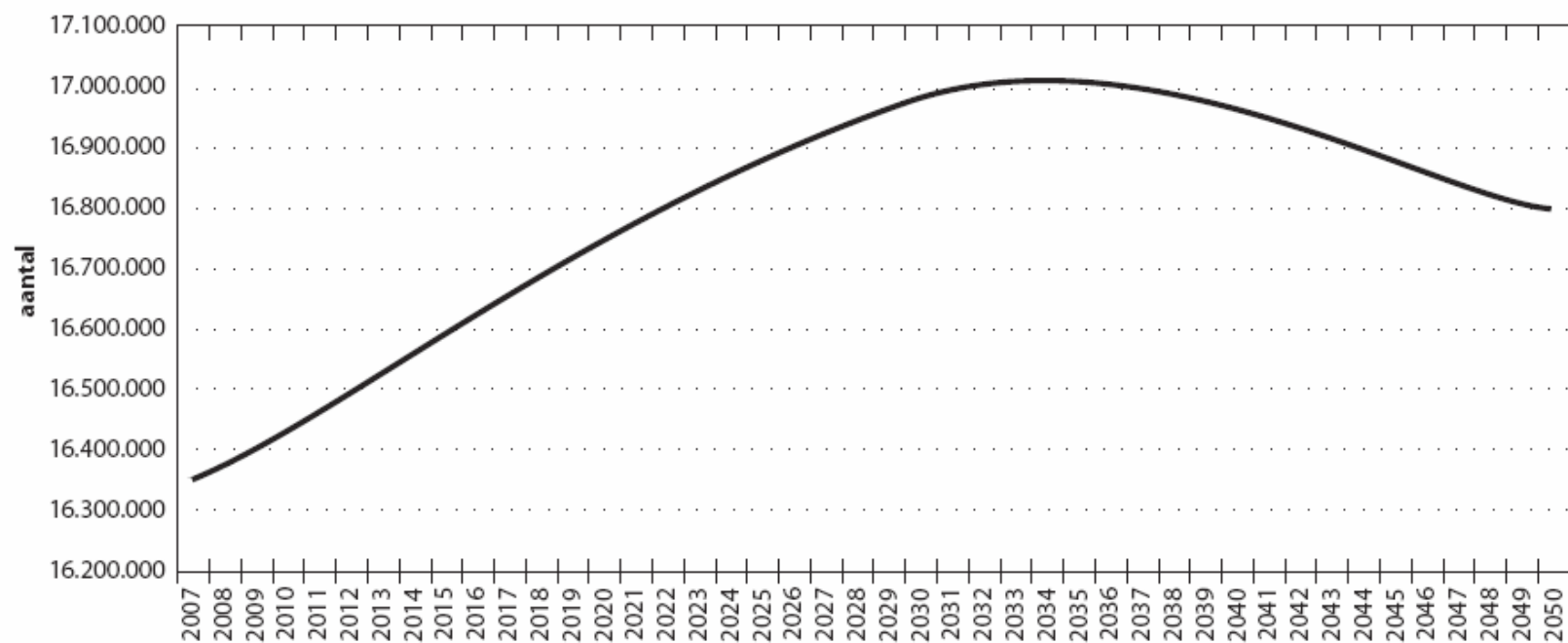
- **Kantorenmarkt**
 - Beroepsbevolking groeit nog maar klein beetje
 - Aandeel dienstverlening neemt nog wel toe.
- **Woningmarkt**
 - Bevolking groeit nog
 - Tot 2030 nog 900.000 extra woningen nodig
 - Plus vervangingsvraag

16 juli 2009

Personen

Kerncijfers van de huishoudensprognose 2007-2050

Totaal personen

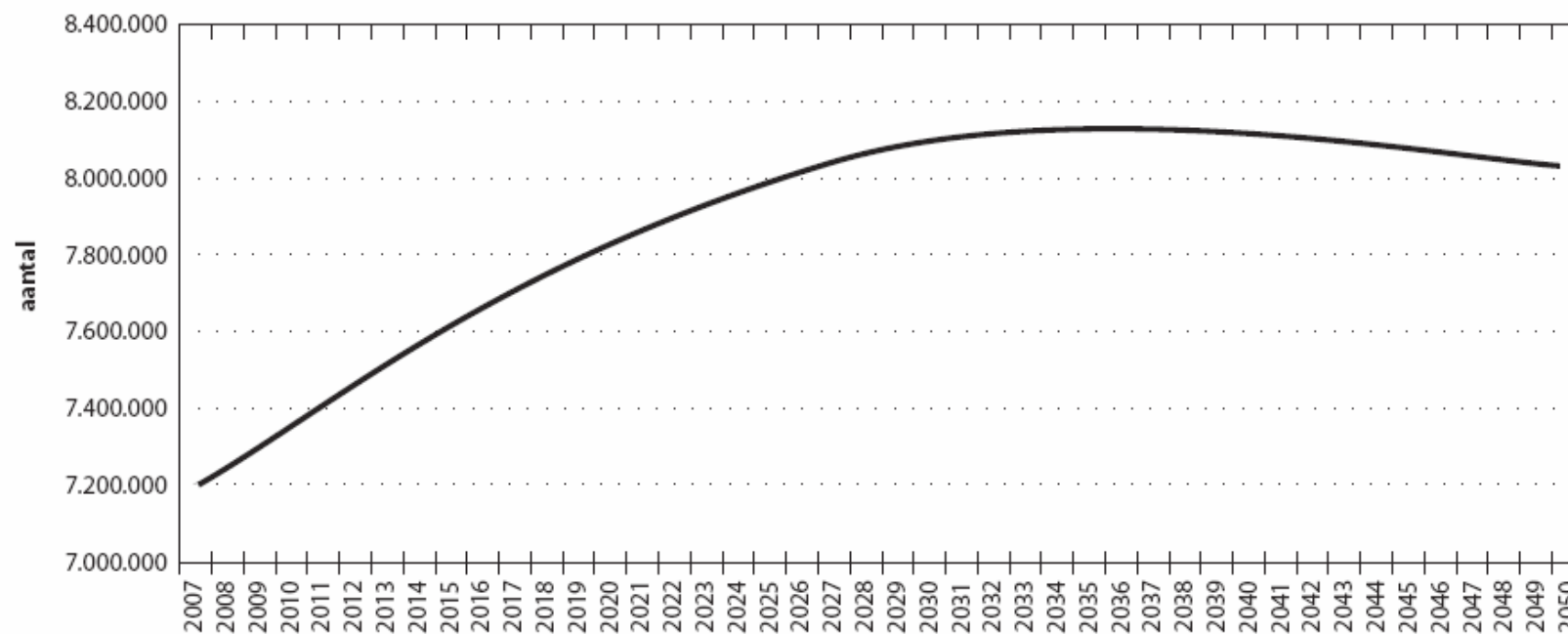


16 juli 2009

Huishoudens

Kerncijfers van de huishoudensprognose 2007-2050

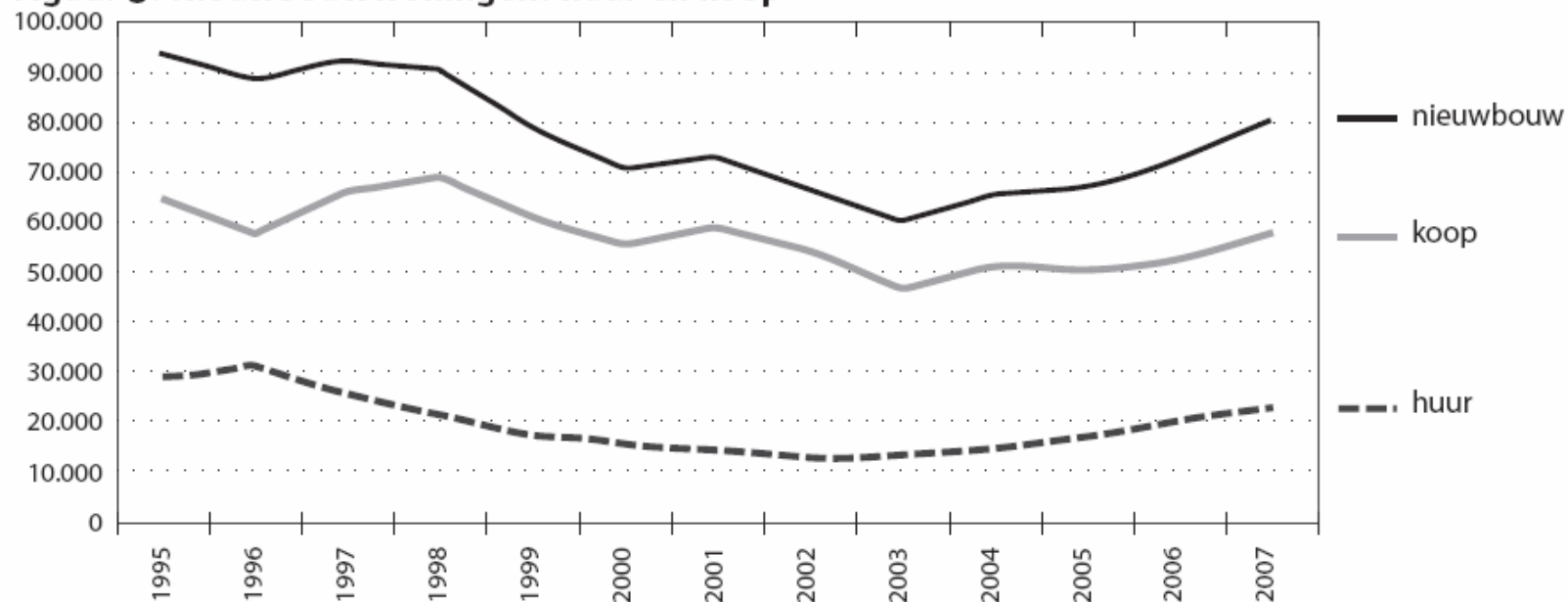
Totaal huishoudens



16 juli 2009

Koop en huur: samen 80.000 per jaar

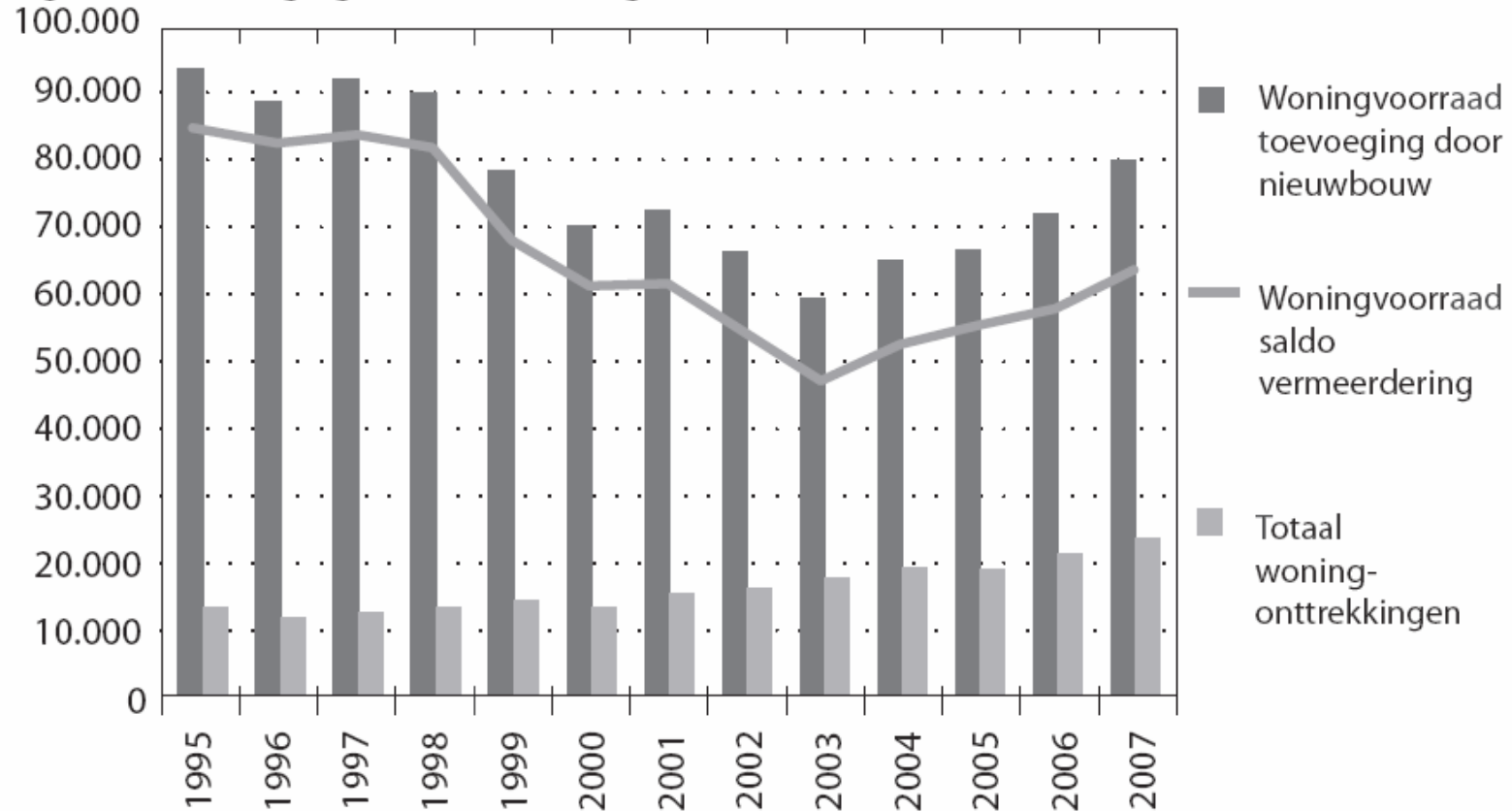
Figuur 3: Nieuwbouwwoningen: huur en koop



16 juli 2009

Steeds meer woningen gesloopt

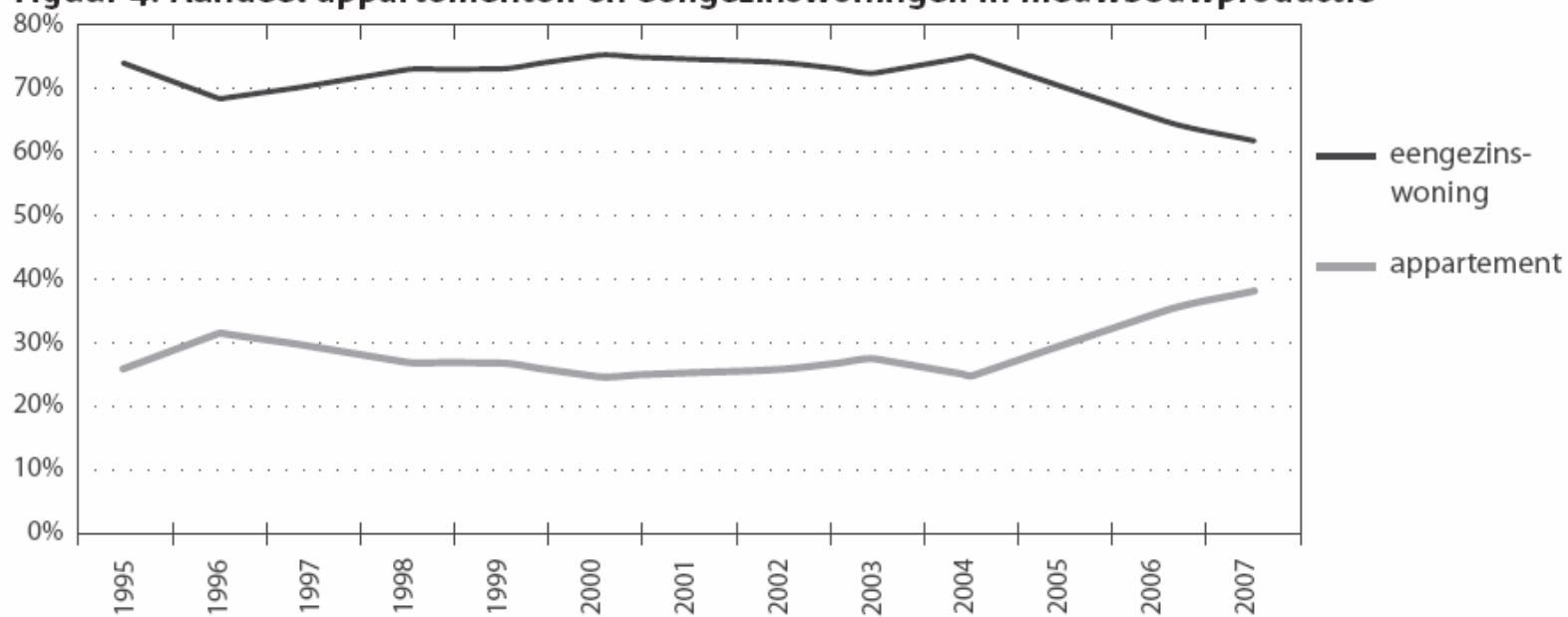
Figuur 6: Toevoegingen en onttrekkingen aan de woonvoorraad



16 juli 2009

Neem woonwensen serieus

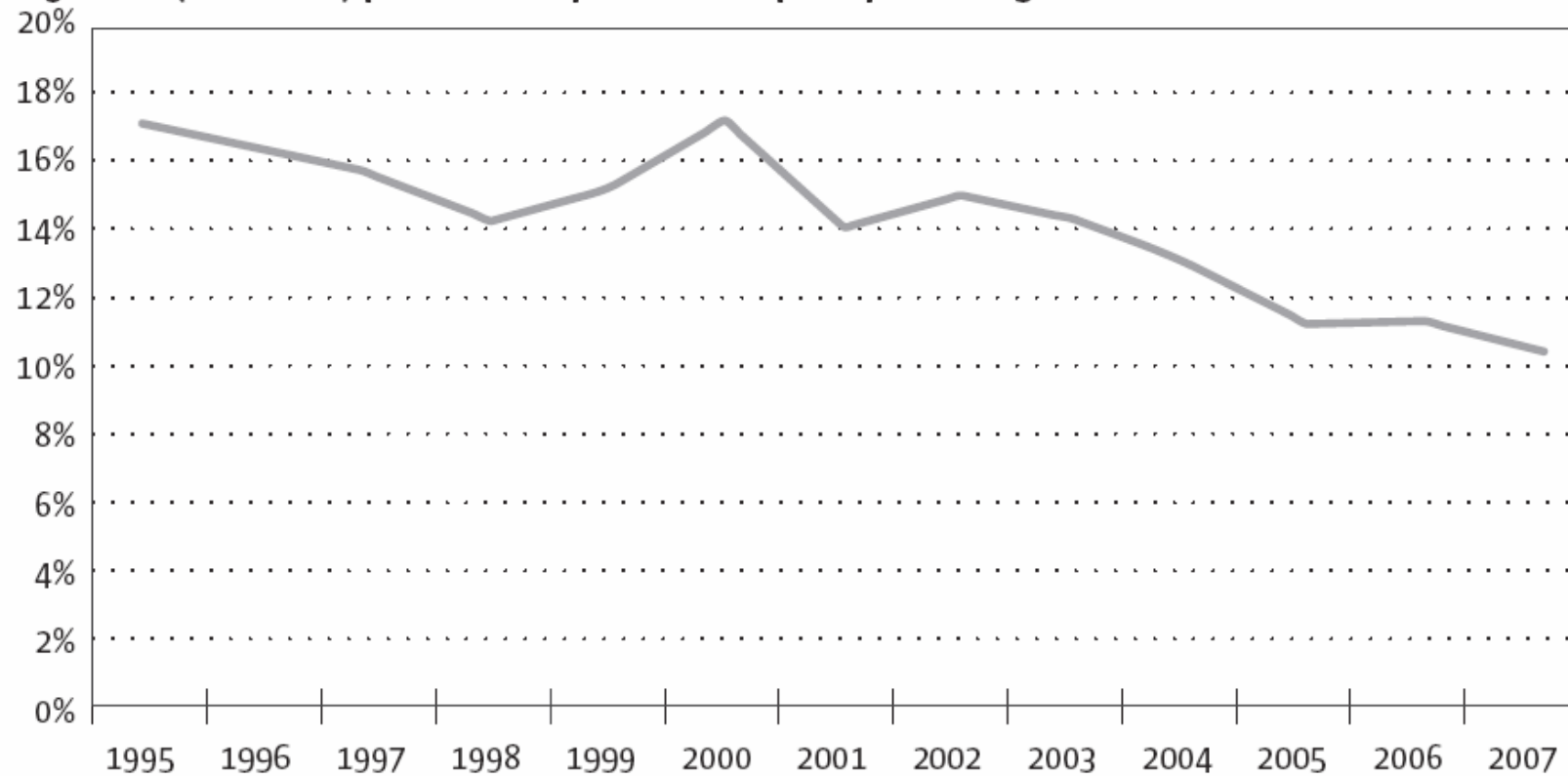
Figuur 4: Aandeel appartementen en eengezinswoningen in nieuwbouwproductie



16 juli 2009

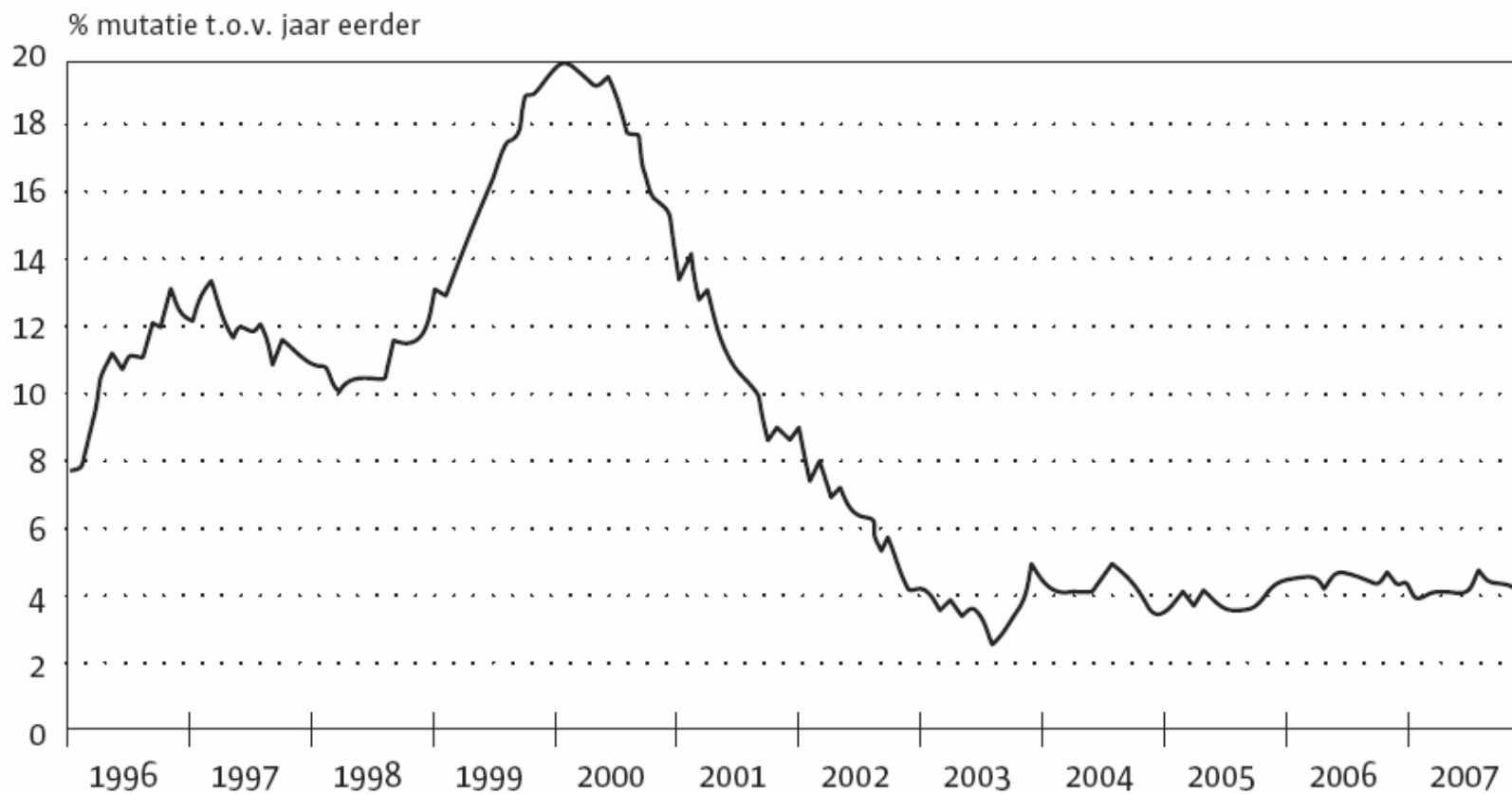
Mensen kunnen niet meer zelf bouwen

Figuur 7: (collectief) particulier opdrachtschap als percentage nieuwbouw



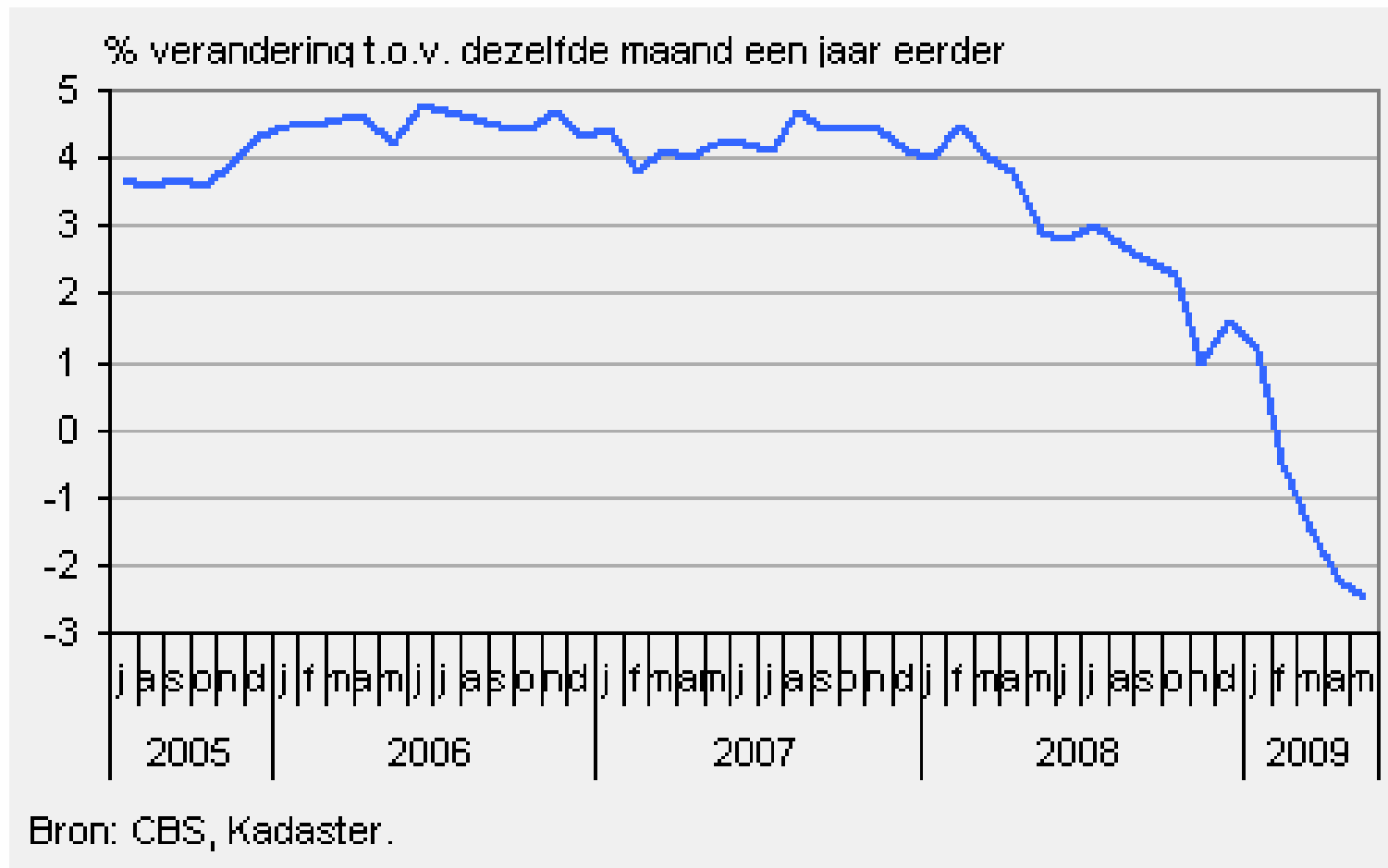
16 juli 2009

Huizenprijzen sinds 2003 jaarlijks + 4%



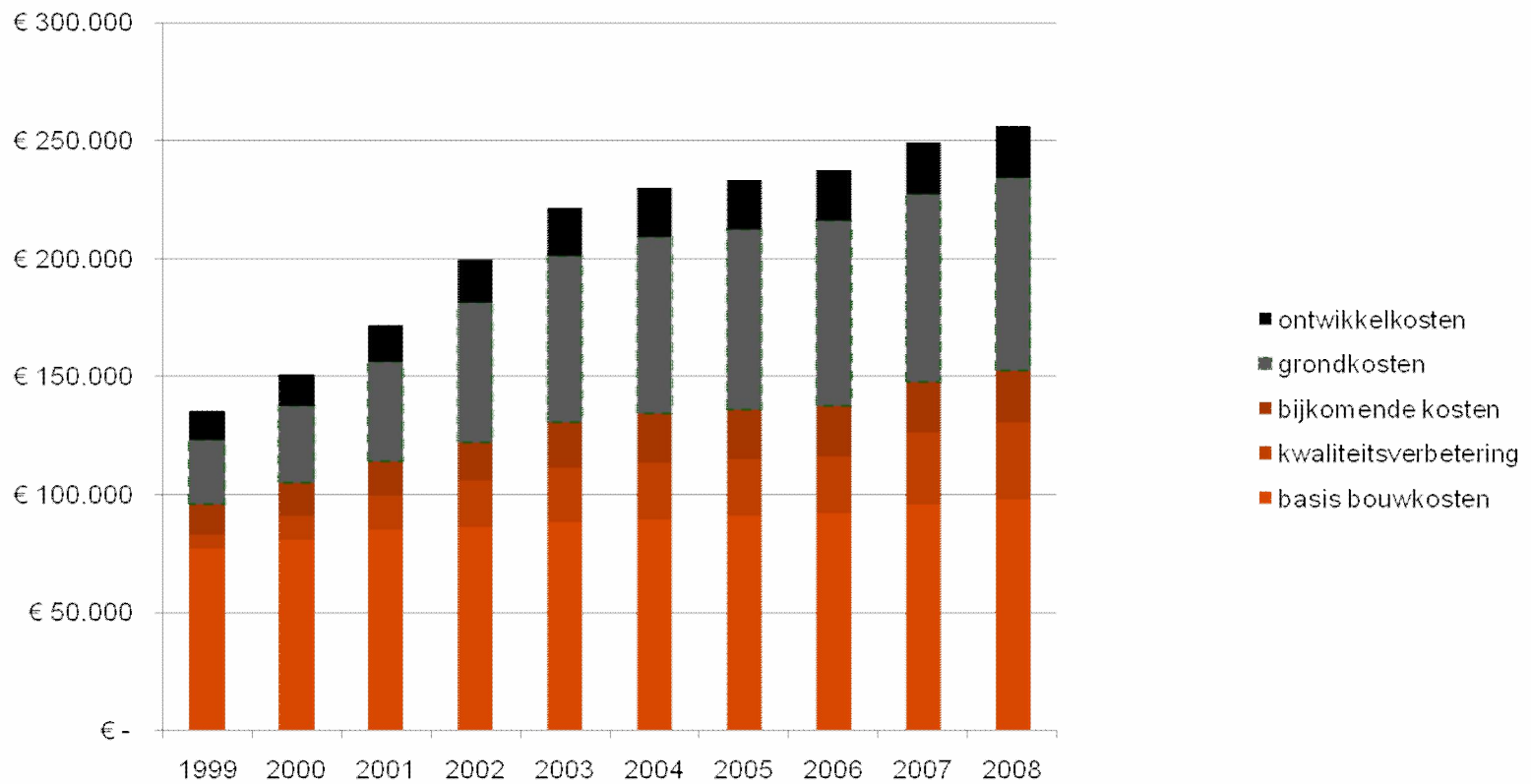
16 juli 2009

Huizenprijzen in dalende trend



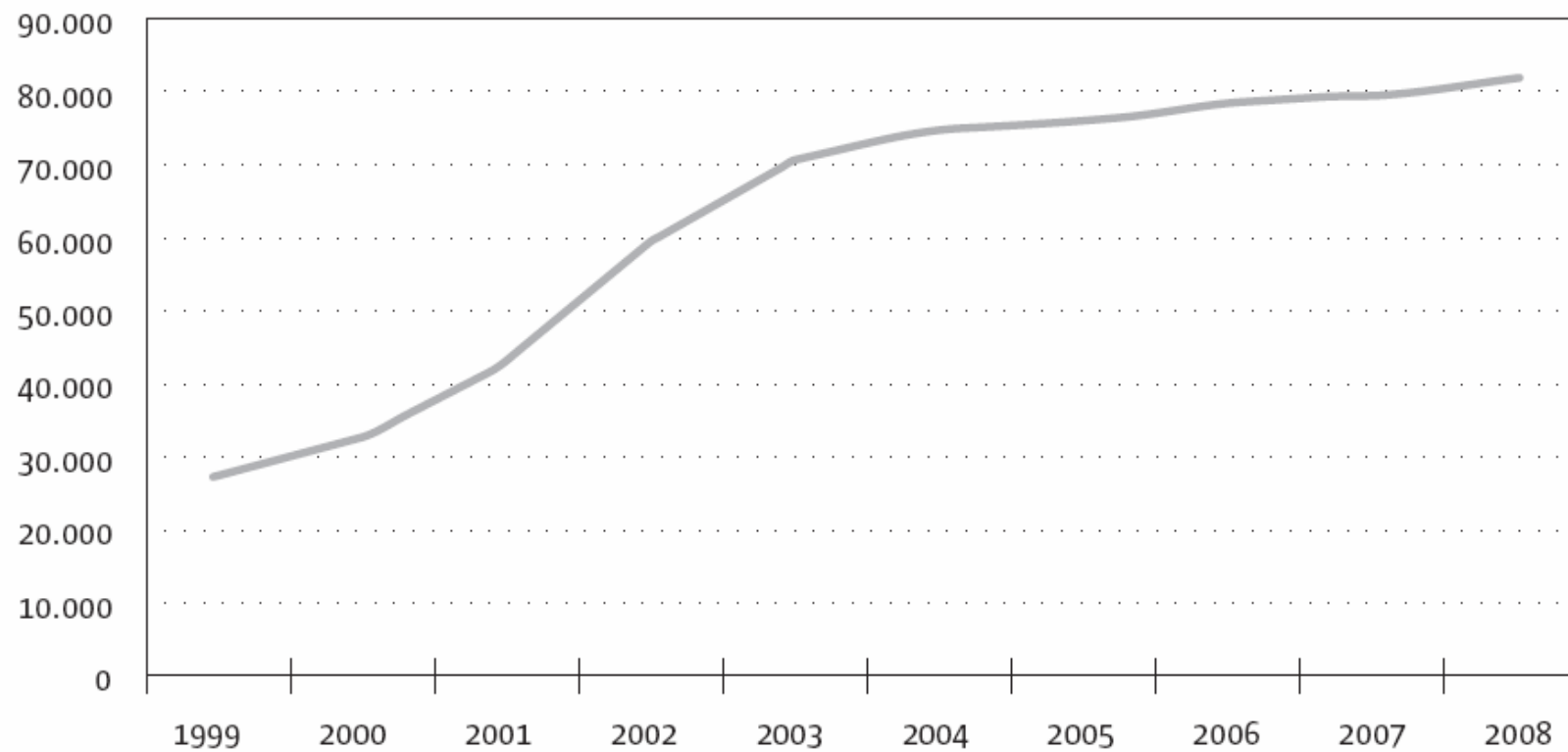
16 juli 2009

Grondkosten sterk gestegen



16 juli 2009

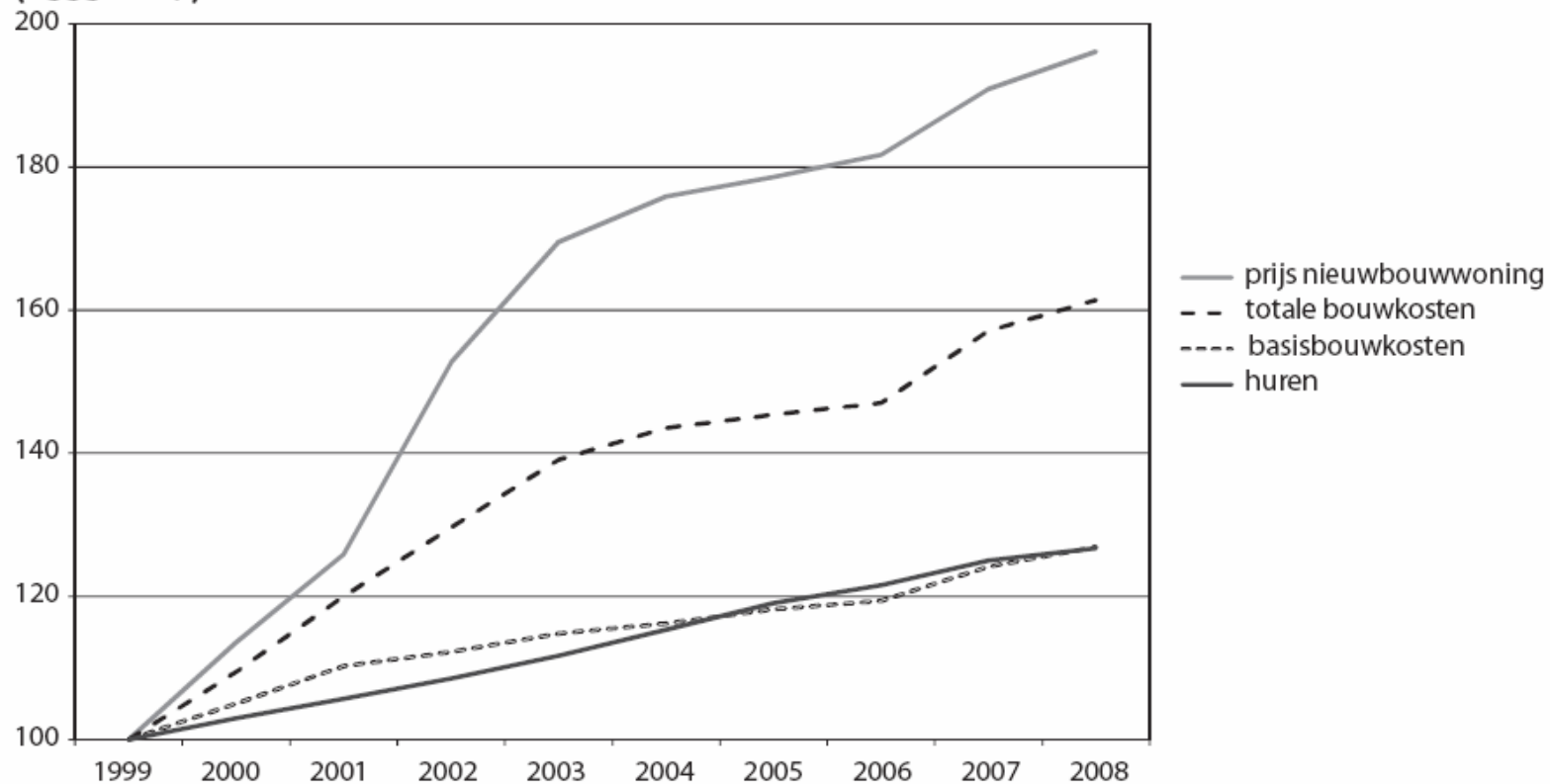
Grondkosten



16 juli 2009

Huur en koopmarkt steeds verder uit

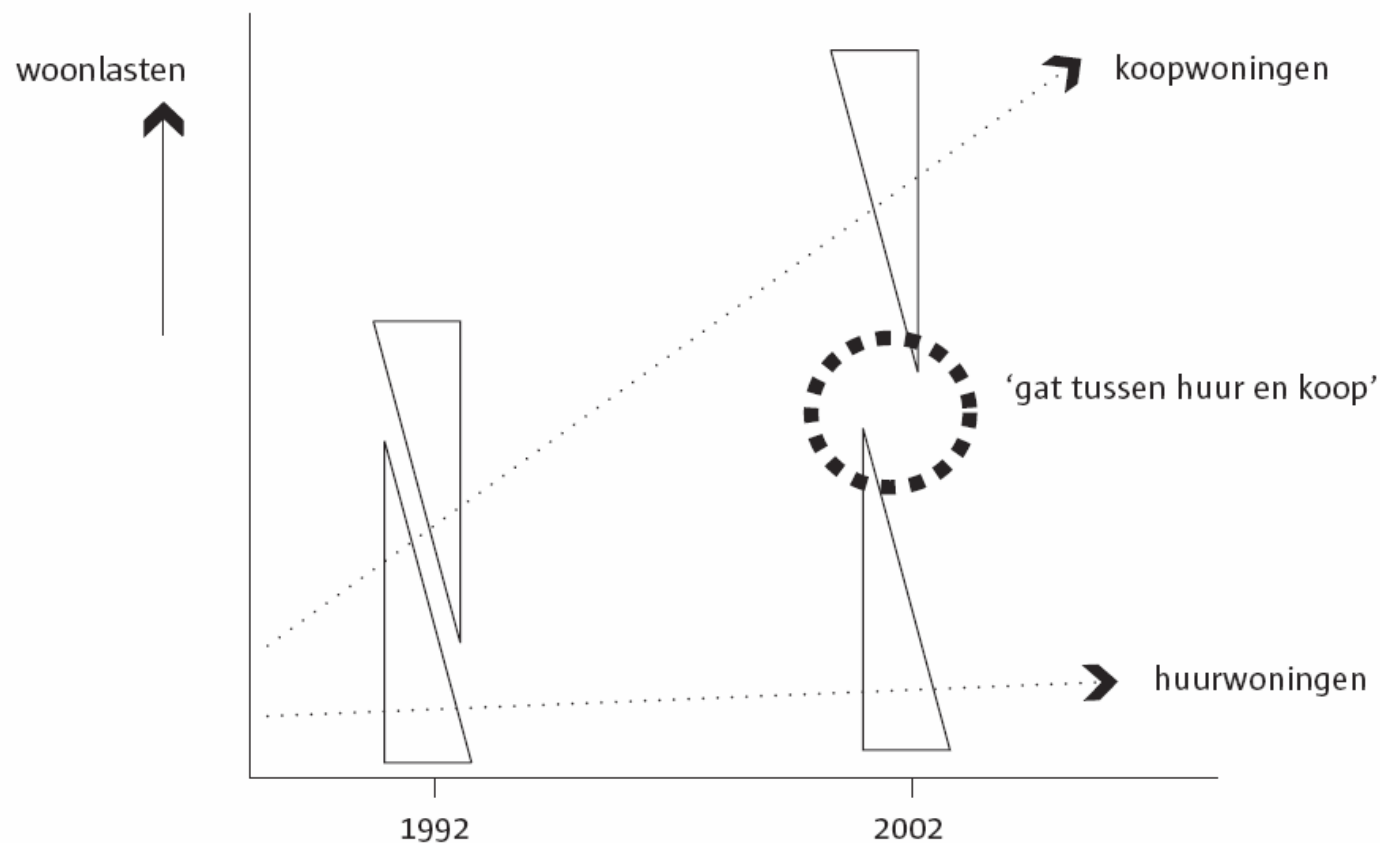
Figuur 19: Stijging huren, basis bouwkosten, totale bouwkosten en nieuwbouwwoning (1999-2007)



16 juli 2009

Kloof huren en kopen groeit

Figuur 20: Kloof huren en kopen



16 juli 2009

Kredietcrisis

- **Sinds omvallen Lehman Brothers (september 2008)**
- **Ook al voor de zomer 2008 afkoeling woningmarkt**
- **Elders is het dramatischer (Ierland, Spanje)**
- **Schaarste houdt prijzen in Nederland redelijk op peil**

- **Wat doet de politiek?**

Wat doet politiek?

- **Aanvullend beleidsakkoord (25 maart jl):**
 - Investerings in infrastructuur en woningbouw naar voren.
 - Tijdelijke stimuleringsregeling woningbouwprojecten 2009
 - Drie rondes (zomer 2009, tweede helft 2009 en voorjaar 2010); gemeenten melden projecten aan. Totaal € 395 miljoen.
 - Restauratie van monumenten (13 mln).
 - Woningen
 - Woningen boven de liberalisatiegrens € 647,53 p/mnd.
 - Bijdrage Rijk moet aanvulling zijn (bv. verlaging grondkosten, garantieregeling onverkochte woningen).
 - Bouwvergunning voor 25 maart 2009 aangevraagd.
 - Start project in 2009.
 - Maximum van € 10.000 per woning.

Wat doet de politiek?

- **Tijdelijke verhoging van de WSW-borgingsgrens naar €350.000 (regulier €240.000) voor de aankoop van onverkoopbaar gebleken nieuwbouwwoningen**
 - 1 juli in 2009 tot en met 31 december 2010
 - Voor financiering van minimaal drie maanden onverkoopbaar gebleken nog te bouwen nieuwbouwwoningen van projectontwikkelaars, waarvoor marktpartijen geen belangstelling hebben
- **Energie-investeringsaftrek (EIA) ook voor bestaande huurwoningen**
- **Verhogen nationale hypotheekgarantie tot €350.000 (was €265.000) – vertrouwen vergroten**
- **Gemeente Rotterdam geeft weer grond in erfpacht uit**

16 juli 2009

Vertrouwen herstellen

- **Hypotheekrente nog niet verkochte woning langer dan twee jaar aftrekbaar laten zijn**
- **Plannen voor Woonfonds**
 - Koper betaalt 5% waarde woning
 - Maar ontvangt garantie van koop woning door fonds
 - Bouwers, vereniging eigen woning, SIR-55, minEZ,