

Ing. Michel van Eekert  
Ir. Rolf Dankers

's-Hertogenbosch  
13 maart 2024



# Buildsight®

## Nieuwbouwprognoses en marktontwikkelingen/trends

Waddinxveen 20 maart 2024

**BOUW/ACADEMIE**  
**////// GROENE HART**

# Inhoud

- Inleiding
- Nieuwbouwprognoses
  - Conjunctuur
  - Bouwconjunctuur
  - Woningbouw
    - Woningmarkt
    - Vergunningen
    - Prognose
  - Utiliteitsbouw
    - Vastgoedmarkten
    - Vergunningen
    - Prognose
- Trends
- Vragen/discussie



# Inleiding

---

Kort voorstellen



# Inleiding: Buildsight

- Michel van Eekert



- Buildsight b.v.
- Gevestigd in 's-Hertogenbosch
- Al ruim 20 jaar onderzoek binnen de bouwsector
- Vast team van 10 consultants
- Nationaal en internationaal onderzoek
- Opdrachten en metingen voor toeleveranciers, bouwmaterialenhandelaren, aannemers/ontwikkelaars, brancheorganisaties, ministerie van BZK, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
- Continue onderzoeken, onder andere op bouwlocaties
- Maatwerk onderzoeken
- 4 keer per jaar prognose en inzichten voor klanten van Buildsight
  - eerstvolgende 13 maart aanstaande
- Lezingen en presentaties





digitaal samenwerken  
in de Gebouwde Omgeving



Afspraken  
over toegang  
tot data

## Tafel van DSGO 26 september 2023

- 16:30 - 17:00u Inloop en warme ontvangst
- 17:00 - 17:20u Welkom & kennismaking
- 17:20 - 17:50u **Presentatie: Jack Donker, Buildsight**
- 17:50 - 18:40u Opening buffet
- 18:40 - 19:10u **Presentatie: Gabriël Spruijt, Dyka Group**
- 19:10 - 19:25u Dessert en koffie
- 19:25 - 19:55u **Presentatie: Hedy van Opzeeland, Koninklijke Hibin**
- 19:55 - 20:00u Afronding



# Inleiding

---

Voorjaar 2024



# Inleiding: Bouwers en belangenorganisatie komen (weer) met een oproep



Door Tom van Gurp

29 feb 2024 om 06:00

250 reacties

Delen

Alleen met stabiel politiek beleid en miljarden euro's uit Den Haag kan de stoeve woningbouw worden vlotgetrokken. Ook moet de politiek de stikstof- en stroomnetproblemen aanpakken. Dat stellen twaalf belangenorganisaties van onder andere bewoners, corporaties, bouwers, gemeenten en investeerders.

Zij doen een dringende oproep aan de politiek om met maatregelen te komen die ervoor zorgen dat de komende jaren meer huizen worden gebouwd.

Momenteel kent ons land al een tekort van zo'n 400.000 woningen en dat dreigt nog groter te worden door allerlei belemmeringen.

Daarom is het volgens de organisaties tijd voor actie, zowel van de politiek als van henzelf. Het doel is om te zorgen dat er 100.000 woningen per jaar worden gebouwd. Dat streven is er nu ook al, maar is de voorbije jaren niet gehaald.

Om te zorgen dat het nu wél lukt, willen de betrokken partijen zelf diverse stappen zetten. Zo willen lokale overheden de regels voor nieuwbouw gelijk trekken, terwijl bouwers proberen om meer geprefabriceerde huizen te realiseren. Dit alles moet bouwen makkelijker en minder duur maken.

Verder beloven de partijen dat ze beter overleggen en ook monitoren hoe het ervoor staat met de verschillende bouwprojecten. Mocht een project dreigen stil te vallen, kunnen knelpunten snel worden aangepakt.

Toch leggen de partijen ook een flinke wensenlijst op tafel voor de politiek.

Allereerst wijzen ze erop dat er miljarden nodig zijn om de bouw van al die huizen te kunnen financieren. Er zijn weliswaar ook veel woningbeleggers betrokken bij de plannen, maar dat is waarschijnlijk niet voldoende.



## Tekort aan stroom en water zit woningbouw in de weg

De verenigingen schatten in dat het Rijk elk jaar 3 tot 5 miljard euro moet bijleggen. Daarnaast willen ze dat de politiek kijkt naar grote obstakels, zoals het overvolle stroomnet en de beperkte beschikbaarheid van drinkwater. Op sommige plekken in Nederland komt woningbouw nu al in de knel door deze belemmeringen.

Ook wijzen ze op het stikstofprobleem. Dat zit bijvoorbeeld de aanleg van wegen en straten in de weg, waar de woningbouw ook last van heeft.

De politiek moet dus aan de slag om die problemen aan te pakken en daarbij is het van belang dat er "duidelijk, stabiel en voorspelbaar beleid" komt. Het is veel bedrijven een doorn in het oog dat overheidsbeleid nogal eens verandert, terwijl ze met een langjarig project bezig zijn.

Verder zouden de verenigingen graag zien dat sneller uitspraak wordt gedaan als bezwaarmakers in het verweer komen tegen bouwplannen. Vooral de kansloze bezwaren zouden snel afgehandeld moeten worden. Nu nog duurt het gemiddeld zo'n tien jaar voordat een bouwproject daadwerkelijk is gerealiseerd, wat mede komt door de vele bezwaarprocedures.

## Verenigingen zetten hoog in: miljoen huizen in 10 jaar

Met deze en andere plannen hopen de partijen in de komende tien jaar een miljoen woningen te bouwen. "Die grotere aantallen zullen de woningmarkt meer in balans brengen, doorstroming op gang brengen en zorgen dat de woningvoorraad beter bij de behoefte gaat passen."

De plannen zijn ondertekend door onder meer de Vereniging Eigen Huis, de Woonbond, makelaarsvereniging NVM, Bouwend Nederland, vereniging van woningcorporaties Aedes, vastgoedbeleggers en projectontwikkelaars. Ook de gemeenten en de provincies steunen de plannen.





# Inleiding: Minister de Jonge is er nog steeds, en actief!

NOS Nieuws • D

## De Jonge voor mee

In gemeenten r  
bouwen woning  
sociale huurvor  
middeninkome  
in te vullen via

Deze en ander

Jonge naar de  
de volkshuisve  
in het uiterste g  
bekendgemaak  
aangepast.

'Te lang gedac

## Zuid-Holland keurt plannen tienduizenden woningen goed

Geplaatst: vandaag

**DEN HAAG - De provincie Zuid-Holland heeft plannen goedgekeurd voor de bouw van ongeveer 265.000 woningen. De provincie beoordeelde bijna 3000 ingediende plannen uit de verschillende regio's en keurde daarvan 98 procent goed. Het is de bedoeling dat al die woningen uiterlijk in 2032 zijn gebouwd.**

"Dit is heel goed nieuws voor al die mensen die op zoek zijn naar een thuis", zegt gedeputeerde Anne Koning (wonen, GroenLinks-PvdA). "We moeten echt blijven bouwen, voor al onze inwoners. Daarom is het mooi om te zien dat voor iedere prijsklasse nieuwe woningen op de planning staan, ook veel betaalbare woningen."

Koning kreeg de afgelopen maanden nogal wat kritiek op haar aanpak van de wooncrisis. Volgens diverse partijen in de Provinciale Staten remt de gedeputeerde de bouw juist af met enkele maatregelen, die bedoeld zijn om vooral betaalbare woningen te krijgen en om landbouwgrond en natuur zoveel mogelijk te ontzien. Demissionair minister Hugo de Jonge (Volkshuisvesting) denkt ook dat de Zuid-Hollandse aanpak wel eens averechts kan werken. De Jonge dreigt zelfs "juridische instrumenten" in te zetten om "de impasse" te doorbreken.

Bouwnieuws | Bewerkt door redactie, Bron: ANP 2 en 2030



roningen  
gen van  
er maand)

kelijker  
ouwen.

r over het  
dzorg  
grote

t

uid-

aan het provinciebestuur.

Dennis l'Ami 11-03-24, 15:07 Laatste update: 18:17



# Over tot de orde van de dag

---



# Buildsight® Nieuwbouwprognoses Nederland 2024-I

13 maart 2024

*“Krimp nieuwbouwproductie zet door”*





# Conjunctuur

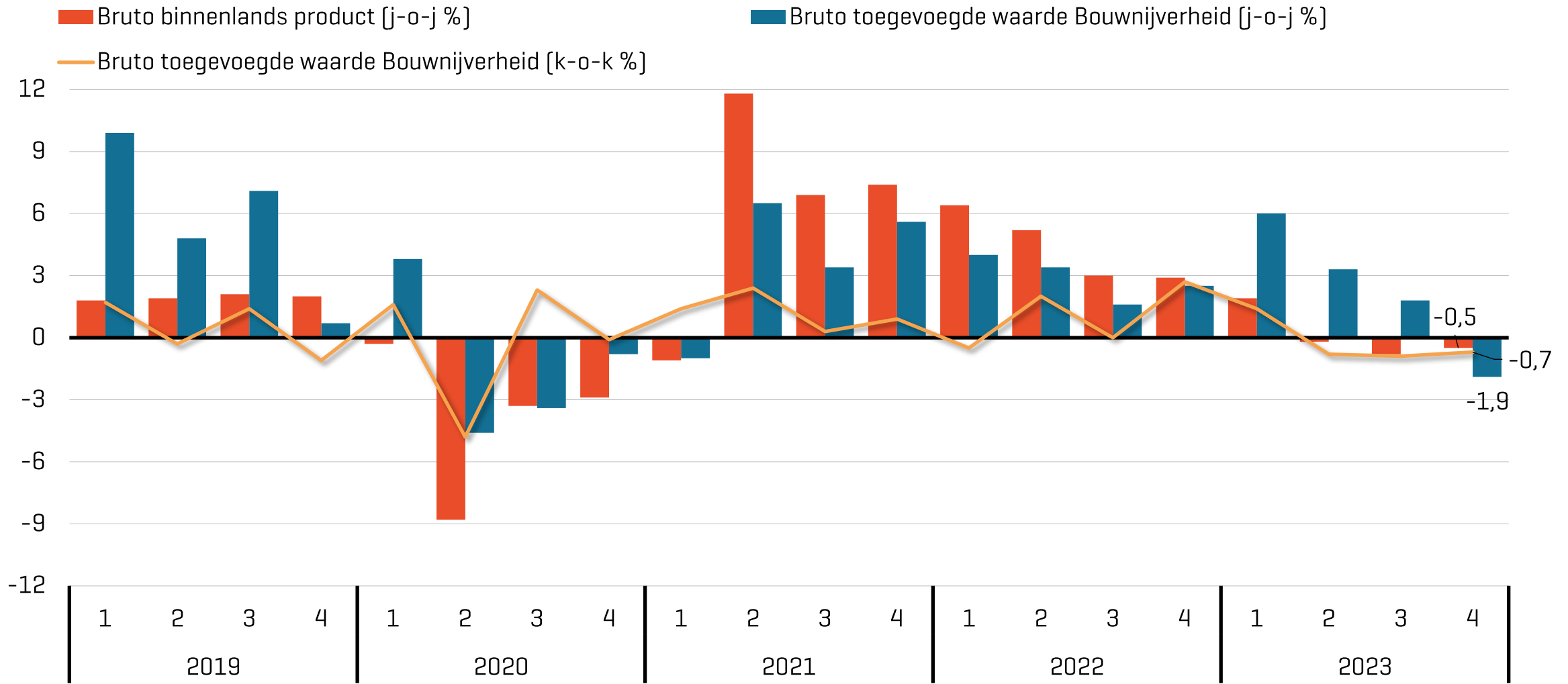
---



- De Nederlandse economie groeide in het 4e kwartaal voor het eerst in 2023: recessie ten einde
  - 0,3% k-o-k door een afname van de investeringen
  - De consumptie van huishoudens steeg sterk
  - De overheidsconsumptie bleef ook groeien van kwartaal op kwartaal
  - Industriële productie is ook weer wat gestegen, terwijl de voorraden zijn gekrompen
- De export van goederen en diensten is weer wat gestegen; net als de import ervan
- De krimp van de investeringen nam iets af naar -2,1%
  - Vooral in woningen, bedrijfsgebouwen, vervoersmiddelen en machines is minder geïnvesteerd
  - Hierdoor kromp de bouwproductie verder (voor het derde kwartaal op rij: aanhoudende bouwrecessie)
- De krimp op jaarbasis van het bbp kwam uit op -0,5%
  - De bouwproductie kromp met 1,9% op jaarbasis, net als de investeringen (ook die in gebouwen)
- De inflatie bedroeg in februari 2,8%
  - Dat is een afname t.o.v. januari toen de inflatie 3,2% bedroeg door hogere prijzen voor voedsel en diensten
  - De inflatie van industriële goederen daalde naar -0,6%



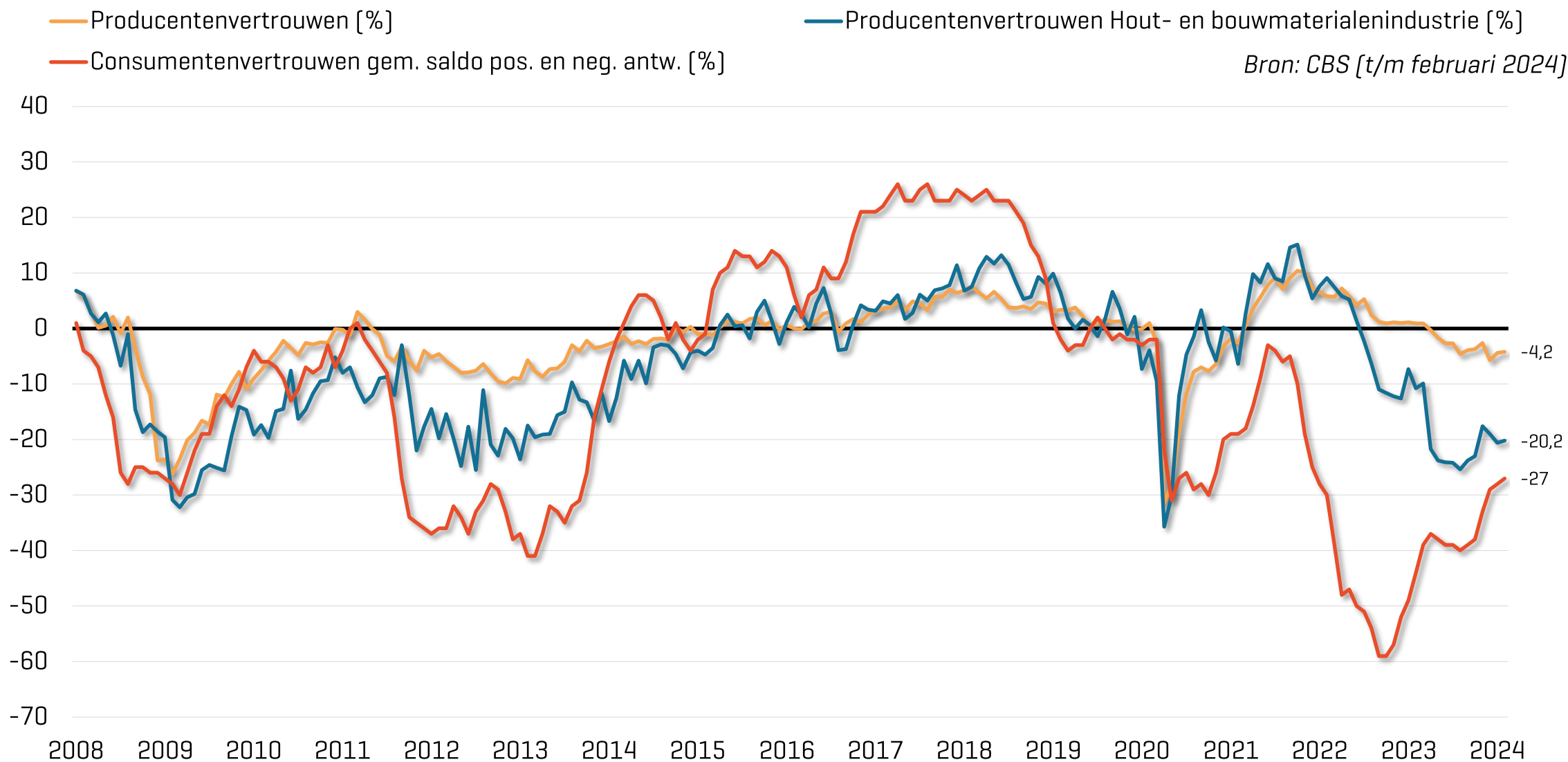
# Conjunctuur: ontwikkeling bruto binnenlands product (bbp)



Bron: CBS  
Vanaf 2021 voorlopige cijfers



# Conjunctuur: Vertrouwensindicatoren



- Recessie is ten einde, maar economische vooruitzichten zijn niet verbeterd
- Eerste renteverlaging van de ECB wordt in juni verwacht, maar als de inflatie langzamer daalt (bv door belemmerde scheepvaart), zou dat besluit kunnen worden doorgeschoven
- Nieuwe regering zou eigenlijk moeten bezuinigen
- Zorgen om ondernemers- en vestigingsklimaat, bedrijven dreigen NL te verlaten
- Economisch herstel vooral afhankelijk van consumptie van huishoudens en de overheid (en de woningmarkt!)
- Lange rente ligt al een tijd onder de korte rente en de verwachting is dat de lange rente verder zal dalen, terwijl de korte zal stabiliseren





## Conjunctuur: bbp-prognoses

Nederland [% mutaties]	OESO	ING	DNB	EC	CPB	ABN AMRO	Rabobank
2022	4,4	4,3	4,4	4,3	4,3	4,3	4,3
2023	0,2	0,2	0,1	0,2	0,1	0,1	0,1
2024	0,5	0,7	0,3	0,4	1,1	0,7	0,7
2025	1,1	1,6	1,0	1,6	1,6	1,2	1,2
Datum	29 nov.	30 nov.	18 dec.	15 feb.	22 feb.	29 feb.	7 mrt.



## Conjunctuur: prognoses voor de woninginvesteringen

Nederland [% mutaties]	OESO	ING	DNB	EC	CPB	ABN AMRO	Rabobank
2022			1,0		1,0		1,0
2023			-0,8		-1,3		-1,3
2024			-2,1		-0,7		-6,3
2025			0,8		1,3		-4,1
Datum			18 dec.		22 feb.		7 mrt.



# Bouwconjunctuur

---

Krimp nieuwbouwproductie  
zet door



- Vertrouwen bouwondernemers is negatief, maar het verbeterde wel aan het begin van het jaar
- Orderportefeuilles schommelen, maar blijven goed gevuld voor woning- en utiliteitsbouwers; verband met gebrek aan orders is zoek
- Bouwkosten stegen in januari op jaarbasis het minst sinds april 2021, ondanks forse stijging loonkosten
- Vergunningverlening voor b&u-nieuwbouw kwam in Q4 2023 uit op 4,0 mrd euro aan bouwsommen; in 2022 was dat nog 4,5 mrd. euro, maar in Q3 2023 was dat 3,1 mrd. euro
  - Sterkste stijging kwartaal-op-kwartaal in utiliteitsbouw
  - Daling op jaarbasis voor woningbouw nog maar 10% en voor utiliteitsbouw 11%
- Stijging van aandeel belemmerde bouwers volledig het gevolg van weersomstandigheden (neerslag!)
  - Personeelstekort naar laagste niveau sinds corona-uitbraak en geen tekort meer aan productiemiddelen
  - Gebrek aan opdrachten blijft groot, maar is niet gestegen
- De productie in de bouwmaterialenindustrie liep in 2023 terug met 16%
  - In januari 2024 bedroeg de jaarkrimp 21%
  - Productie van de houtindustrie groeide iets in 2023, maar kromp in januari ook



## Bouwconjunctuur (wet- en regelgeving)

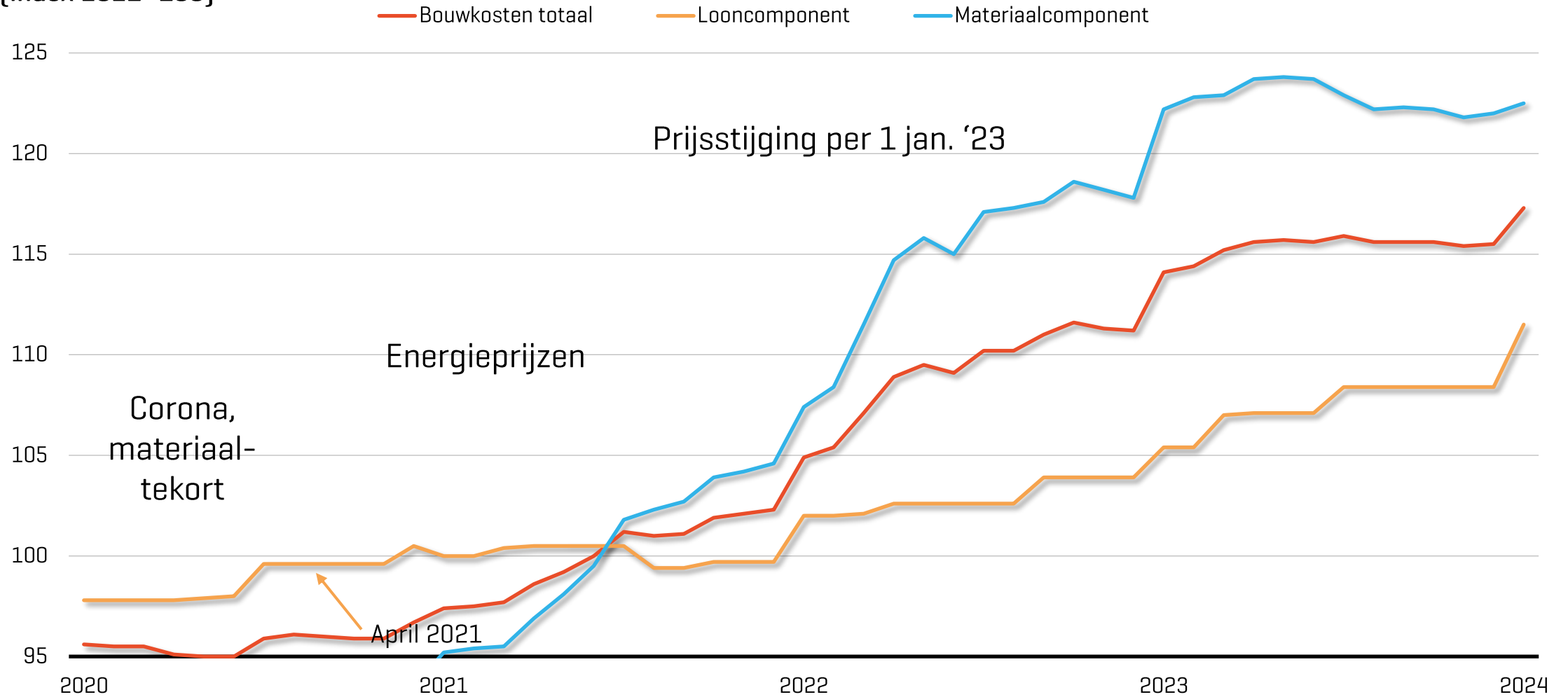
- Omgevingswet en Wkb zijn op 1 januari in werking getreden; er zijn signalen dat er daarom extra vergunningen zijn aangevraagd voor die datum, zodat die nog onder de oude regelgeving vallen
- Minister De Jonge heeft zijn wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting naar de Tweede Kamer gestuurd en sprak Zuid-Holland alvast aan op het opwerpen van woningbouwbelemmeringen
- Er was veel kritiek op het wetsvoorstel Betaalbare huur, maar het wordt nu toch behandeld in het parlement; het streven is om de wet op 1 juli in te laten gaan
- Bijna 1.300 aanvragen voor beëindigingsregelingen voor veehouderijlocaties; er zijn 307 aanvragen toegekend, voor 91 daarvan is een overeenkomst gesloten
- Zonder aanvullend beleid geen zicht op het behalen van stikstofdoelen volgens PBL, WUR en het RIVM
- Volgens het EIB kost stikstof de wegenbouw 1,2 mrd. euro aan productie tussen 2024 en 2030 (nog steeds geen groen licht voor ViA15) en wordt ook de woningbouw indirect geraakt
- Lichtpuntje: iets meer juridische ruimte voor de aanleg van energie-infrastructuur
- Veel kritiek op aanscherping en aanpassing van MPG-methodiek
- 12 organisaties roepen in de Uitvoeringsagenda Wonen de landelijke politiek op om fors te investeren om de woningbouwdoelen te kunnen halen (3-5 mrd. euro per jaar)



# Bouwconjunctuur: prijsindex materialen en arbeid

Inputprijsindex bouwkosten nieuwbouwwoningen  
(index 2021=100)

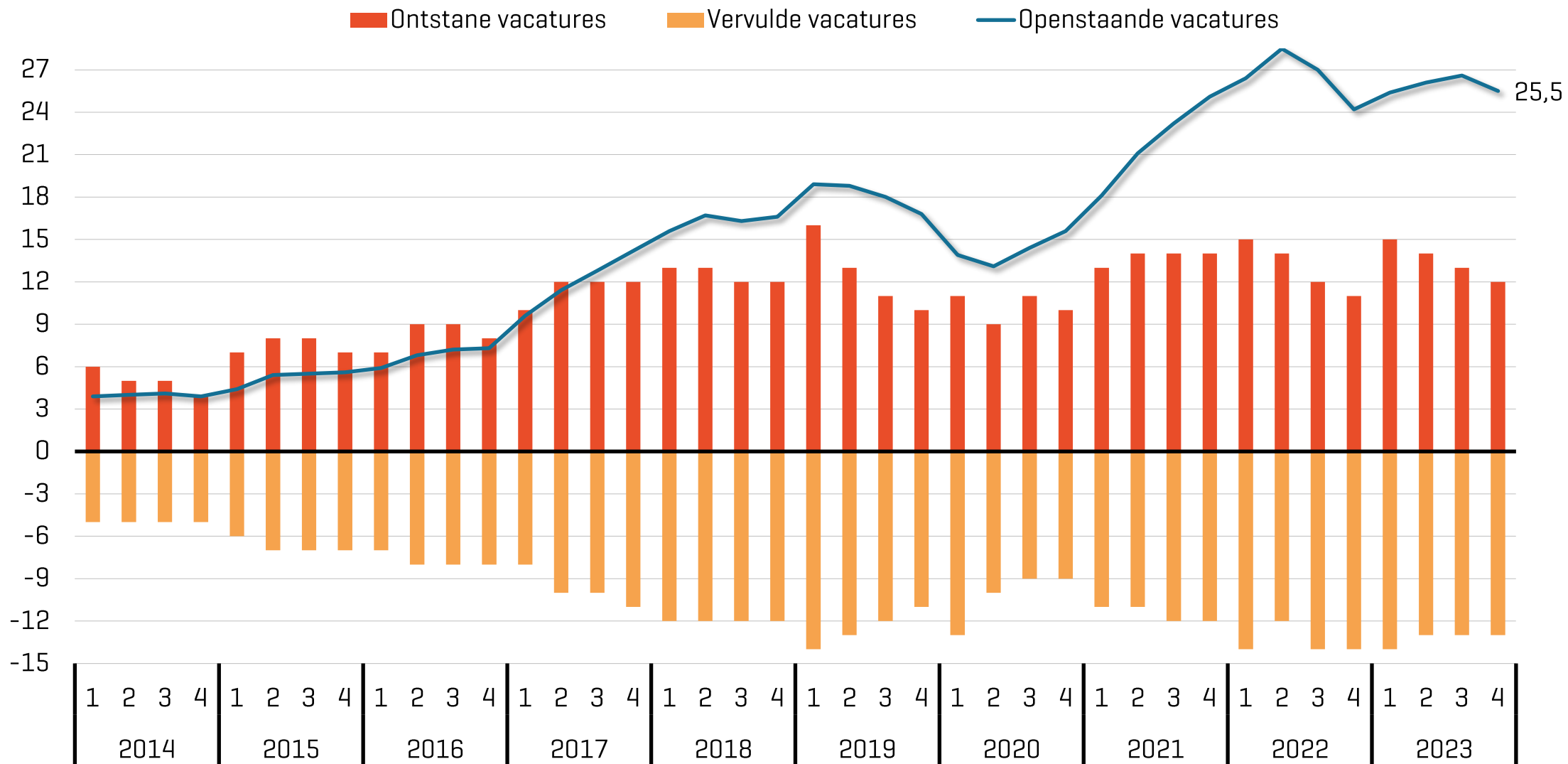
Bron: CBS [t/m januari 2024]  
2023 en 2024 voorlopige cijfers



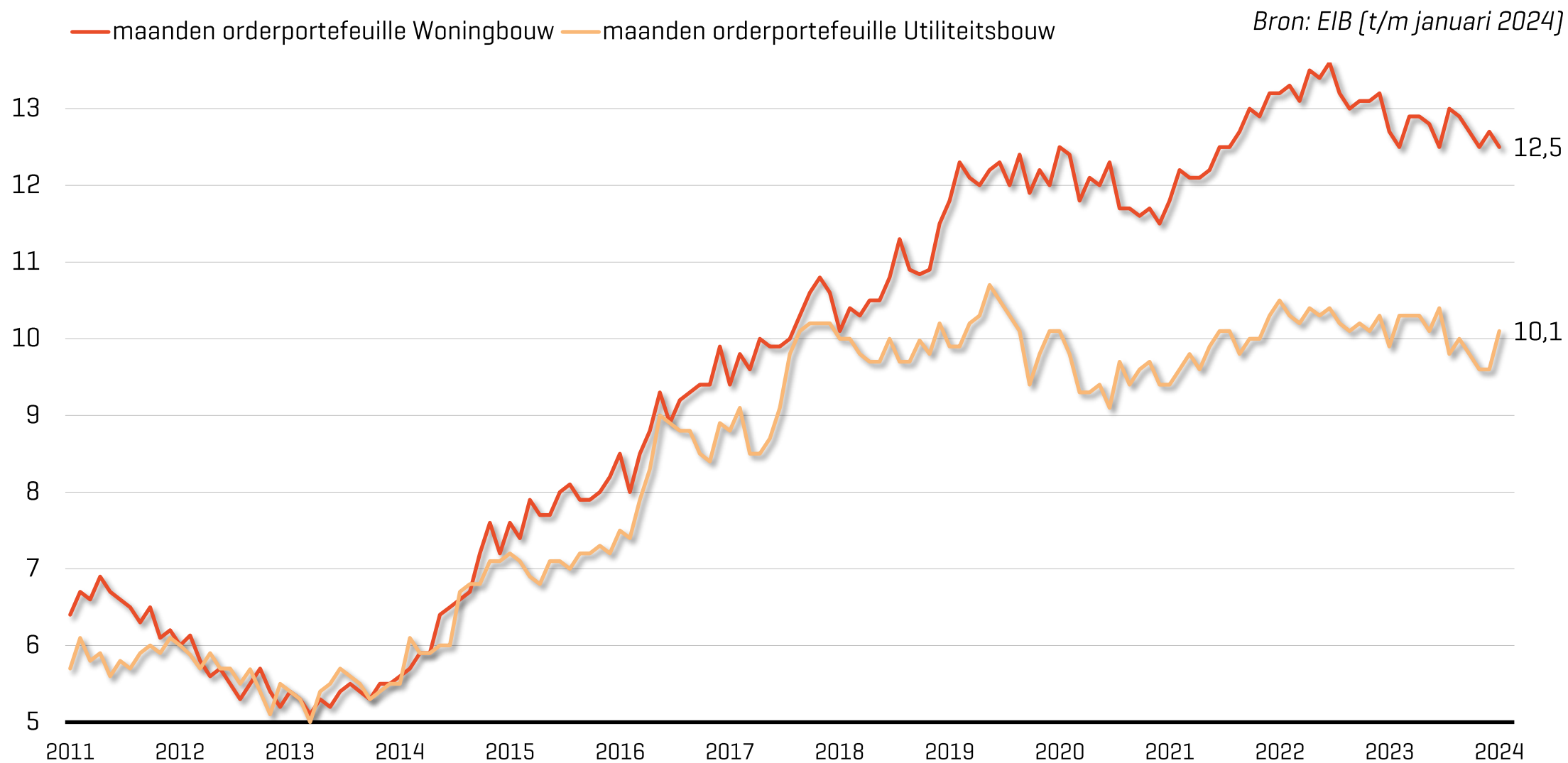
# Bouwconjunctuur: vacatures bouwnijverheid

Vacatures in de bouwnijverheid (x 1.000)

Bron: CBS



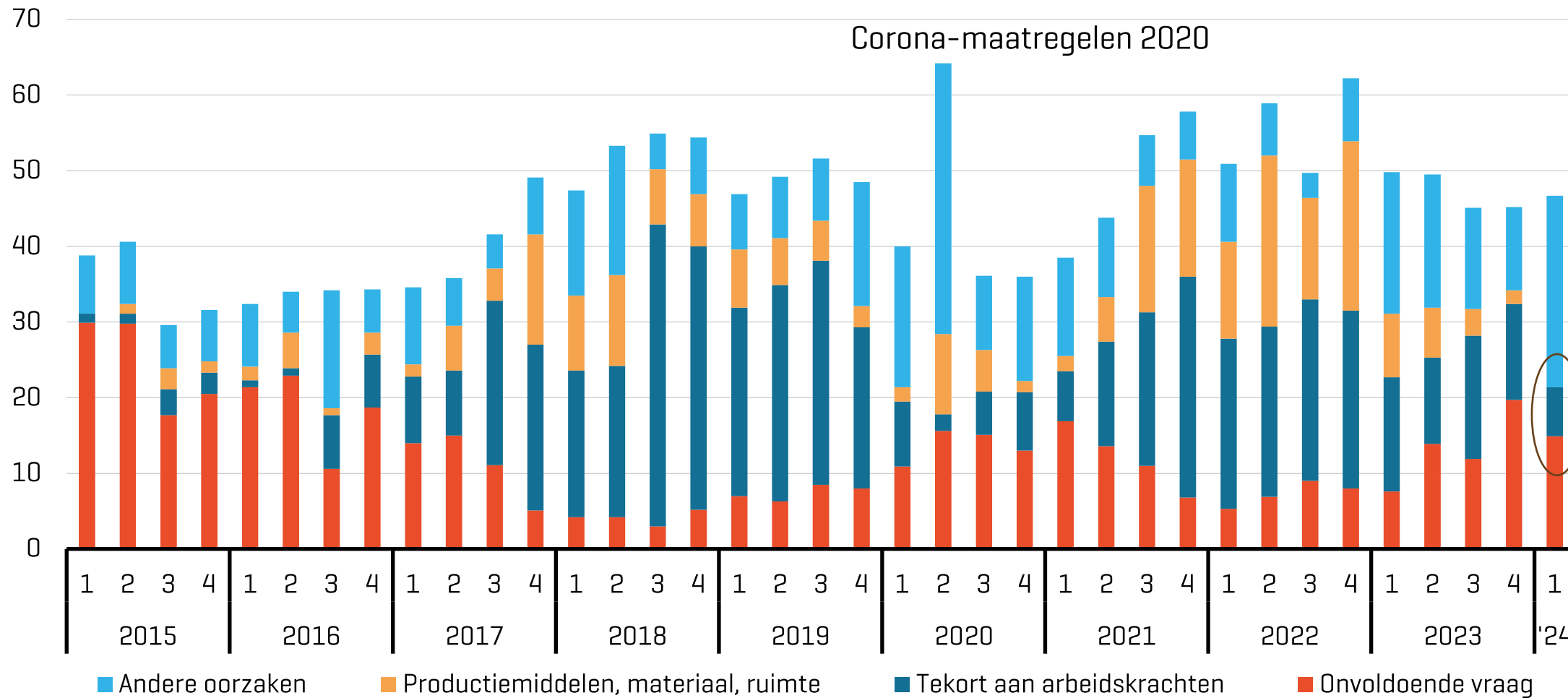
# Bouwconjunctuur: orderportefeuilles (in maanden productie)





Conjunctuurenquête Nederland:  
Aandeel belemmerde bouwondernemers en oorzaken [%]

Bron: CBS



# Woningbouw

---

Op weg naar een  
klimaatbestendige  
woningmarkt

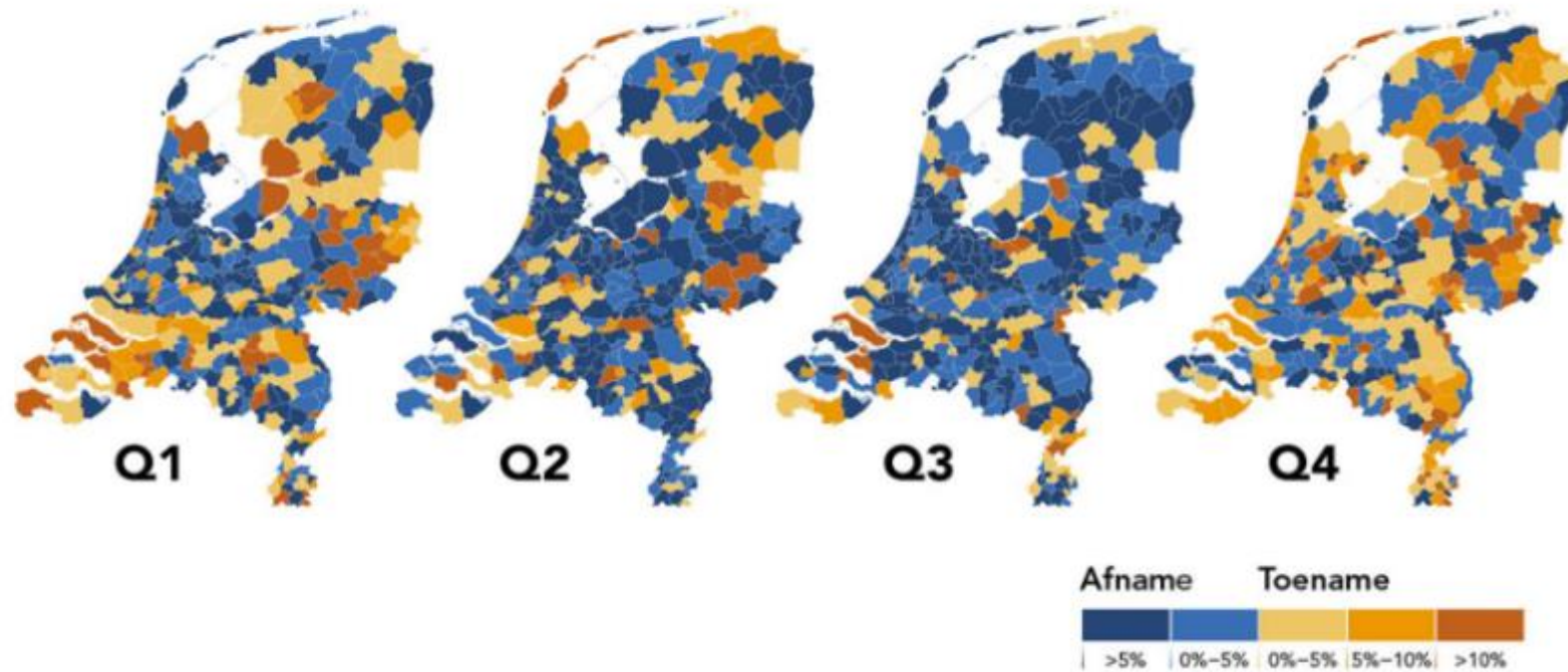


## Woningbouw: Stijging van de huizenprijzen houdt aan

- De prijzen van door NVM-makelaars verkochte woningen zijn in het laatste kwartaal van 2023 blijven stijgen: 5,3% t.o.v. hetzelfde kwartaal een jaar eerder
- Ook het aantal verkopen is gestegen naar 36.368; dat is het hoogste aantal per kwartaal sinds 2021
- In vergelijking met een kwartaal eerder werden er van alle woningtypes meer verkocht, maar vooral werden er meer appartementen verkocht (11.291)
- Bij de overdracht (cijfers van het Kadaster) was in december en januari sprake van op jaarbasis gestegen huizenprijzen (met 1,9 en 1,8%) en in januari van het herstel van het aantal transacties in vergelijking met dezelfde maand een jaar eerder
- Door de grote banken en de Rli wordt gewaarschuwd voor een gebrek aan inzicht in eventuele funderings- en (andere) klimaatproblematiek voor de woningmarkt: kosten energiebesparing, wateroverlast, droogte, hitte en bodemdaling
  - Het is de vraag of deze voldoende wordt meegewogen in de prijzen
  - Een “klimaatlabel” zou daarvoor kunnen zorgen
- Dankzij de stijging van de lonen en een daling van de hypotheekrente zijn de vooruitzichten voor de woningmarkt verbeterd



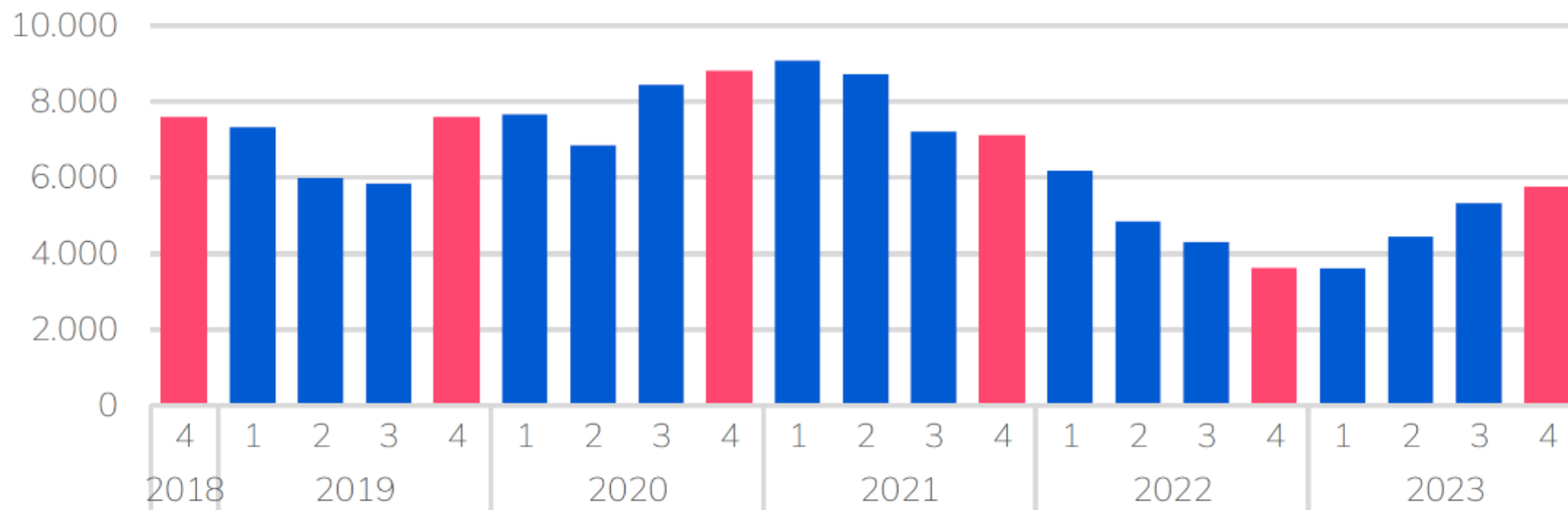
[Bekijk ook top 40 meest 'verhitte' gemeenten](#)



Verandering van de gemiddelde koopsom per kwartaal in 2023 ten opzichte van 2022

## Aantal nieuwbouwwoningen verkocht

Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay

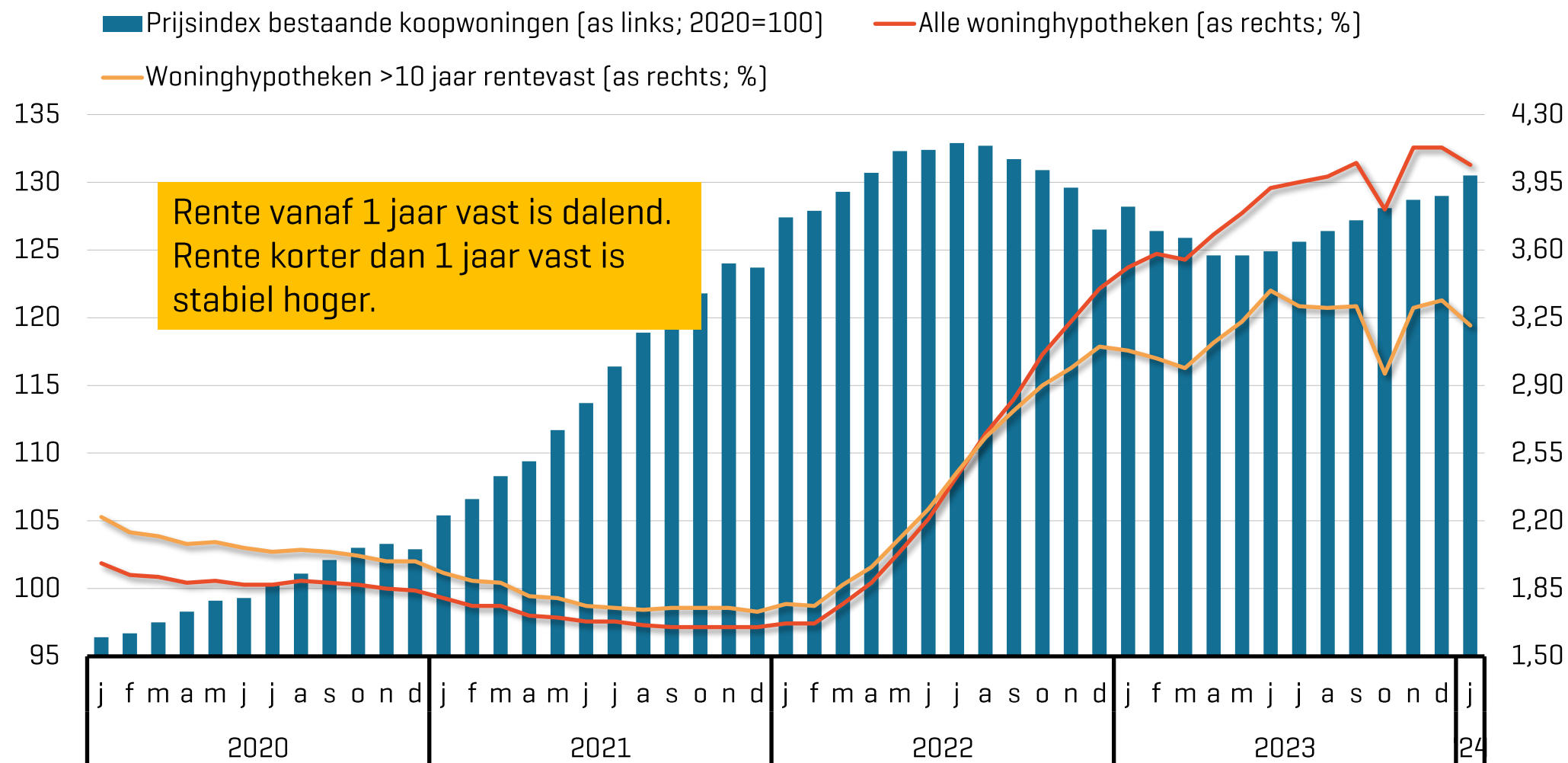


- Tot 11 maart konden er weer aanvragen worden ingediend voor een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds
  - Binnen deze 3<sup>de</sup> tranche is 175 mln. euro beschikbaar voor herstructurering van woningen in kwetsbare gebieden
  - Bestemd voor verbeteringen, transformatie naar woningen, sloop-nieuwbouw en aankoop van woningen
- In plaats van een opkoopfonds voor niet-verkochte nieuwe te bouwen woningen wil minister De Jonge een doorbouwfaciliteit: een lening waarmee de bouw van die woningen kan worden gefinancierd
  - Het Rijk zou daar 25% aan kunnen bijdragen en hypotheekverstrekkers de rest
  - Er is 175 mln. euro gereserveerd; goed voor 4.600 woningen
- Vergunningverlening naar nieuw dieptepunt van 54.046, maar al wel groei in bepaalde segmenten: corporaties, regio Oost, koopwoningen door projectontwikkelaars
- Kleinere woningen om bouwkosten te temperen

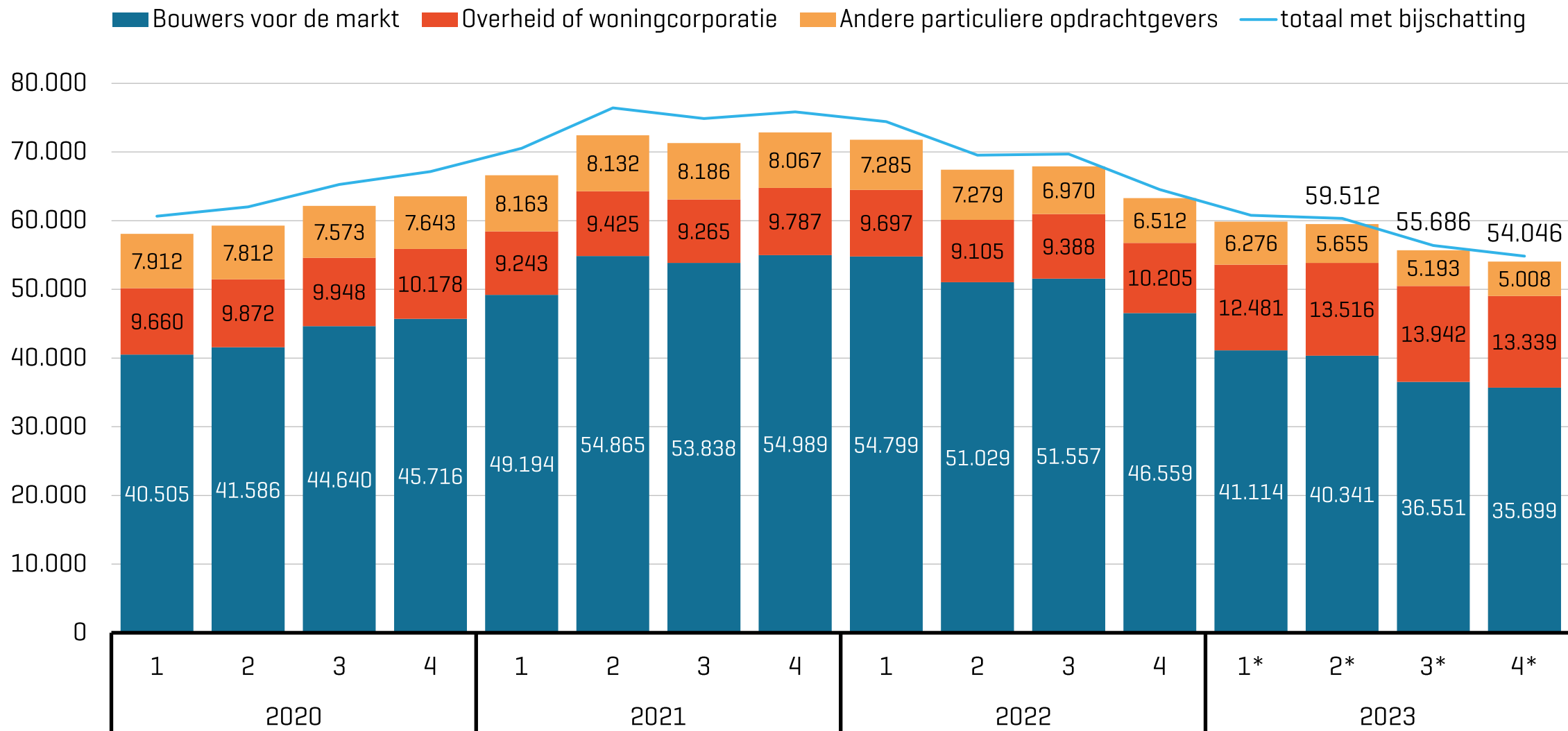


Woningprijs en gemiddelde rentepercentage nieuwe woninghypotheken

Bron: CBS en DNB



# Woningbouw: vergunningen naar type opdrachtgever



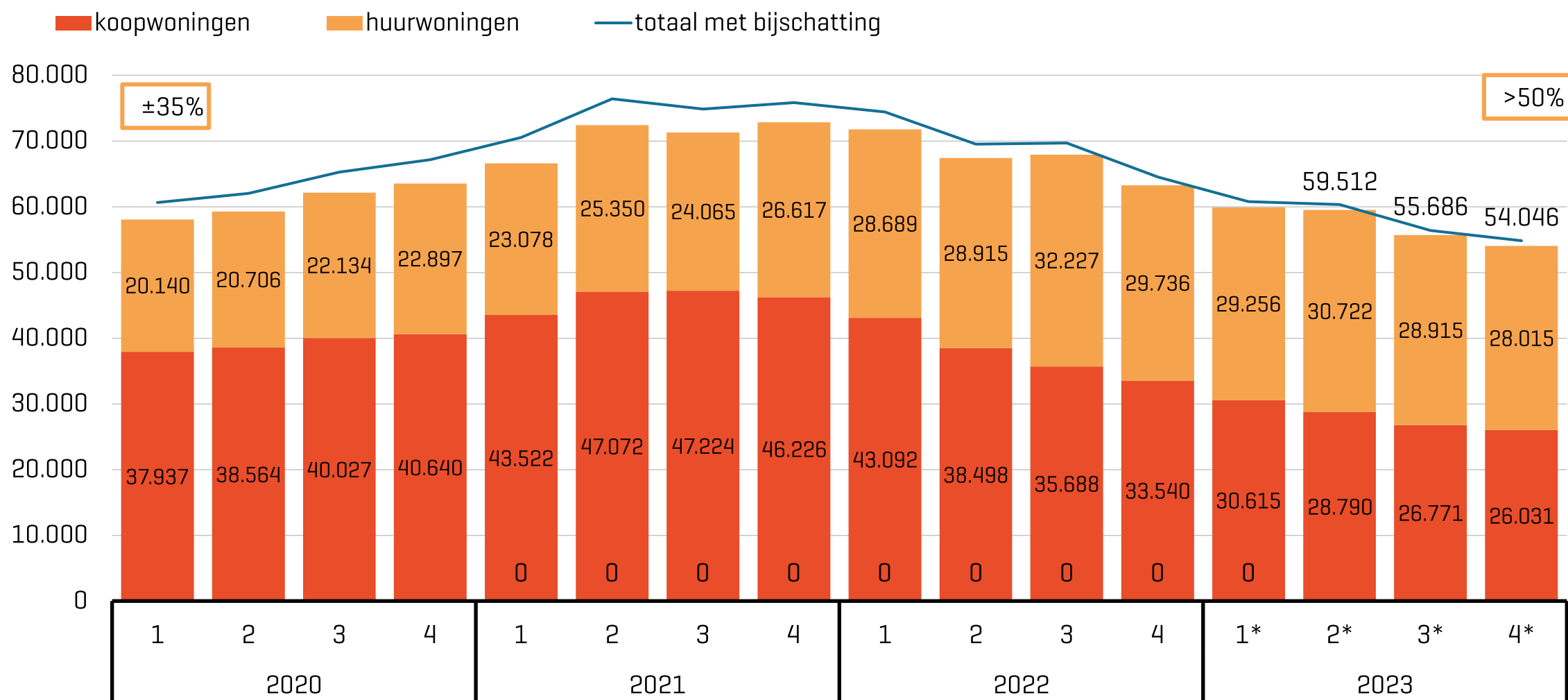
Bron: CBS; in aantallen nieuw te bouwen woningen, niet opgehoogd, 4 kwartalen vrts.

\* voorlopige cijfers





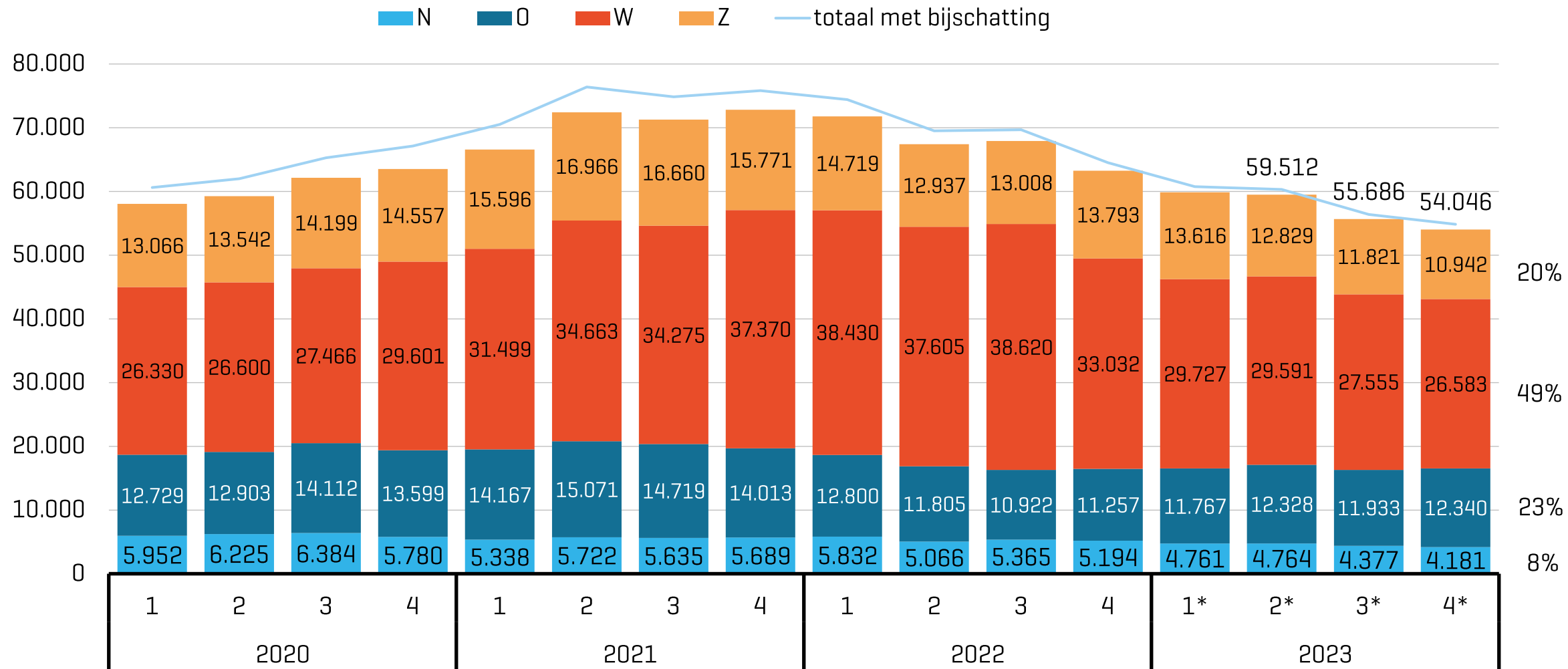
# Woningbouw: vergunningen naar eigendom



Bron: CBS; in aantallen nieuw te bouwen woningen, niet opgehoogd, 4 kwartalen vrts.  
 \* voorlopige cijfers



# Woningbouw: vergunningen naar regio

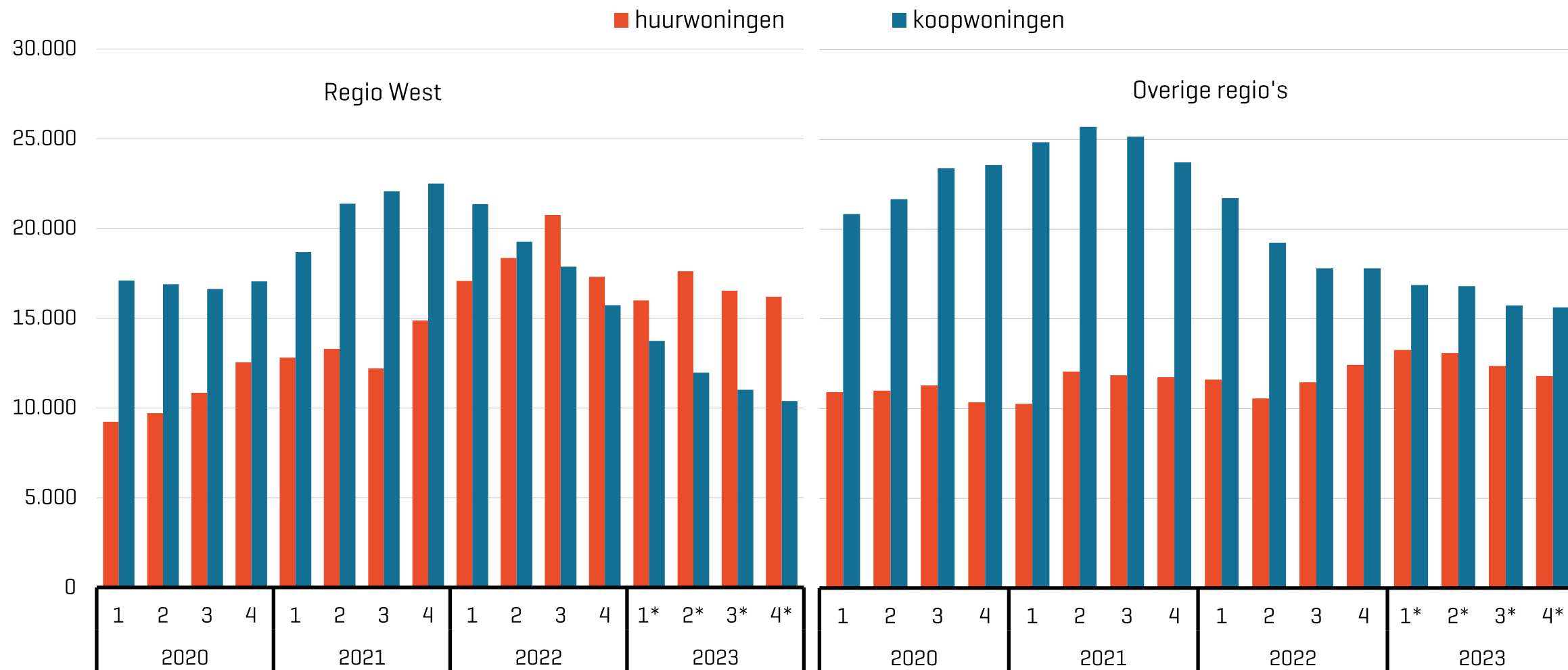


Bron: CBS; in aantallen nieuw te bouwen woningen, niet opgehoogd, 4 kwartalen vrts.  
\* voorlopige cijfers



# Woningbouw: vergunningen naar regio en eigendom

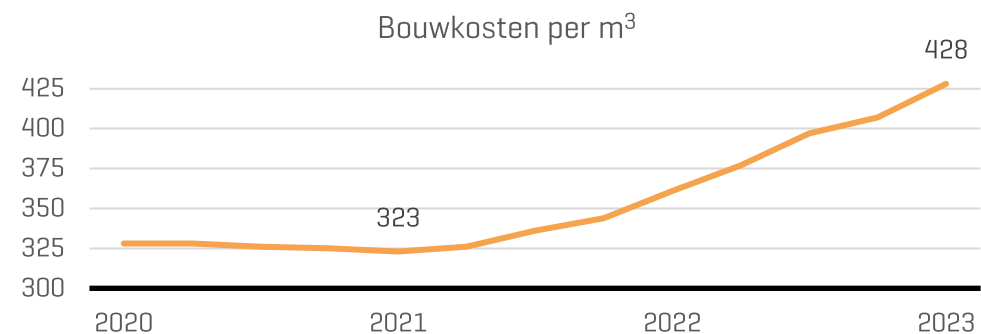
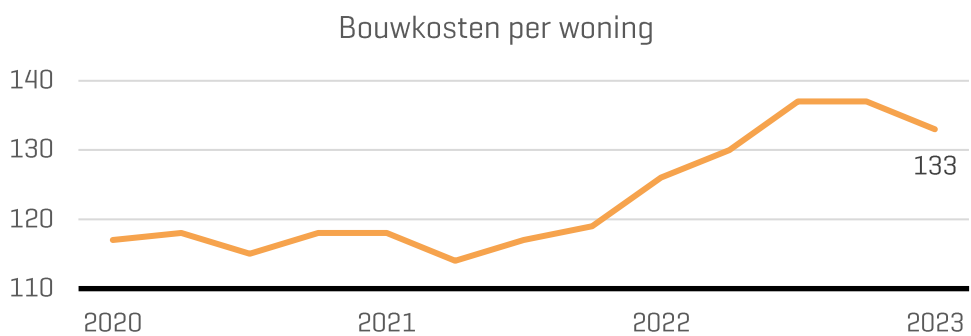
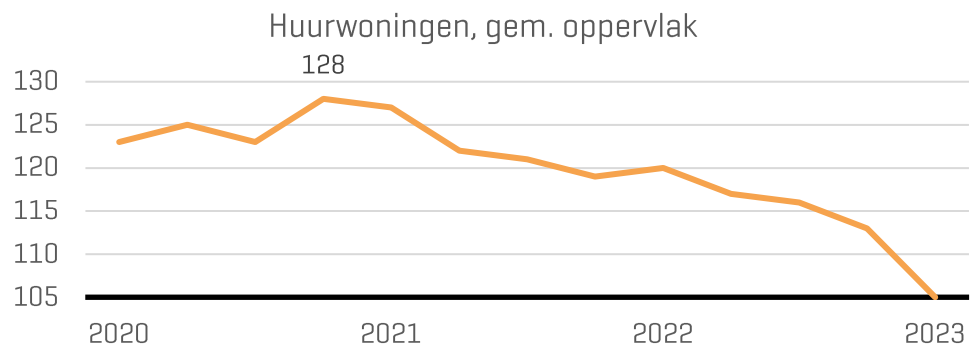
## Aantal vergunde nieuw te bouwen woningen per kwartaal, 4 kwartalen voortschrijdend



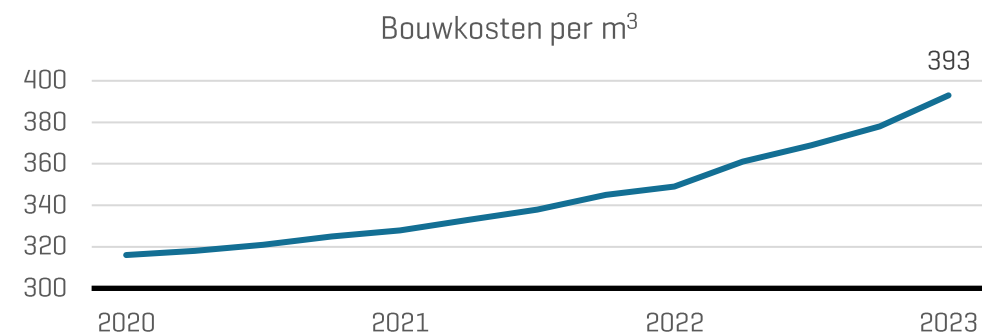
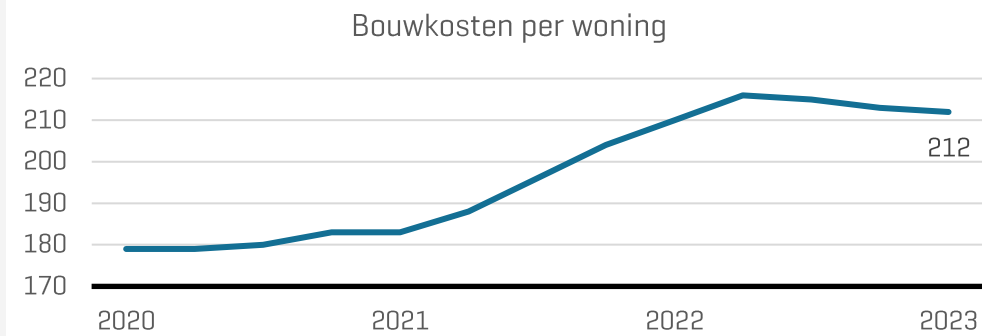
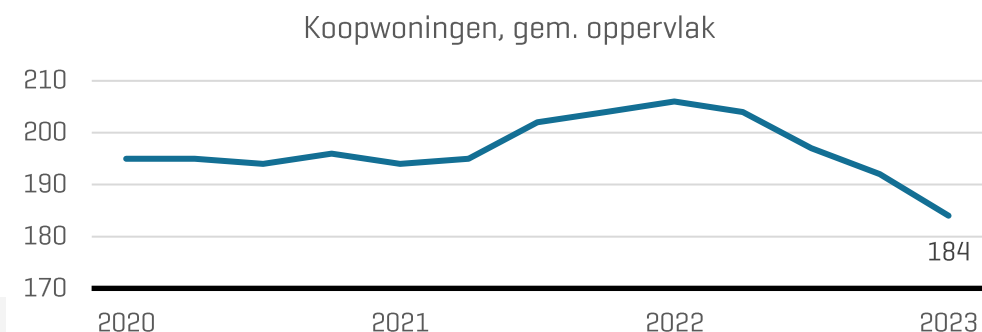
\* voorlopige cijfers



# Bouwkosten per woning dalen alleen omdat ze kleiner worden



- 4 kwartalen voortschrijdend t/m Q3, 2023
- Gemiddeld oppervlak in m<sup>2</sup>
- Bouwkosten per woning in € x 1.000
- Bouwkosten per kubieke meter in €



## Woningbouw: vergunningen naar opdrachtgever

### Aantal vergunde nieuw te bouwen woningen

	2021	2022	2023*
Bouwers voor de markt	54.989	46.559	35.699
Overheid en woningcorporaties	9.787	10.205	13.339
Andere particuliere opdrachtgevers	8.067	6.512	5.008
<b>Totaal</b>	<b>72.843</b>	<b>63.276</b>	<b>54.046</b>

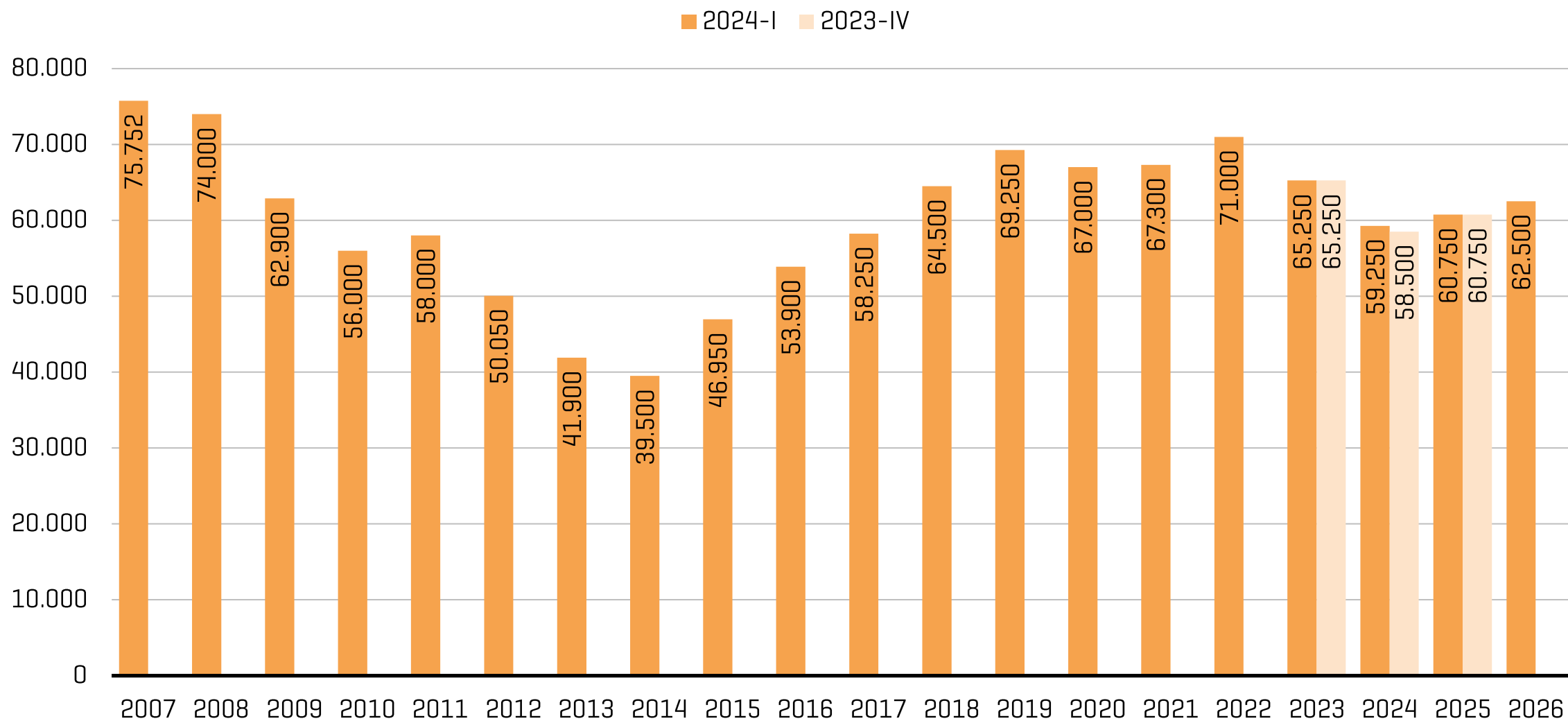


Bron: CBS, niet opgehoogd voor ontbrekende gegevens

\* Voorlopige cijfers



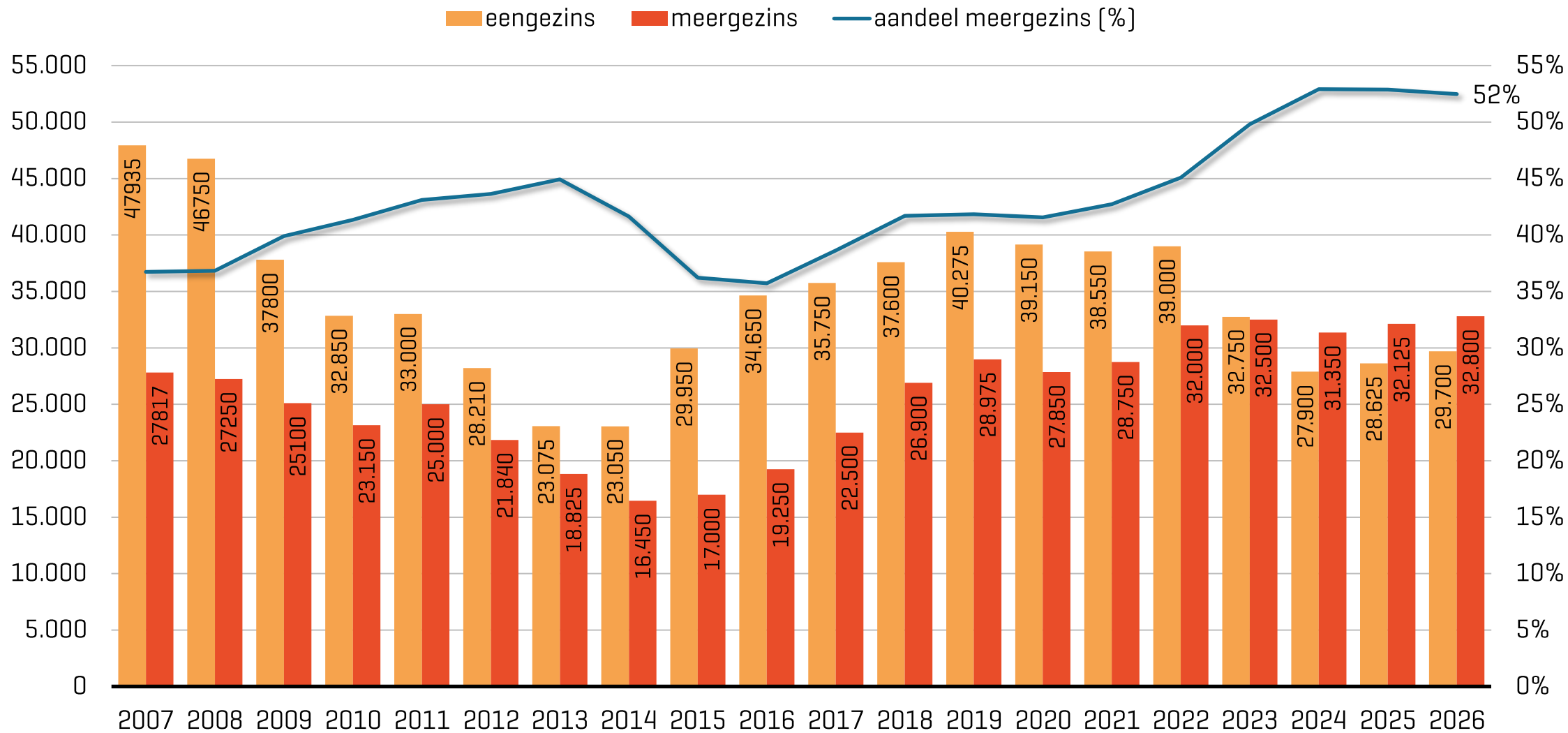
# Woningbouw: productie aantal woningen 2007-2026



2007-2023 raming productie Buildsight®, 2024-2026 prognose Buildsight®



# Woningbouw: productie naar woningtype 2007-2026



2007-2023 raming productie Buildsight®, 2024-2026 prognose Buildsight®



# Utiliteitsbouw

---

Zwak investeringsklimaat  
speelt utiliteitsbouw parten





- Door de hoge bouwkosten, de hoge rente, dalende prijzen voor vastgoed en tegenvallende economische vooruitzichten staat de dynamiek binnen de vastgoedsector onder druk
- Bedrijfsmakelaars hebben het hierdoor moeilijk en bezuinigen
- Ook milieuregelgeving, netcongestie en de arbeidsmarkt zorgen voor terughoudendheid onder investeerders
- Oude nieuwbouwplannen voor de logistieke sector komen dit jaar nog uit de pijplijn door de stabilisatie van de rente en het einde van de “ongecontroleerde” stijging van de bouwkosten
- Nieuwbouwproductie voor de industrie gaat wel krimpen door dalende industriële productie, grote voorraden en lage bezettingsgraden
- Ondanks gedaalde vraag naar kantoorruimte (door thuiswerk) is leegstand ervan nog nauwelijks opgelopen
- Incidenteel vindt nieuwbouw nog plaats op A-locaties voor een specifieke (groeiende) gebruiker



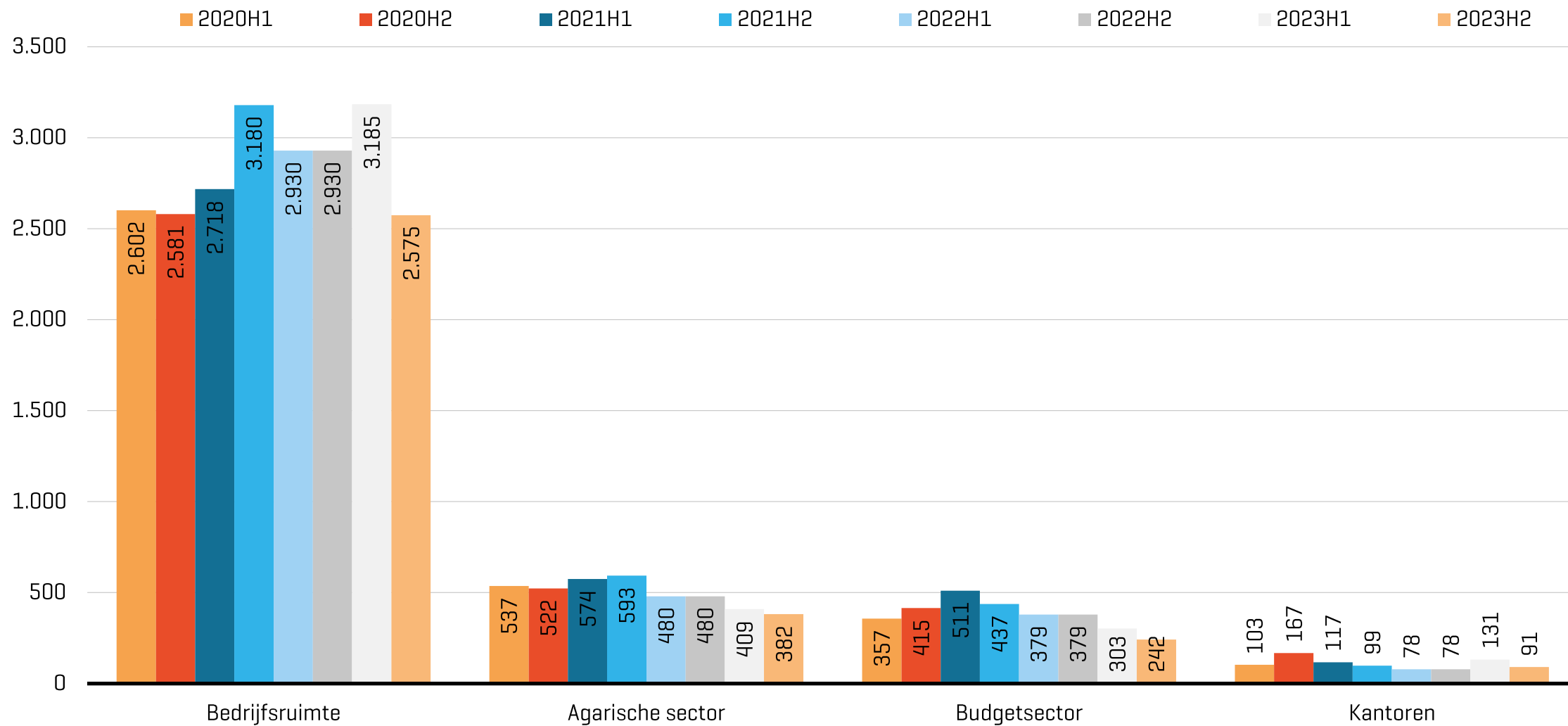
- Met een goede verplaatsingsregeling voor veehouderijen zou het dal voor de stallenbouw in zicht kunnen komen, maar zover is het nog niet, want een nieuwe regering moet hierover beslissen
- Met de uitvoering van de beëindigingsregelingen zal er vooral veel agrarisch vastgoed gesloopt gaan worden
- Veel zorginstellingen zijn financieel niet gezond genoeg om te kunnen investeren in nieuwe zorggebouwen
- Ook het onderwijs is vaak nog op zoek naar meer financiële ruimte en realistischere nieuwbouwplannen om de scholenbouw op gang te houden
- De integrale huisvestingsplannen van gemeenten voor het Po en het Vo zijn in veel gevallen niet meer passend en moeten worden herzien
- Het zal dus meer tijd kosten om tegemoet te komen aan de maatschappelijke behoefte aan nieuwe gebouwen voor het onderwijs en de zorg



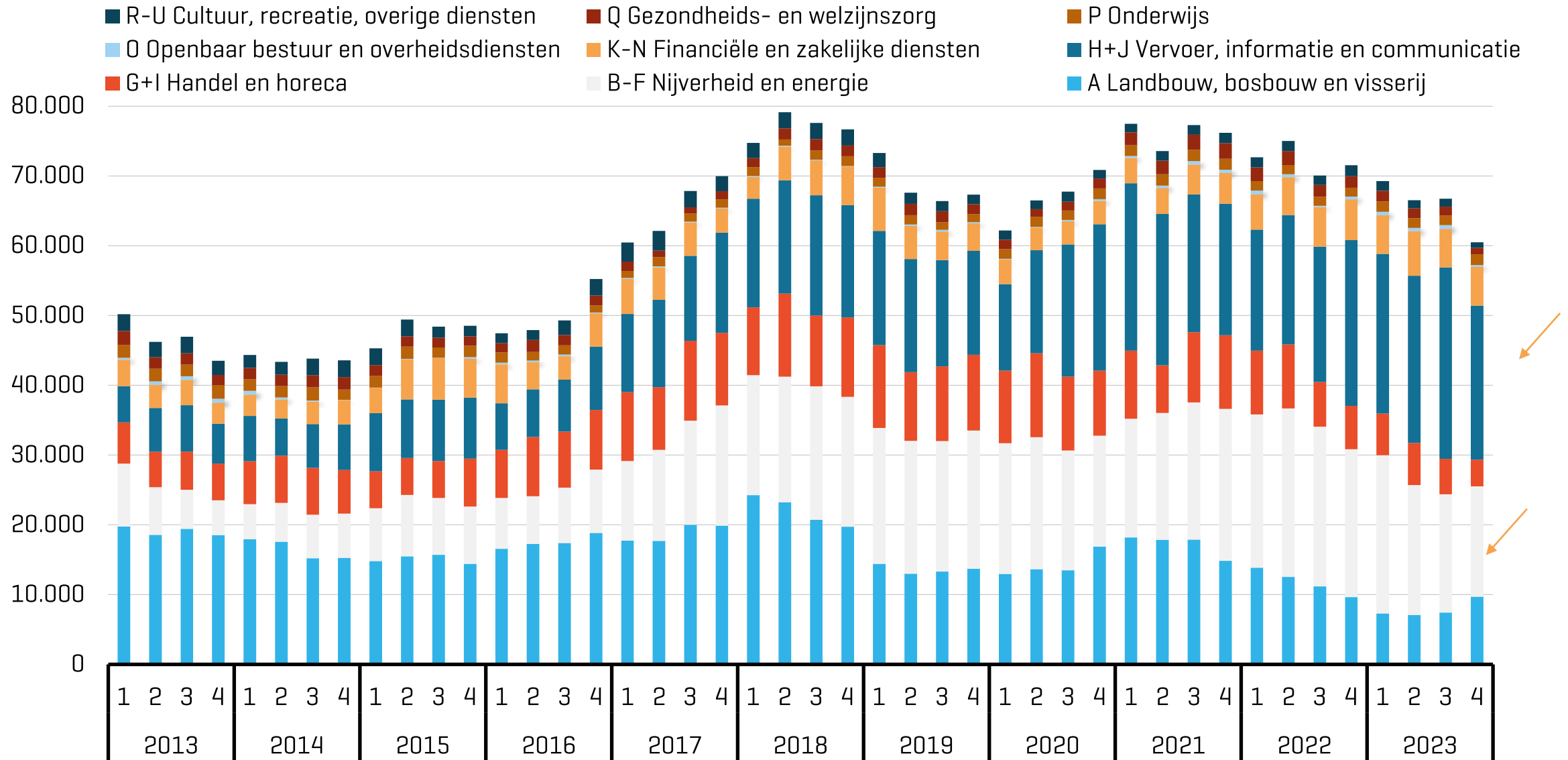
# Utiliteitsbouw: bouwvergunningen

Vergunningverlening utiliteitsbouw per sector en half jaar  
[x. 1.000 m<sup>2</sup>]

Bron: CBS  
2023 voorlopige cijfers



# Utiliteitsbouw: nieuwbouwvergunningen

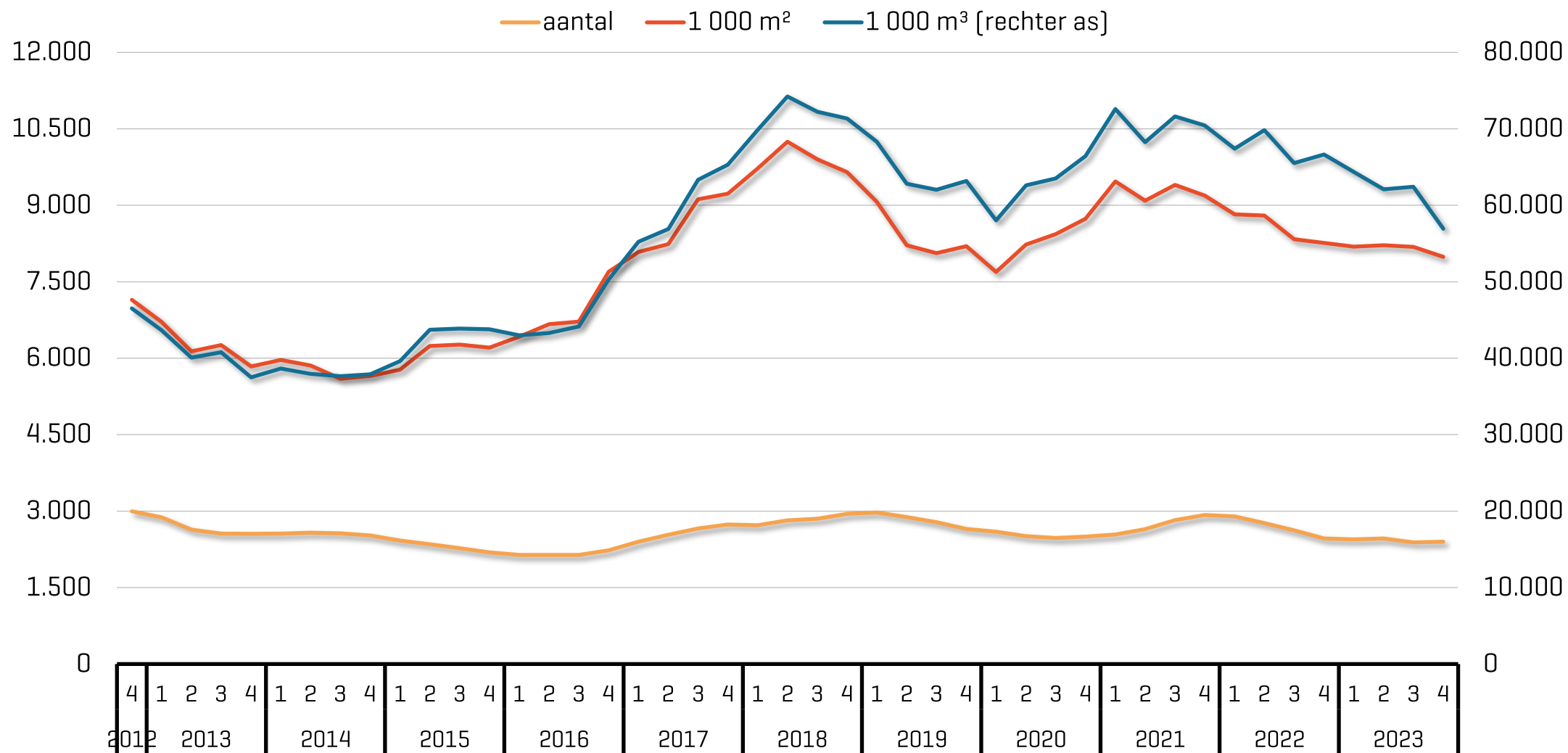


inhoud 4-kwartalen vrts. (x 1.000 m<sup>3</sup>; CBS)

\*Laatste 4 kwartalen voorlopige cijfers



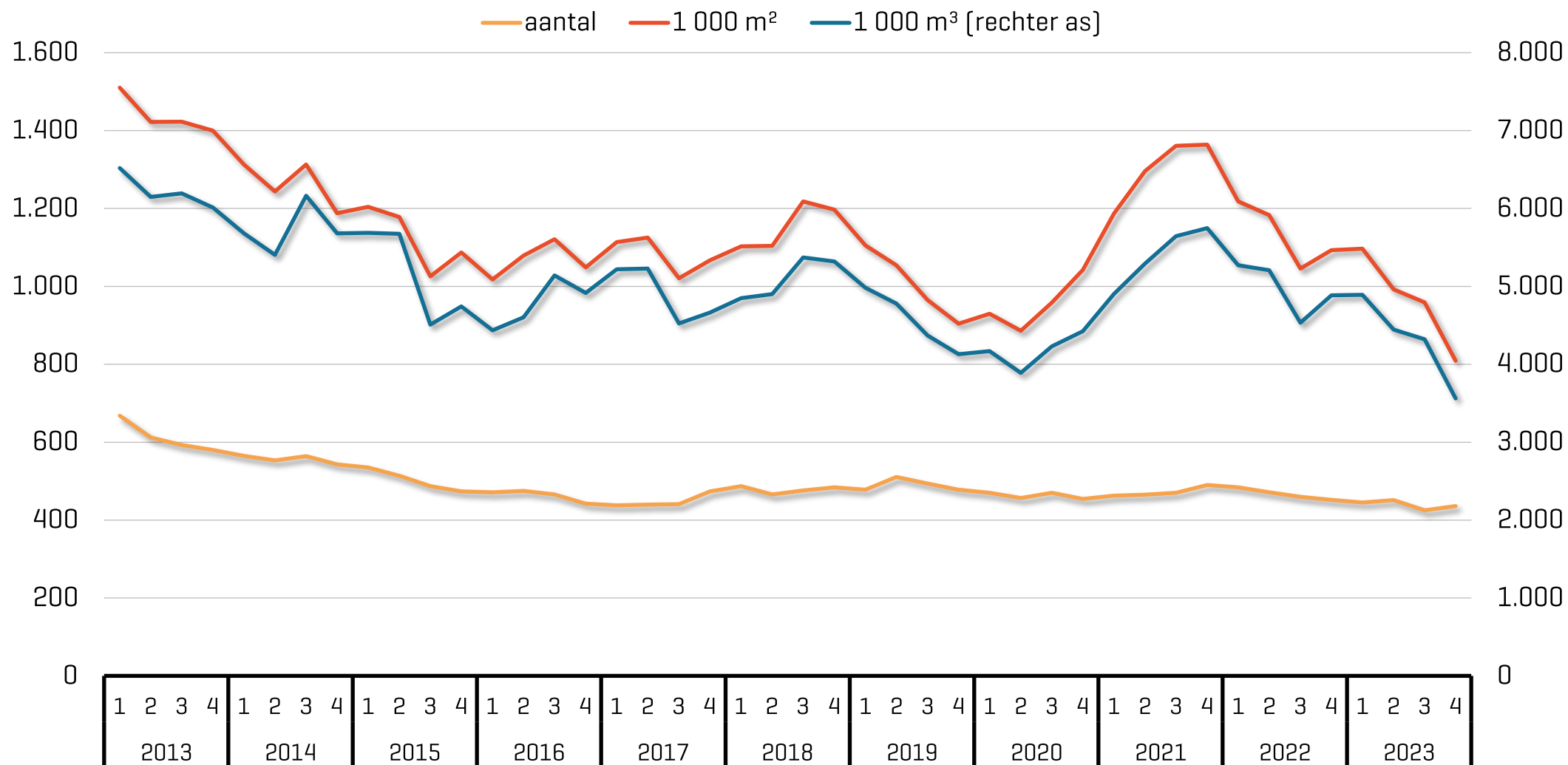
# Utiliteitsbouw: bouwvergunningen marktsector



Bron: CBS; 4 kwartalen vrts.  
Laatste 4 kwartalen voorlopige gegevens



# Utiliteitsbouw: bouwvergunningen budgetsector



Bron: CBS; 4 kwartalen vrts.  
Laatste 4 kwartalen voorlopige gegevens



## Utiliteitsbouw: ontwikkeling productie t.o.v. vorig jaar 2022 – 2026

[op basis van inhoud]	2022	2023	2024	2025	2026
Kantoren	2%	-28%	-4%	10%	-15%
Hallen en loodsen	-6%	-5%	17%	-5%	1%
Bedrijfshal met kantoor	22%	15%	-10%	-15%	-3%
Schuren en stallen	-1%	-18%	-8%	-3%	0%
Scholen	13%	0%	-13%	-3%	5%
Gezondheidszorg	7%	11%	-10%	-25%	-15%
<b>Totaal Buildsight®</b>	<b>6%</b>	<b>2%</b>	<b>-2%</b>	<b>-10%</b>	<b>-2%</b>



# Woningrenovatie

---





Ing. Michel van Eekert  
Ir. Rolf Dankers

Maart 2024



# Inventarisatie renovatiemarkt



- De renovatiemarkt is voor veel bouwtoeleveranciers een steeds belangrijker segment aan het worden
- De markt is echter een stuk minder transparant dan de nieuwbouwmarkt
- De informatie die erover is te vinden is vaak beperkt, gefragmenteerd, gedateerd en incidenteel
- Buildsight voert aanvullende onderzoeken uit voor het verkrijgen van een zo compleet mogelijk zicht op deze markt
- Daarnaast maken we gebruik van de volgende bronnen:
  - Statistieken van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)
  - Onderzoeken die (periodiek) worden uitgevoerd (door de overheid en commerciële partijen)
  - Financiële gegevens van woningcorporaties
  - De Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)
  - Overige relevante bronnen



## Statistieken van het Centraal Bureau voor de Statistiek [CBS]

- Woning- en gebouwenvoorraad (naar bouwperiode)
- Mutaties binnen de woning- en gebouwenvoorraad
- Verhuizingen
- Bouwvergunningen overige bouw
- Aantal verkochte bestaande woningen

## Onderzoeken die (periodiek) worden uitgevoerd

- Door de overheid: Woon Onderzoek Nederland (WoON)
  - Onder andere naar groot onderhoud, woningverbetering en verduurzaming
  - Wordt elke drie jaar uitgevoerd
  - Volgende editie over 2024 wordt in 2025 gepresenteerd
- Door marktpartij (Multiscope): Duurzaam Wonen jaarlijks onderzoek naar energie, isolatie, verwarming, ventilatie en besparing in Nederland
  - Hieruit blijkt dat in 2022 11,3 miljard euro is besteed door bewoners aan verduurzaming bij 4,8 miljoen woningen
  - Nieuwe resultaten over 2023 worden dit voorjaar verwacht



## Financiële gegevens van woningcorporaties

- De vereniging van woningcorporaties Aedes verzamelt gegevens voor een benchmark ([link](#))
- Woningcorporaties moeten jaarlijks veel gegevens leveren aan de toezichthouder (Autoriteit woningcorporaties)
  - dVi en dPi
  - Deze gegevens worden beschikbaar met enige vertraging gesteld via datawonen.nl en cijfersoverwonen.nl

## De Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

- Veranderingen binnen bestaande panden kunnen wijzen op renovaties (herbestemming, transformatie), maar zijn vaak enkel administratief

## Overige relevante bronnen

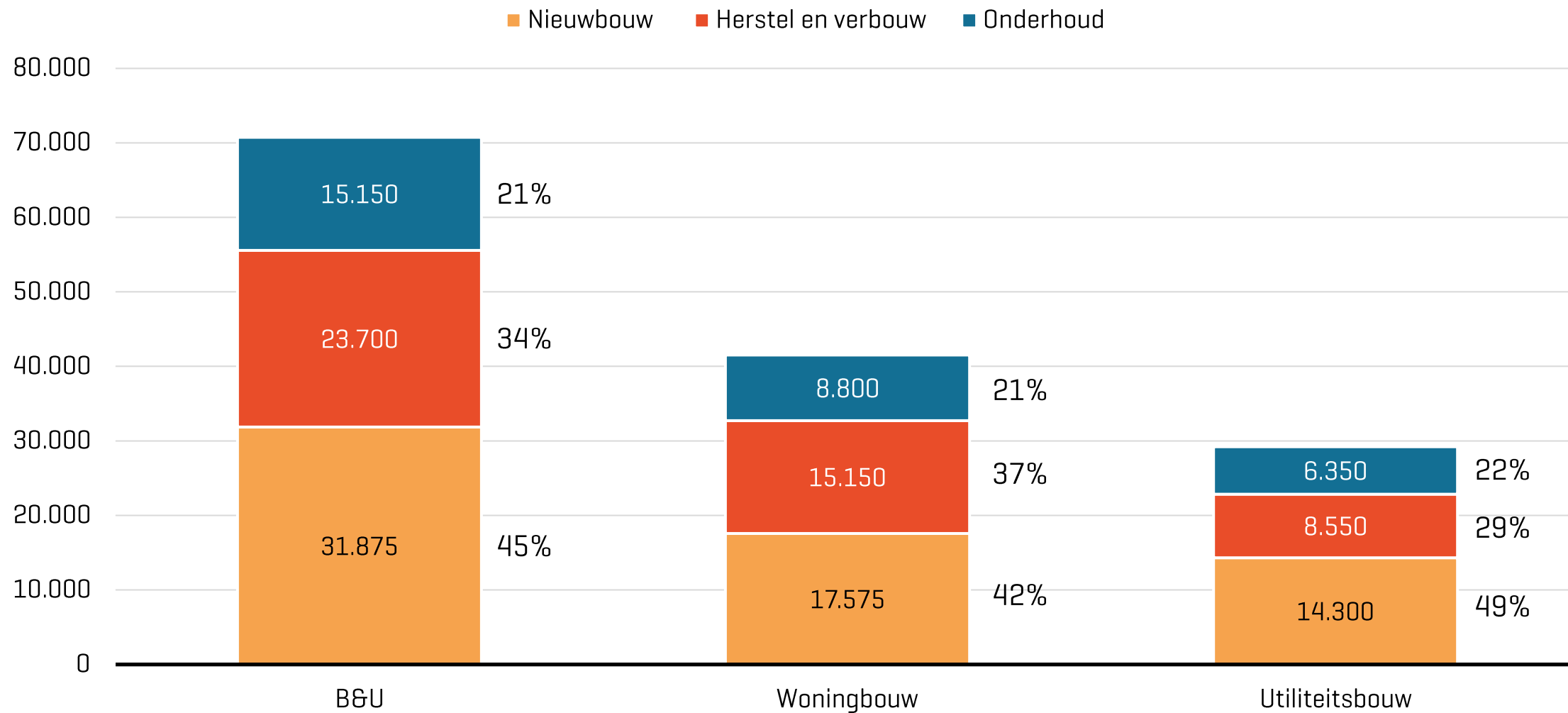
- De analyses van het EIB over de bouwproductie binnen de b&u-bouw naar onderhoud en herstel/verbouw
- Energie labels
- Incidenteel/doorlopend onderzoek van Buildsight onder bewoners en specialisten
- Monitor Verduurzaming Gebouwde Omgeving (RVO.nl en Buildsight)



# Bouwproductie burgerlijke en utiliteitsbouw 2023

Bouwproductie in mln. euro (prijzen 2021)

Bron: EIB

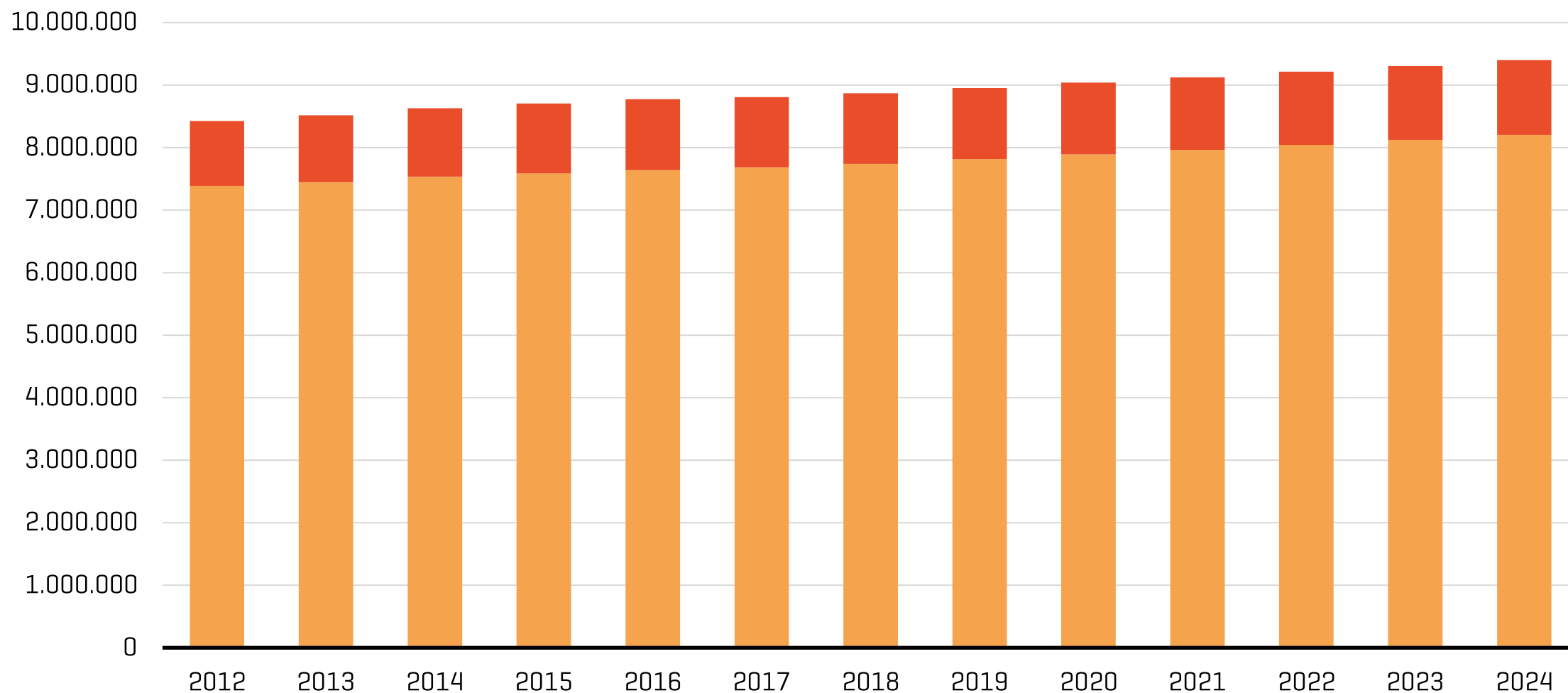


# Beginstand woning- en gebouwenvoorraad 2012-2024

## Aantal verblijfsobjecten per jaar

■ Woningen ■ Niet-woningen

Bron: BAG, CBS  
Vanaf 2023 voorlopig

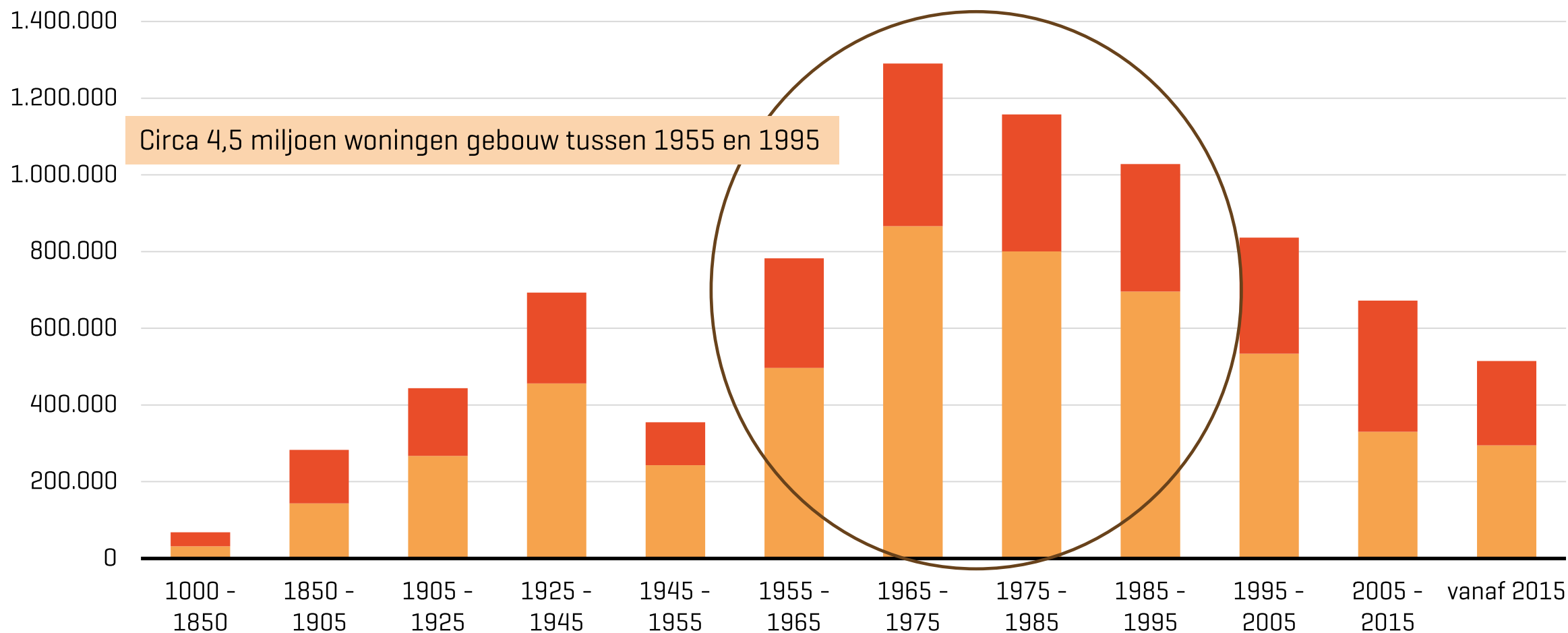


# Beginstand woningvoorraad 2023 naar bouwjaar

## Aantal woningen per bouwjaar en woningtype

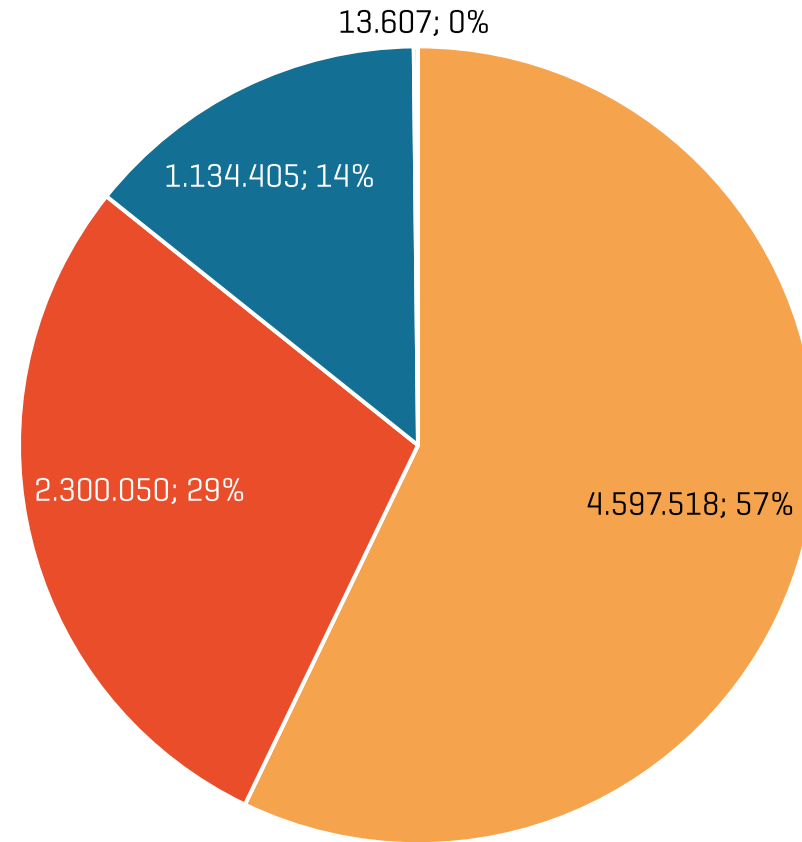
Bron: BAG, CBS

Eengezins Meergezins



# Woningvoorraad 1 januari 2022 naar eigendom

Bron: ABF, Syswov



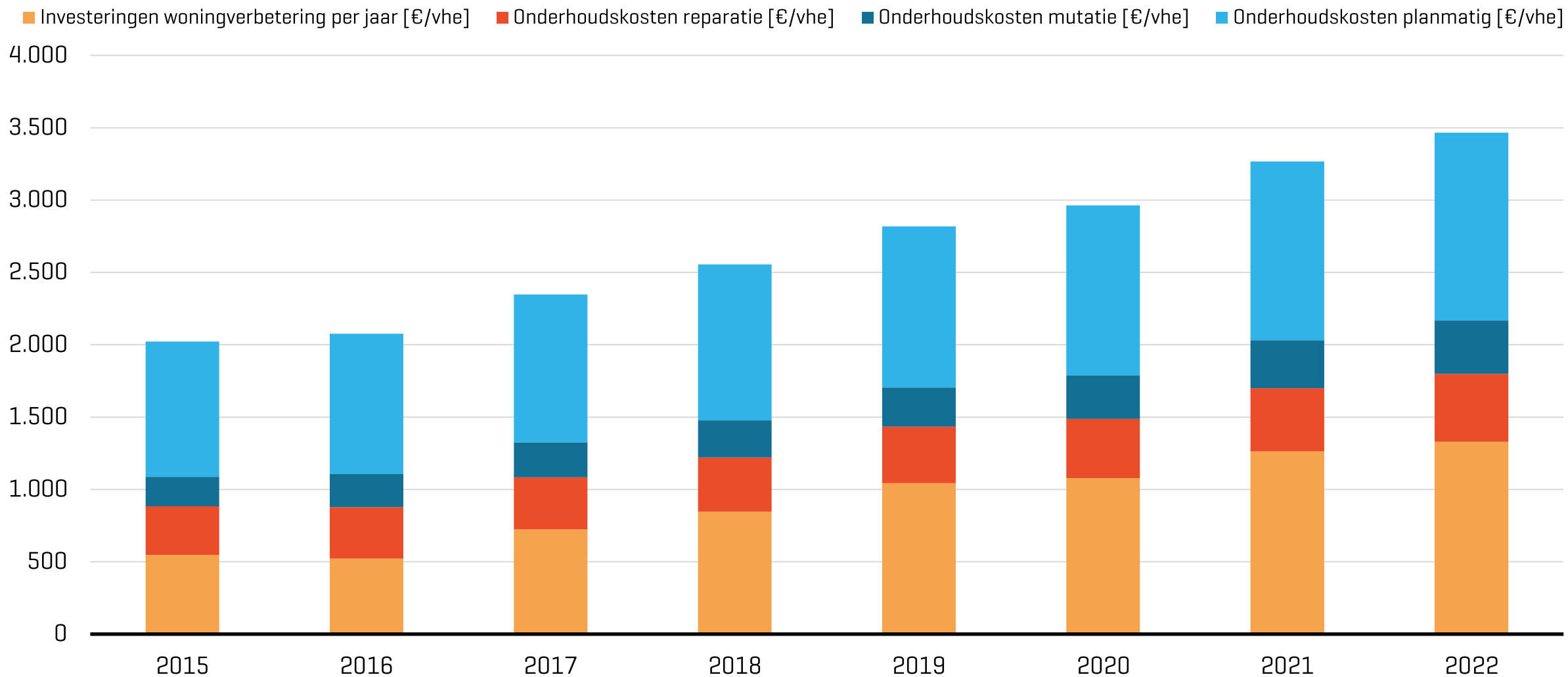
■ Koopwoningen ■ Woningen van sociale verhuurder ■ Woningen van particuliere verhuurder ■ Woningen eigendom onbekend





## Instandhoudingskosten woningonderhoud en -verbetering per jaar

Bron: Aedes-benchmark, dVi

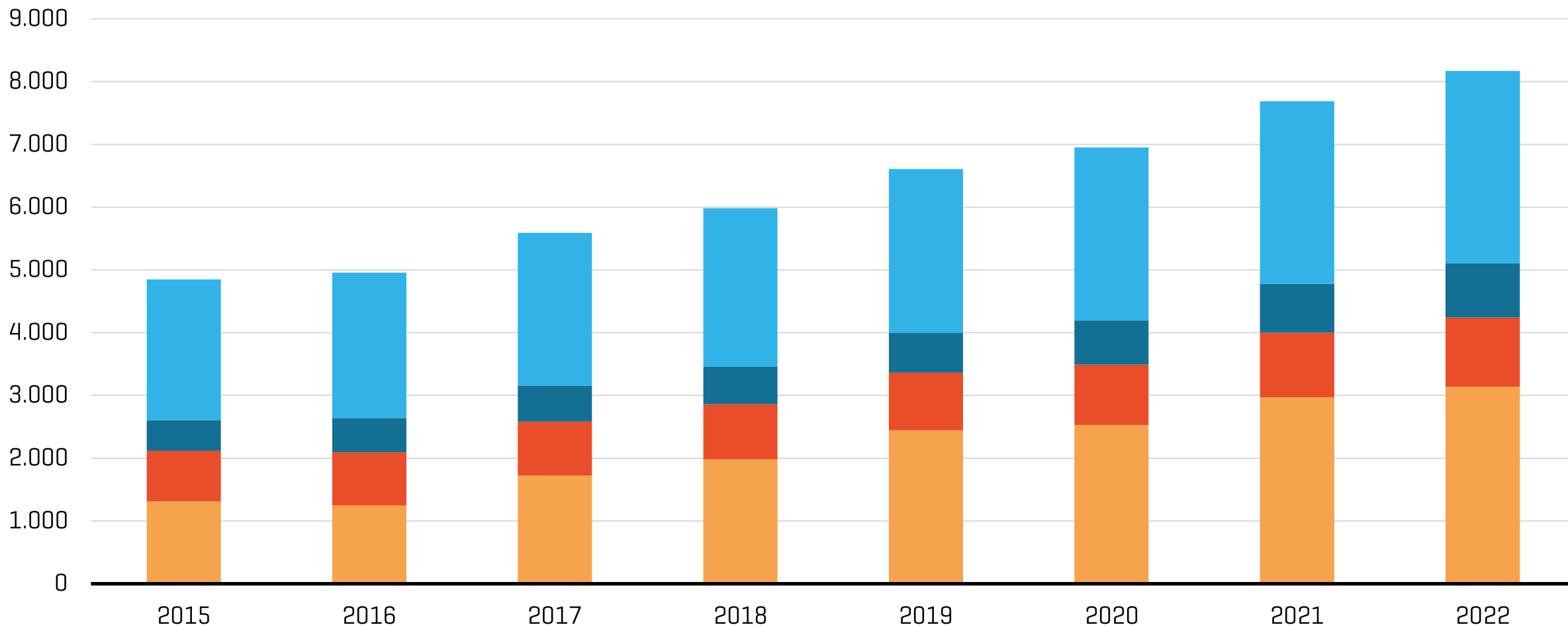


# Jaarlijkse instandhoudingskosten alle corporatiewoningen

## Instandhoudingskosten woningonderhoud en -verbetering per jaar

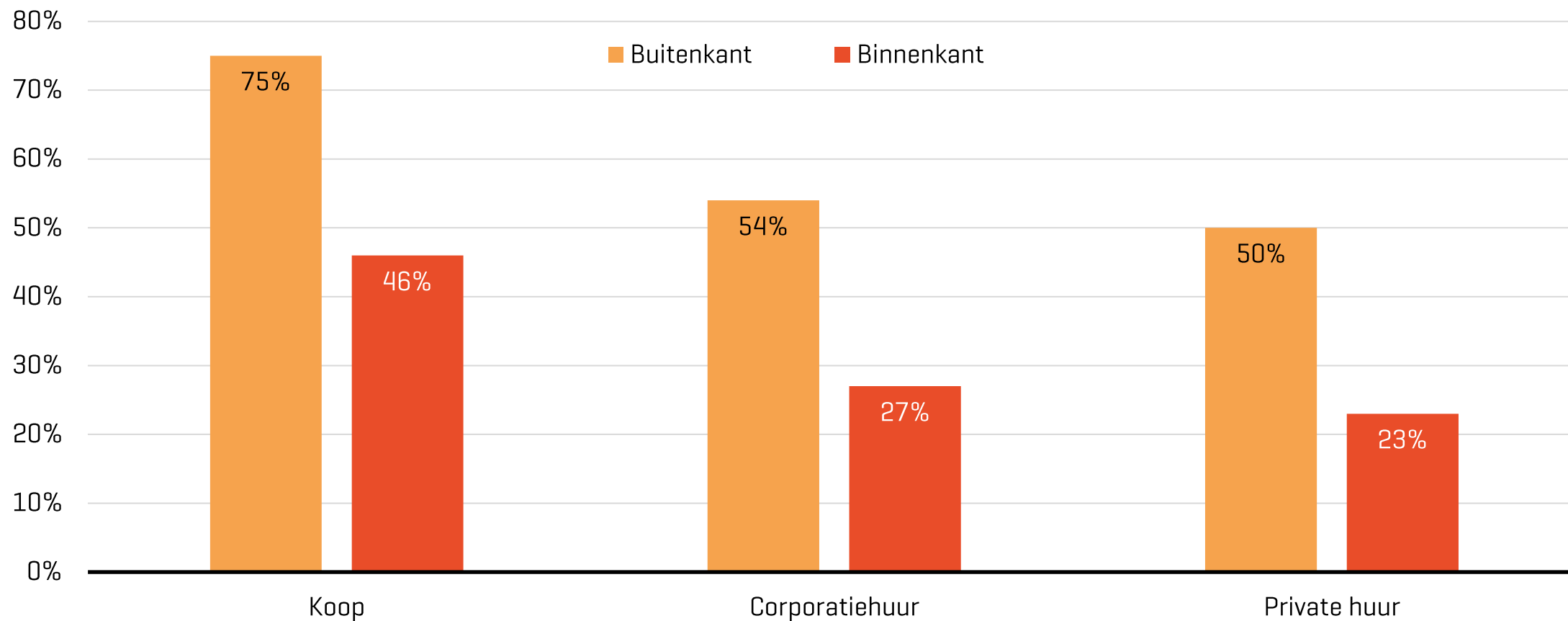
Bron: Aedes-benchmark, dVi

Investeringen woningverbetering per jaar [€ \* mln]    Onderhoudskosten reparatie [€ \* mln]    Onderhoudskosten mutatie [€ \* mln]    Onderhoudskosten planmatig [€ \* mln]



Groot onderhoud of woningverbetering in afgelopen vijf jaar aan de buiten- en binnenkant van de woning naar type eigendom (excl. huishoudens met een woonduur korter dan vijf jaar)

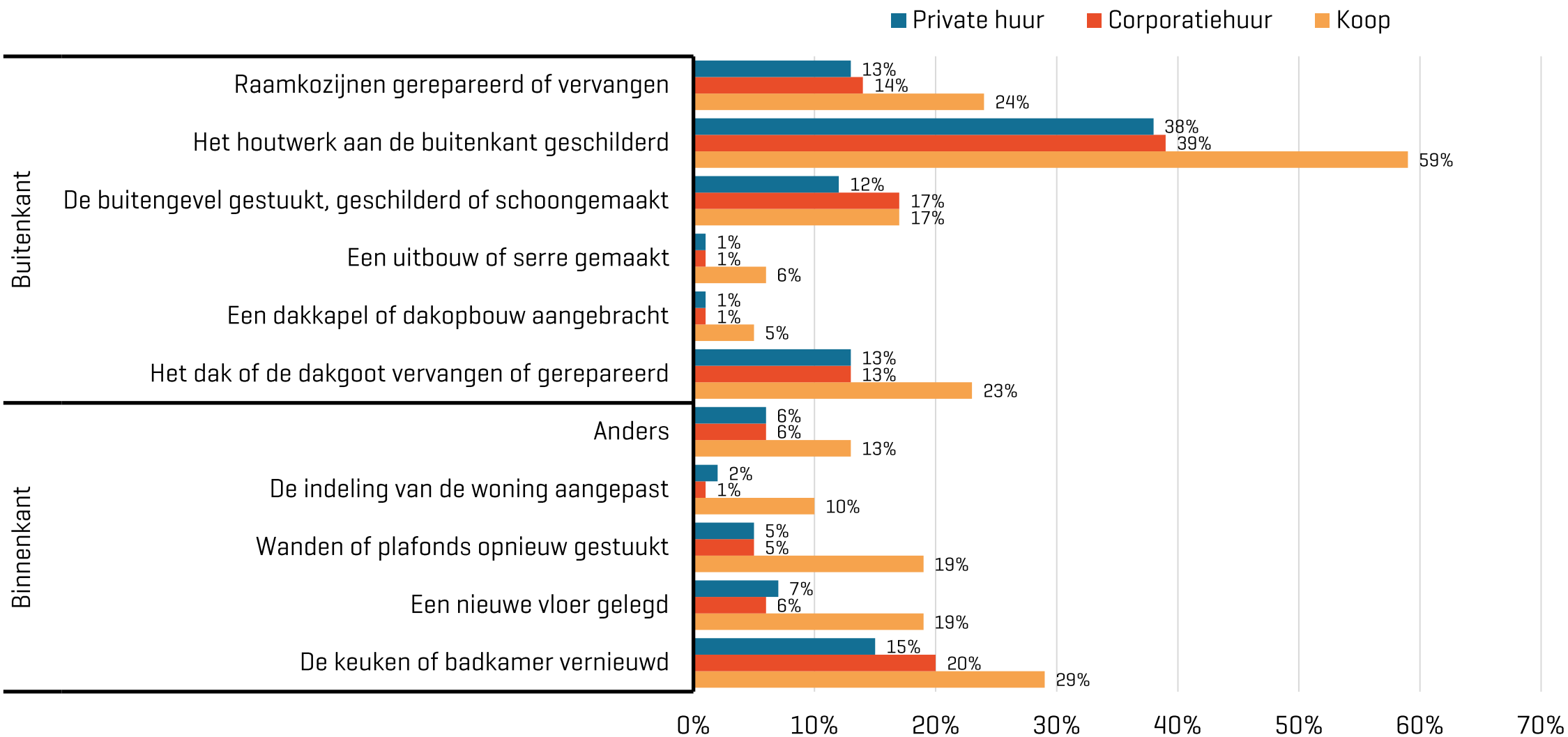
Bron: WoON | 2021



# Woononderzoek Nederland 2021, onderhoud of woningverbetering

Groot onderhoud of woningverbetering in afgelopen vijf jaar aan de buiten- en binnenkant van de woning naar type eigendom (excl. huishoudens met een woonduur korter dan vijf jaar)

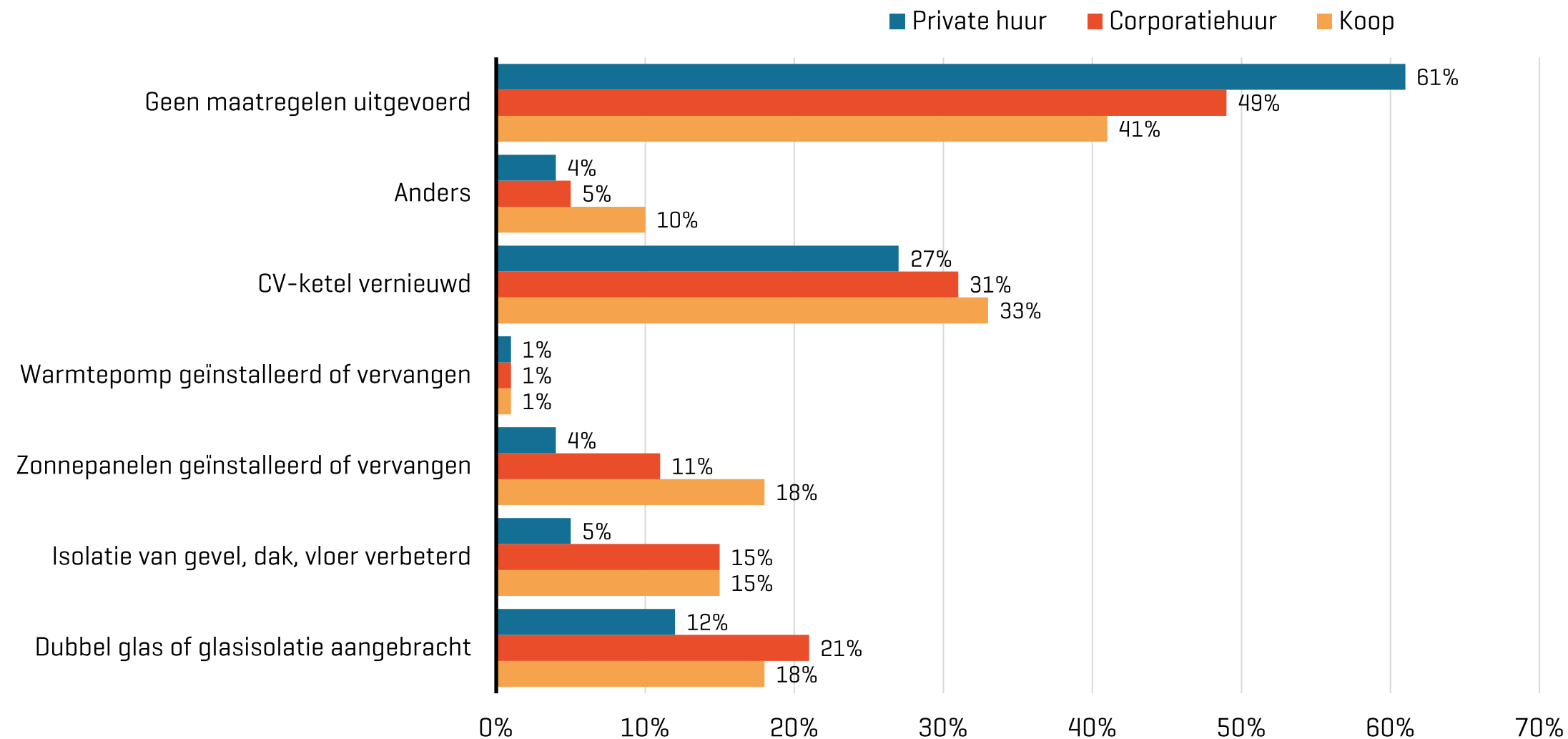
Bron: WoON | 2021



# Woononderzoek Nederland 2021, verduurzaming

Uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen in afgelopen vijf jaar naar type eigendom  
[excl. huishoudens met een woonduur korter dan vijf jaar]

Bron: WoON | 2021



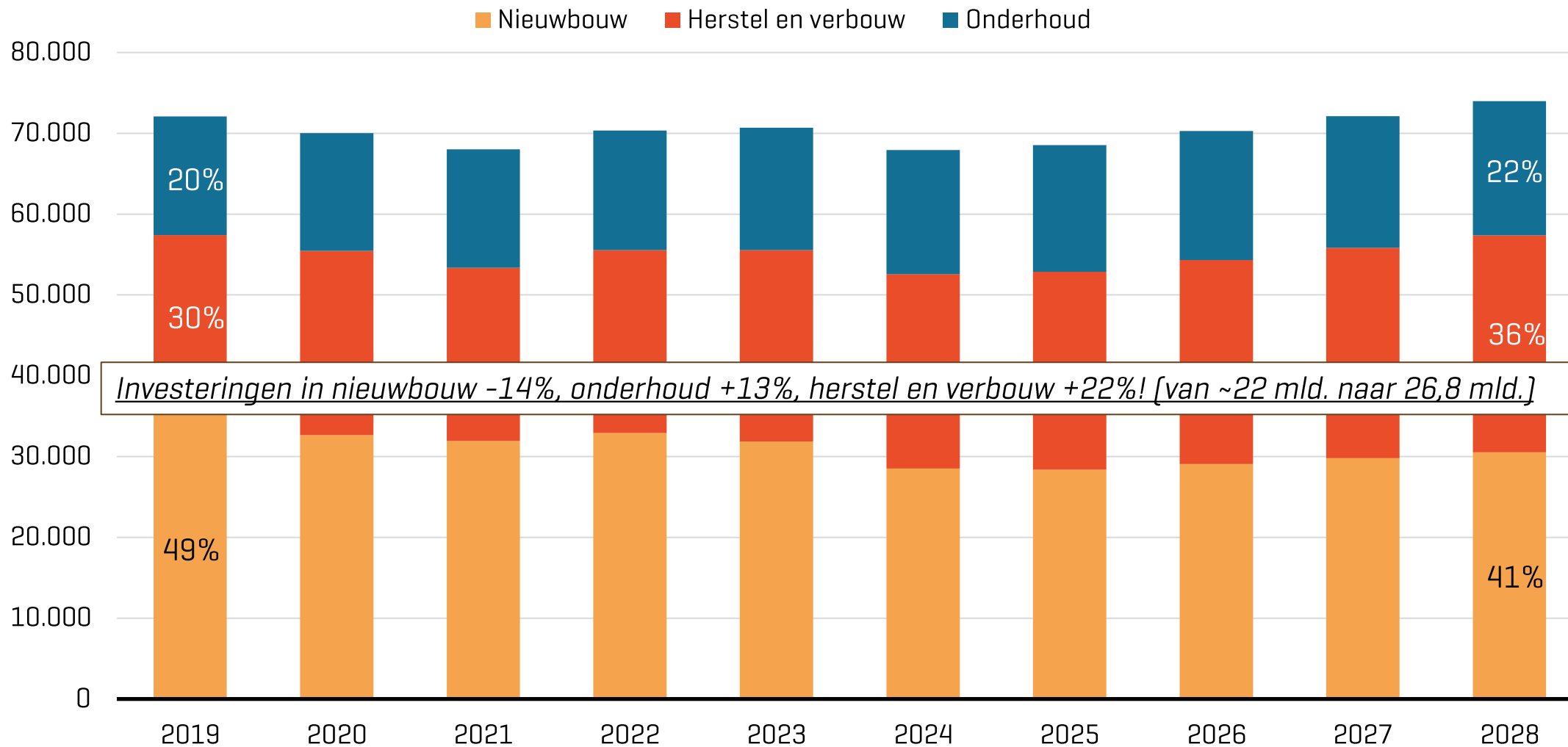
- Slechts 1x per 3 jaar
- Mist daardoor jaarlijkse ontwikkelingen
  - 2020 Corona
  - Mensen werken meer thuis, groei [interne] verbouwingen
  - Groei van materialen zoals gipsplaten maar ook stenen, nieuw kozijnen etc.
- 2022 Energiecrisis
  - Sterk gestegen prijzen materiaal en arbeid
  - Groei investeringen in energetische maatregelen
    - Techniek, zoals warmtepomp, infrarood en vloerverwarming
    - Isolatie van gevels en daken, dubbelglas
- 2023 en verder
  - Daling energieprijzen geven iets meer ruimte voor luxere verbouwingen
  - Nog steeds sterke focus op energetische [technische] maatregelen
  - Corporaties en budgetsector hebben moeite om projecten door te laten gaan, vooral door de prijsstijgingen [her-ontwikkelen]
  - Het aantal transformaties lijkt verder af te nemen
- GROEI INVESTERINGEN ≠ GROEI MATERIAALGEBRUIK [relatief veel arbeid in renovatie en onderhoud]



# Bouwproductie burgerlijke en utiliteitsbouw

## Bouwproductie in mln. euro (prijzen 2021)

Bron: EIB



# Trends en ontwikkeling

---





## Ontwikkelingen; maar er zijn meer belangrijke onderwerpen

- Woning te kort loopt verder op,
  - Bijna 300.000 woningen (3,8% voorraad)
- Stikstofproblematiek
- Structureel minder personeel beschikbaar
- Thema circulariteit
- “Lastige” binnenstedelijke bouwlocaties
- Andere doelgroepen (individualisering)
- Energiebesparing NOM, BENG
- Toenemende installatietechniek
- Digitalisering

- Stevige renovatieopgave
- CO2 verminderingen
- Private kwaliteitsborging WKB
- Oplopende bouwkosten
- Prefabricage / industrialisatie, niet alleen voor de nieuwbouw maar de renovatie
- Toenemende vraag naar goedkopere woningen
- Beschikbaarheid van materialen
- .....



## Trends en ontwikkelingen, nog even terug in de tijd (2018)

The  
Economist



Startbouw 2006, de opening was op 31 oktober 2020  
Kosten 7,3 miljard euro

NINE years ago the first concrete was poured for Berlin Brandenburg airport. It was expected to open in 2012, to cost €1.2bn (\$1.8bn) and to welcome 34m passengers each year. Today the only people in its terminals are those with hard hats. **Six times over budget**, the project has had 66,500 building errors in need of fixing.

Last year its spokesman was sacked after calling the project a “shit-show” and saying no manager who was not “addicted to pills” could guarantee an opening date.

- Belangrijkste redenen:
  - Bouw steeds minder kapitaalintensief
    - Lucratiever om goedkope arbeid te importeren dan investeren in technologie en machines
    - Vraag in de bouw nog steeds erg grillig
    - Men denkt steeds aan de volgende crisis en stelt daarom investeringen uit
    - Arbeid is meer flexibel (ontslag wanneer nodig)
    - Bouwers beginnen ieder project weer bij nul
    - Schaalvoordelen zijn lastig te behalen
    - Ieder project wordt op maat gemaakt
- Resultaat:
  - Prijzen voor klanten omhoog
  - Mogelijkheden voor productiviteitsstijging worden genegeerd



- Oplossingen:
  - BIM doorvoeren door de hele bouwkolom
  - Automatisering bouwmaterieel
  - Modulair bouwen en prefabricage
  - 1 partij neemt het gehele bouwproces voor zijn rekening
  - Bouw moet echt kijken naar ontwikkelingen andere industrieën (massaproductie, PM-software etc.)
  - Overheid (belangrijke opdrachtgever) moet meer standaardisatie eisen



NOS

Nieuws ▾

Sport ▾

Live

Programma's

## Nog veel geplande flexwoningen ongebouwd, buurt maakt vaak bezwaar

Een derde van de ruim 2000 kant-en-klare woningen die minister De Jonge heeft besteld om de meest acute woningnood op te lossen, is of nog niet gebouwd of staat in de opslag te verstoffen. Niet elke gemeente wil ze namelijk hebben, zo blijkt uit een [brief aan de Tweede Kamer](#).

De flexwoningen stuiten vaak op "*not in my backyard*-gedrag", zegt de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening in gesprek met de NOS. "Er is veel bezwaar- en beroepgedoe."

### Boze buurman

Toch wil De Jonge zich niet laten ontmoedigen om plek te vinden voor mensen die dringend een huis nodig hebben: "Een locatie voor flexwoningen vinden, is altijd lastiger dan je denkt. Maar we hebben geen keuze. De nood is zó groot. Er moeten woningen bijkomen en dit is de snelste manier. Ik zeg tegen buurten waar de boze buurman in de pen wil klimmen: maak het recht op uitzicht nooit belangrijker dan het recht op een woning."



Voorpagina Sport Kijk Radio M Utrecht Podcasts Bureau Hengeveld

## Honderd flexwoningen in de opslag, plaatsing blijkt voor gemeenten lastiger dan gedacht

 Peter Huting

11 mei, 20:00 • 4 minuten leestijd





&lt; F

C

a

He

In e

for

voc

we

sch

wo

wo

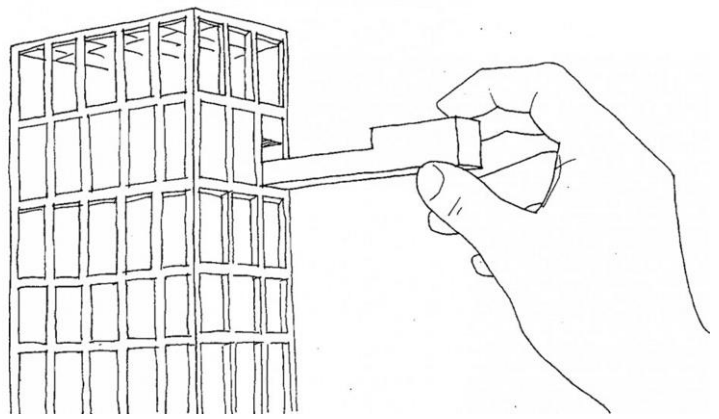
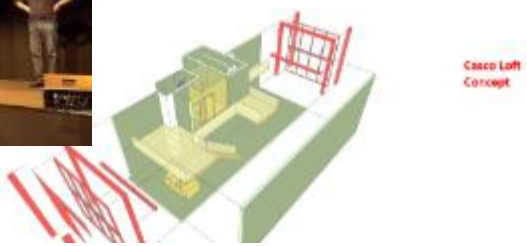
# ‘Straks staat hier een moderne fabriek, leeg’

De 'trein' van industrieel bouwen lijkt te ontsporen. Fabriekswoningbouwers staan in de startblokken om op te schalen, maar de beloofde opdrachten blijven uit. Hoe ernstig is de situatie? "Onze planning lijkt soms net op een gatenkaas."

Tekst: Thomas van Ditzend  
Fotografie: ANP en waarna



4. Een medewerker van Ditzend  
Ditzend aan het werk in de nieuwbouw.  
Foto: ANP

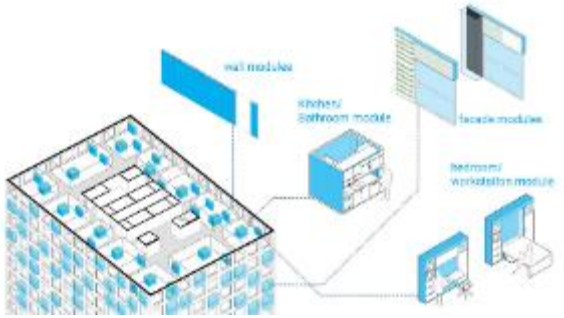


**We zoeken nieuwe materiaaltoepassingen en willen deze op een slimme manier integreren**



**LEGO FOR BUILDINGS**

**Innovatie van bouwproduct en bouwproductie is pure noodzaak**



**Kunnen we nieuwe ontwerp oplossingen digitaal integreren?**





# WEENER XL, 'S-HERTOGENBOSCH

OPGELEVERD AUGUSTUS 2023





# Oplossingen: Michael Bol, Architect Burokade uit Den Bosch



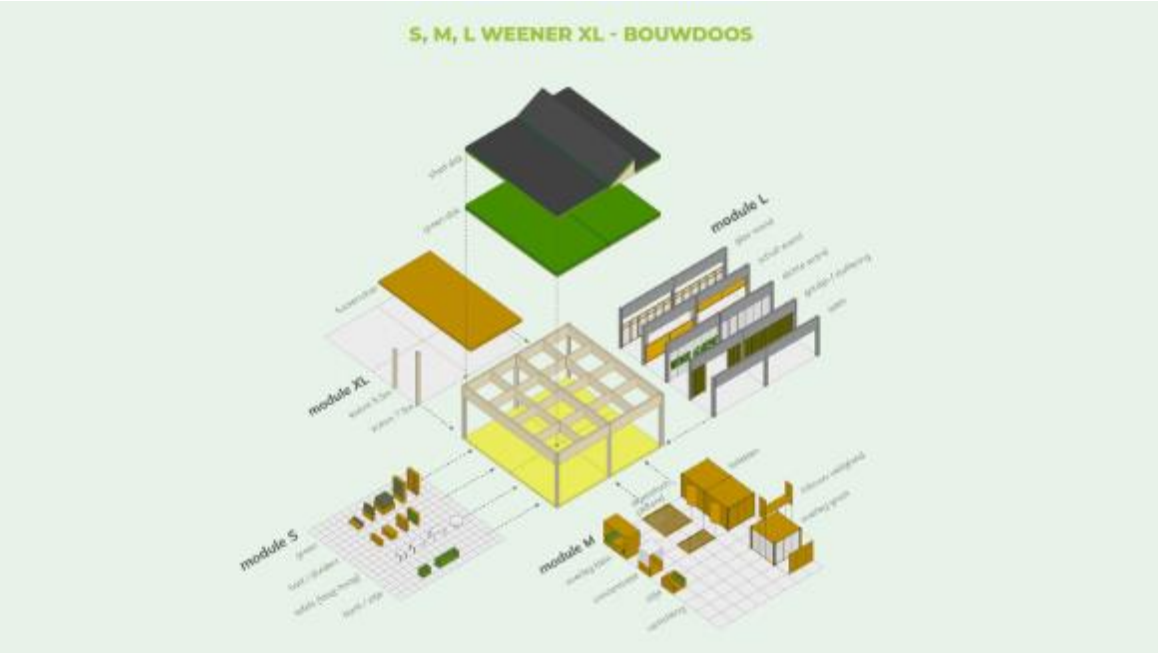
135  
01

Buildsightdag 2023

Buildsightdag 2023  
13 september 2023

**BURO KADE**







**MODULE 1 - SHED**  
**MODULE 2 - TAFEL (MET TUSSENVLOER)**



# Oplossingen: Michael Bol, Architect Burokade, Den Bosch



**Buildsightdag 2023**  
13 september 2023

## 14.000m<sup>2</sup> WEENERXL

3.300m<sup>2</sup> houten vloeren  
2.250m<sup>2</sup> houten vliesgevel  
3.000m<sup>1</sup> houten liggers  
216 houten kolommen  
2.300m<sup>2</sup> houtskeletbouw wanden  
3.250m<sup>2</sup> groendak en -gevel  
1.720 zonnepanelen

**Buildsightdag 2023**  
13 september 2023



**Buildsightdag 2023**



## VDL gaat De Meeuw volledig inlijven: met Oirschots bedrijf wordt volgende stap gezet in fabrieksmatige woningbouw

OIRSCHOT - VDL gaat De Meeuw in Oirschot volledig overnemen. Het industriële concern had sinds 2015 al de helft van de aandelen in handen. VDL ziet dus brood in de modulaire, duurzame woningen die De Meeuw steeds meer bouwt voor kleinere huishoudens.

Peter Scholtes 23-05-23, 14:00 Bron: ED



Een aantal jaar geleden zette het Eindhovense VDL een eerste stap in de industriële bouw. Als toeleverancier van bouwbedrijf Van Wijnen produceert het in een voormalige bussenfabriek in Heerenveen modules als badkamers en toiletten.

VDL beschouwt de overname van De Meeuw als een uitbreiding van zijn activiteiten in wat het *infratech* noemt. Daaronder valt ook werk aan wegenbouw, sluizen en telecommunicatie- en energienetwerken.



# Hoofdthema's: industrialisatie (personeel) en materiaalgebruik

- Ontwikkeling industrialisatie, prefabricage en conceptueel bouwen zal zich verder doorzetten
  - Zeker als de sector wil opschalen naar 75.000 – 80.000 nieuwe woningen per jaar
- Afkoeling van de markt biedt (hopelijk) meer ruimte en aandacht voor duurzaamheid, circulariteit, digitalisering en innovatie
- Het aanbod van (bestaande) woningen groeit en de prijzen dalen
  - Waar maak je het verschil als ontwikkelaar, verkoper of verhuurder?
  - Thema's als energie, duurzaamheid en materiaalgebruik worden belangrijker
- Beter (ander) gebruik van bestaand woningvoorraad?
- In de huidige markt lijkt de koper weer aan zet!
  - Regionale verschillen
- Dat maakt de woningmarkt een stuk interessanter!

## Biobased materialen in de bouw: geen hype, geen trend, maar evolutie



Michel van Eekert  
Director at Buildsight

13 articles

May 3, 2023

Toepassing van biobased materialen in de bouw, kunnen we er nog omheen? Op dit moment is het aandeel biobased materialen nog heel klein, dus de eerste reactie zal zijn: daar kunnen we nog makkelijk omheen. Maar tegelijkertijd leveren ze het bewijs hoe iets wat klein is juist groot kan zijn.

Groot zijn biobased materialen in de reuring die ze in de sector teweegbrengen. De reuring dringt zelfs door tot in mijn eigen mailbox en mobieltje. Afgelopen jaar stond er een artikel in [Cobouw](#) over hout. De journalist, [Marije de Leeuw](#),

## Kwart meer hypotheekaanvragen door jonge huizenkopers in januari

7 februari 2023 00:58 • Aangepast 7 februari 2023 05:47



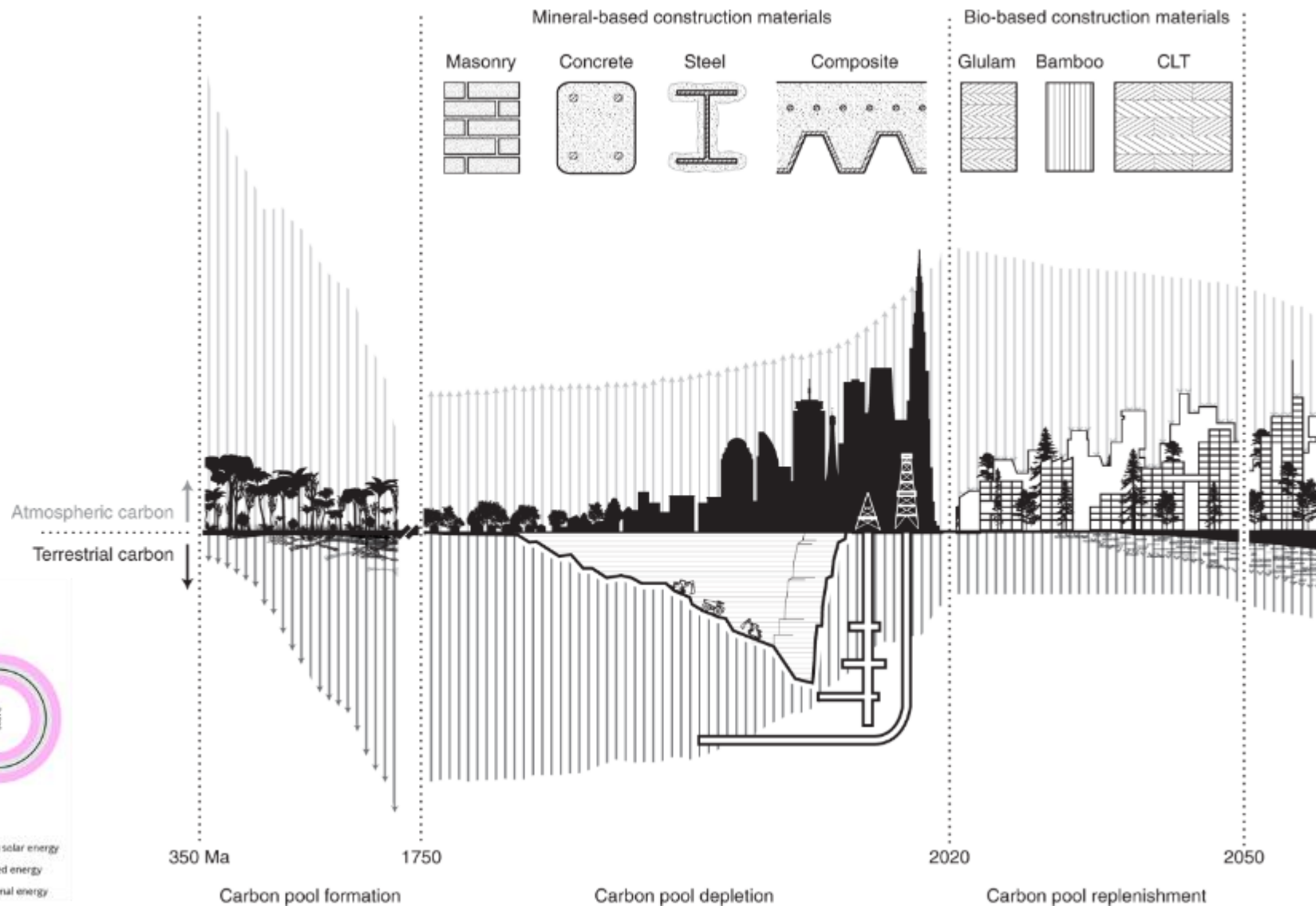
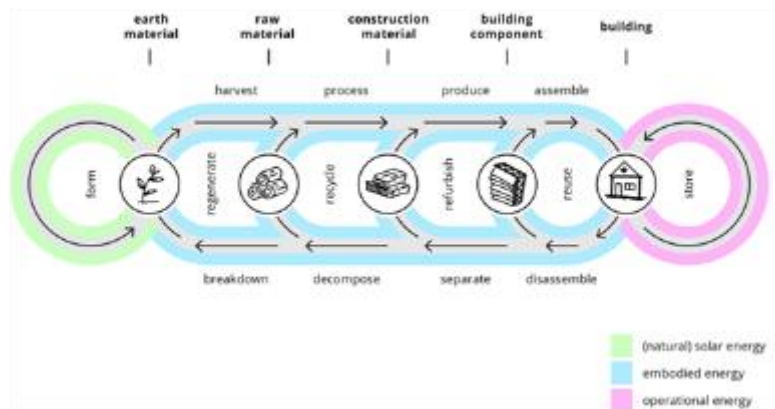
Net binne  
Zweeds |  
09:20 stap dicht  
Erdogan  
09:01 Twee jaa  
Belgisch



# Als laatste: materialen met toekomst (traditionele materialen vs biobased)



Frank Huijben, Lector bij het lectoraat biobased bouwen van MNEXT



## Als laatste: materialen met toekomst (traditionele materialen vs. biobased)





## Als laatste: materialen met toekomst (traditionele materialen vs. biobased)



# Als laatste: materialen met toekomst (traditionele materialen vs. biobased)

Stro



Buiksichtdag 2023  
13 september 2023

Strowand



Buiksichtdag 2023  
13 september 2023

Kurkeik



Buiksichtdag 2023  
13 september 2023

Kurk



Buiksichtdag 2023  
13 september 2023

Funghi



Buiksichtdag 2023  
13 september 2023

Mogu floors



Buiksichtdag 2023  
13 september 2023

Hennep



Buiksichtdag 2023  
13 september 2023

Kalk hennep blokken



Buiksichtdag 2023  
13 september 2023

Zeewier



Buiksichtdag 2023  
13 september 2023

Seawood



Buiksichtdag 2023  
13 september 2023

Jute



Buiksichtdag 2023  
13 september 2023

Thermo natuur jute



Buiksichtdag 2023  
13 september 2023

Den



Buiksichtdag 2023  
13 september 2023

CLT structuur



Buiksichtdag 2023  
13 september 2023

Accoya



Buiksichtdag 2023  
13 september 2023

Marugame shingles



Buiksichtdag 2023  
13 september 2023



# Als laatste: materialen met toekomst (traditionele materialen vs. biobased)



Toilet:  
Bio composiet

Buildsightdag 2023  
13 september 2023



↳ Buildsightdag 2023

KURO KADE





Wouter Moorlag, Clustermanager bouwinnovatie TNO

Resource based engineering

## Gebrek aan kennis en passende regelgeving bemoeilijken de materialentransitie

De omslag naar een circulaire bouwconomie is een systeemtransitie:

- De huidige waardeketen(s) houdt op te bestaan en **nieuwe waardeketens ontstaan** waarin bouwelementen en materialen volledig worden hergebruikt;
- Van primaire grondstoffen naar meer **bouwen met secundaire en hernieuwbare materialen** of materialen die CO<sub>2</sub> opslaan, geproduceerd zonder schadelijke emissies;
- Het bouwproces zelf verandert ingrijpend, bijvoorbeeld door industrialisatie en digitalisering en het werken met **demontabele onderdelen**;
- Een **technologische, economische en sociale transitie**.

De technologische transitie gaat echter nog te langzaam door:

- **Gebrek aan kennis (en rekenkracht)** om complexe afwegingen te maken tussen constructieve veiligheid, kosten, duurzaamheid en circulariteit;
- **Wet- en regelgeving** gaat uit van huidige materialen en bouwprocessen.



13 September 2023

**PRESIDENTS SUMMIT** MAY 29-30 2024 COPENHAGEN

**WORLD-RENOWNED ARCHITECT**

## PLAN FOR PLANET

**BJARKE INGELS**

ONE OF THE MOST INSPIRATIONAL ARCHITECTS OF OUR TIME, & FOUNDER OF BIG GROUP

**4,000+** DECISION MAKERS  
**7,000+** MEETINGS  
**97%** RECOMMEND

A circular portrait of Bjarke Ingels is shown on the right side of the graphic. The background is dark with a red wavy line at the bottom.

## INSPIRATIONAL VIDEOS



- <https://www.youtube.com/watch?v=ieSV8-isy3M>

# Einde

---





Sint Jansstraat 3-5  
5211 DL 's-Hertogenbosch  
Tel.: +31(0)732060130  
[info@buildsight.nl](mailto:info@buildsight.nl)  
[www.buildsight.nl](http://www.buildsight.nl)

Colofon  
Buildsight®  
Nieuwbouwprognoses  
Nederland  
2024-I

Buildsight 's-Hertogenbosch  
Michel van Eekert  
Rolf Dankers  
12 april 2024