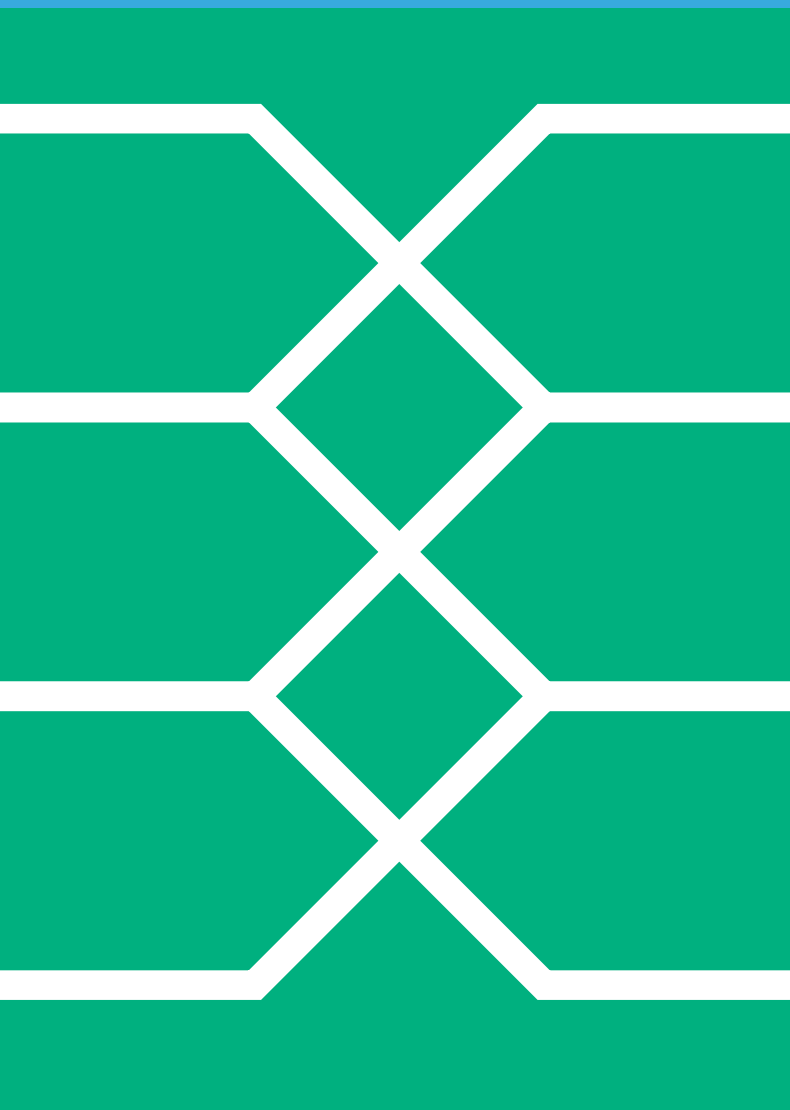


Economische vooruitzichten 2024 en verder



Inhoudsopgave

Inleiding	1
Managementsamenvatting	2
1. Macro-economische ontwikkelingen	5
1.1 Inleiding	6
1.2 Vooruitzicht	7
1.3 Macro-economische indicatoren	8
1.3.1 Consumentenvertrouwen	8
1.3.2 Werkloosheid en vacatures	9
1.3.3 Bedrijfsleven: belemmeringen	10
2. Ontwikkeling installatiesector	13
2.1 Inleiding	14
2.2 Vooruitzicht	15
2.2.1 Bouwinstallatievolume naar discipline	15
2.3 Ontwikkelingen per discipline	16
2.3.1 Elektro	16
2.3.2 Klimaat	16
2.3.3 Sanitair	17
2. Bouwinstallatie naar segment en installatiequote	19
2.4.1 Bouwinstallatie volume naar segment	19
2.4.2 Installatiequote	20
2.5 Ontwikkeling bouwsector	21
2.5.1 Bouwvolume totaal	21
2.5.2 Utiliteitsbouw	22
2.5.3 Woningbouw	24
2.5.4 Infra	26
3. Bijlagen	27
3.1 Bouwproductievolume, naar segment	28
3.2 Installatieproductievolume, naar segment	28
3.3 Installatieproductievolume, naar discipline	29
3.4 Installatieproductievolume, naar landsdeel in 2022	29
3.5 Sectorale dynamiek nieuwbouw utiliteitsbouw	30
3.6 Gedetailleerde dynamiek woningniewbouw	32

Inleiding

In dit rapport geeft Techniek Nederland een vooruitzicht van de economische verwachtingen voor de installatiesector in 2024 en verder. We analyseren de macro-economische factoren en koppelen deze aan de belangrijkste ontwikkelingen in de sector. De installatiesector maakt qua omvang en inhoud een ontwikkeling door. Dat gaat niet zonder slag of stoot. Er wordt een groter beroep gedaan op de sector vanuit de vraagkant, terwijl er vanaf de aanbodkant krapte is op het gebied van materiaal en (gekwalficeerde) arbeid.

Wanneer we de totale installatiesector qua omvang verdelen over verschillende segmenten, dan valt op dat verreweg het grootste deel samenhangt met de utiliteitsbouw. Daarachter neemt ook de woningbouw een groot deel in. Infra en industriële objecten nemen beide een relatief bescheiden aandeel voor hun rekening.

De verschillende segmenten kennen voor een belangrijk deel een eigen dynamiek. Zo reageert de utiliteitsbouw doorgaans sterker op economische tendensen en ondervindt de woningbouw meer invloed van beleidsmatige en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen. Infra hangt sterk samen met ontwikkelingen in de overige bouwsegmenten, daarnaast wordt de invloed van klimaatadaptatie groter.

Elektro, klimaat en sanitair kennen natuurlijk een algemene tendens, maar binnen de segmenten zijn de ontwikkelingen van de verschillende installatiedisciplines verschillend. Recent heeft dit sterk te maken met de aandacht voor binnenklimaat en verduurzaming. Dit is van grote invloed op de energieprestaties en huishouding van gebouwen. Met name in de woningbouw is het effect sterk.

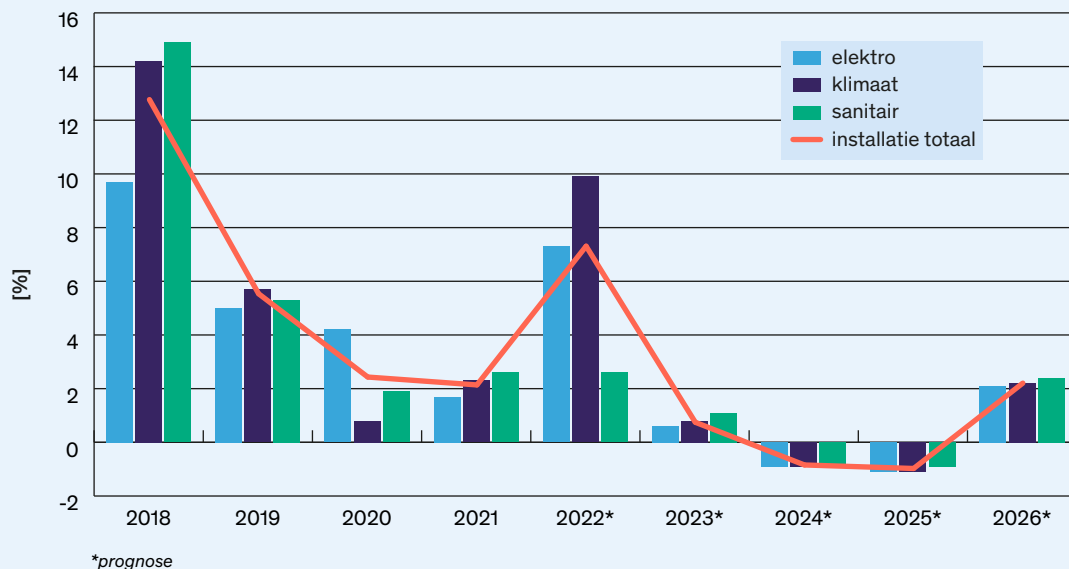
Tot slot is de bouwmethode van invloed op wanneer, waar en door wie installaties in gebouwen aangebracht worden. Met de sterke ontwikkeling van industriële woningen en prefab verschuift het installatiemoment steeds verder naar het begin van het proces.

Managementsamenvatting

Na jaren van groei is de verwachting voor de totale installatiesector in 2024 en 2025 een lichte krimp. Dit hangt vooral samen met een negatieve verwachting voor de bouwsector. Het overgrote deel van de omzet van installatiebedrijven hangt namelijk samen met bouwactiviteiten van en in gebouwen. Omdat de vergunningverlening in de nieuwbouw van utiliteitsgebouwen en de vergunningsvoorraad in de nieuwbouw van woningen nog behoorlijk hoog zijn, blijft de krimp beperkt. Er ligt, kort gezegd, nog veel werk op de plank dat uitgevoerd zal worden. Daarbij zal er in de woningbouw, meer dan de afgelopen jaren, sprake zijn van vertraging door ingewikkeldere financieringssituaties en herontwikkeling van projecten. Ook zal het uitvallen van nieuwbouwprojecten vaker voorkomen.

Deze algemene ontwikkeling hangt met name samen met hogere rentestanden en beperktere financieringsruimte. Hierdoor verschuift de focus in de woningnieuwbouw naar meer betaalbare woningen. Dit heeft ook invloed op de aard van de installaties die in nieuwbouw worden toegepast. Kortweg worden meer installaties geschikt voor meergezinswoningen gevraagd en zal er vaker voor iets soberdere uitvoeringen gekozen worden. Ondanks deze negatievere tendens blijft de economische uitgangspositie gunstig én blijft de behoefte aan woonruimte groot.

Aan de kant van de utiliteitsbouw is de vraag nog altijd groot, hetgeen resulteert in een zeer forse vergunningverlening voor nieuwbouw. Dit duidt erop dat een flink deel van de maatschappij nog altijd in ruime mate geld te besteden heeft. In de budgetsectoren is wel sprake van terugloop van activiteit. De daling van bouwactiviteit en het gegeven dat er gedurende corona veel werk naar voren is gehaald, leiden ertoe dat er in de infrastructuur sprake is van een wat langer aanhoudende daling. Vanaf 2026 zal dit segment meeliften op de groei in de bouw van gebouwen.



Figuur 0.1 Installatieproductievolumen, naar discipline

Discipline	Verwachting ontwikkeling	Ontwikkelingen vraag	Ontwikkelingen aanbod
Elektro	+	<ul style="list-style-type: none"> • Verbindende rol in energietransitie. • Verduurzaming en automatisering voor een groot deel een vorm van elektrificatie. 	<ul style="list-style-type: none"> • Schaarste installateurs. • Grote afhankelijkheid internationale, recent instabiele markt.
Klimaat	++	<ul style="list-style-type: none"> • Gasloos bouwen woningen, BENG-eisen, Wamtwet, Gasketelwet2. • Doelstellingen energietransitie. • Hete zomers en thuiswerken leidt tot focus op binnenklimaat. 	<ul style="list-style-type: none"> • Schaarste installateurs. • Grote afhankelijkheid internationale, recent instabiele markt.
Sanitair	0	<ul style="list-style-type: none"> • Minder focus in renovatie dan elektro en klimaat. • Gebruik hemelwater. 	<ul style="list-style-type: none"> • Schaarste installateurs.

Figuur 0.2 Verwachting per discipline

Met de toenemende aandacht voor verduurzaming neemt het aandeel van klimaat in de installatiewerkzaamheden toe. Dit geldt voor nieuwbouw, maar evengoed voor renovatiewerkzaamheden. De afgelopen jaren is de aandacht voor de warmtepomp flink toegenomen. Hierin spelen de hoge energieprijzen en de afhankelijkheid van Russisch gas zeker een rol. Omdat verduurzaming van installaties vaak een elektrificatie betekent, is er in deze discipline ook sprake van een relatieve groei.

We spreken hier constant van een toename van aandeel en/of van een relatieve groei. Dit komt overeen met het stijgen van de 'installatiequote'. Deze installatiequote staat voor het aandeel van de bouwsom dat toegeschreven kan worden aan installatiewerkzaamheden. Het toenemen van het aandeel 'klimaat' betekent niet automatisch dat de totale marktomvang meegroeit. Dit is uiteraard afhankelijk van de totale hoeveelheid werk. Die totale hoeveelheid werk zal de komende twee jaar iets afnemen.



An aerial photograph capturing a landscape at sunset. In the foreground, a large solar farm with rows of blue photovoltaic panels is visible. A white wind turbine stands prominently in the middle ground, its blades reaching towards the sky. The background features a mix of agricultural fields in various colors (yellow, green, red, purple) and more wind turbines under a warm, orange-hued sky. A small stream or canal runs along the right side of the solar farm.

1. Macro-economische ontwikkelingen

1.1 Inleiding

1.2 Vooruitzicht

1.3 Macro-economische indicatoren

1.1 Inleiding

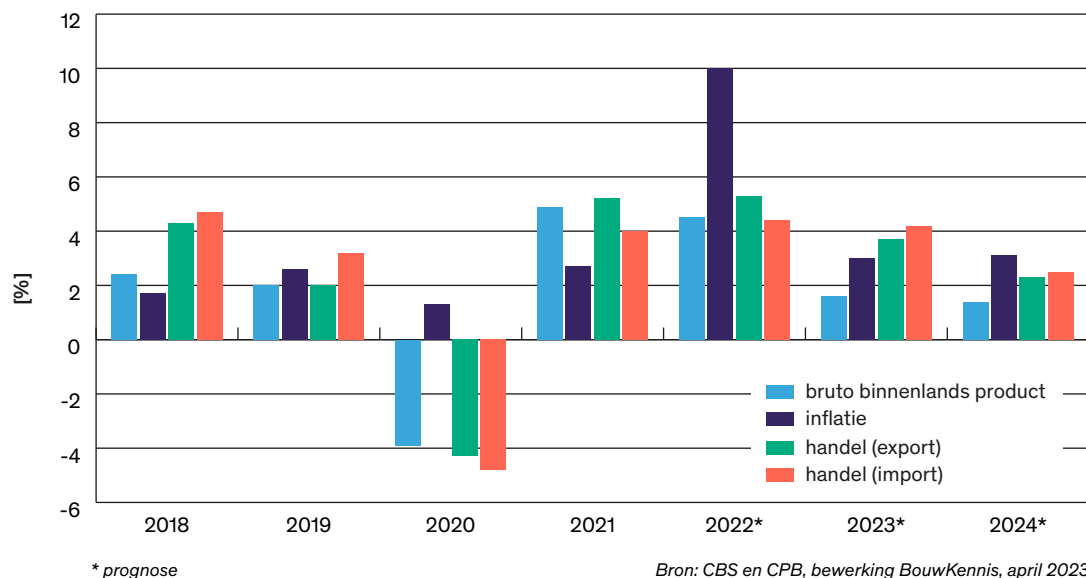
De economische situatie is halverwege 2023 iets positiever dan eerder werd voorspeld door de grote banken en economische instituten. De procentuele groei van het bruto binnenlands product viel in 2021 en 2022 behoorlijk hoog uit. Dit ondanks hogere prijzen van energie en grondstoffen en een onrustige internationale situatie. Inmiddels neemt de groei in tempo af.

Een groei van de economie gaat doorgaans gepaard met een toename van productie in de industrie, een groter volume van materiaal en producten dat vervoerd wordt en een toename van de dienstverlenende activiteiten. Een groot deel van deze processen speelt zich af in gebouwen. Hogere economische activiteit leidt daarom vaak tot een grotere behoefte aan gebouwen en installaties. De afgelopen jaren zagen we in de Nationale Rekeningen de investeringen in vaste activa door de marktsectoren (Agrarische sector, Handel en horeca, Vervoer en communicatie en Industrie) toenemen. Alleen de Zakelijke dienstverlening bleef op dit punt wat achter. De budgetsectoren (Onderwijs, Zorg, Overheid, Sport en cultuur) kenden eveneens een toename van investeringen. Deze toename was een stuk kleiner en zakt inmiddels alweer iets. Tot slot investeerden ook consumenten meer in vaste activa, waaronder woningen.

Investeringen in andere vaste activa dan gebouwen (machines, computers, software) namen de afgelopen twee jaar over het algemeen nog iets sterker toe. Alleen in grond-, weg- en waterbouwkundige werken werd minder geïnvesteerd.

In dit hoofdstuk kijken we hoe de macro-economische ontwikkeling doorwerkt in de investeringen en economische activiteit in de installatiesector. We kijken naar hoe de economische situatie zich voor verschillende groepen en sectoren gaat ontwikkelen. In vrijwel alle sectoren en groepen (bedrijven, overheden en huishoudens) hebben de rente en de inflatie een grote invloed op de bestedingsruimte. Wat betekent dit vervolgens voor investeringen in gebouwen en installaties door verschillende typen opdrachtgevers? En wat is de bedrijfssituatie van de uitvoerende kant? Zijn er belemmeringen? En van welke aard en ernst?

1.2 Vooruitzicht



Figuur 1.1 Macro-economische ontwikkelingen, ontwikkeling t.o.v. vorige periode, %

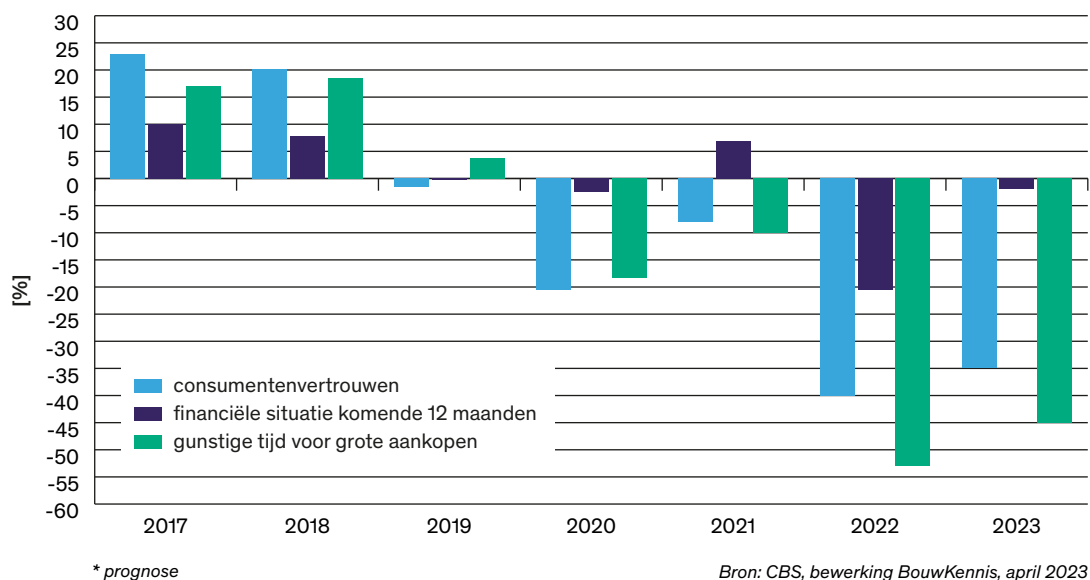
Het groeicijfer van de totale economie valt in 2022 hoger uit dan in de loop van 2022 werd verwacht. Ook voor 2023 stellen banken en het Centraal Planbureau (CPB) de voorspelling van de groei van het bruto binnenlands product naar boven bij. Na twee jaar van flinke groei (4,9% in 2021 en 4,6% in 2022) die volgde op de krimp tijdens de corona-lockdowns, neemt de groei inmiddels wel af.

Met het vooruitzicht van een afzwakkende economische groei is de verwachting dat de investeringen voor productieverhoging ook iets zullen afnemen. Bedrijven kiezen bij een afkoelende economie eerder voor investeringen in efficiëntie, bijvoorbeeld middels automatisering, dan voor uitbreiding. De belangrijkste macro-economische belemmering op dit moment is de relatief hoge inflatie. Met name kleinere ondernemers en huishoudens in een minder ruime financiële situatie moeten zuinig aan doen.

Ondanks de vertragende groei heeft het CPB de verwachtingen voor 2023 en 2024 naar boven bijgesteld. Vooral de groei van import en export valt naar verwachting hoger uit dan vorig jaar werd gedacht. Verder zal het wereldhandelsvolume in 2024 iets toenemen, blijft de rente op langlopende tegoeden stabiel en neemt de werkloosheid slechts minimaal toe. Al met al blijft het macro-economische beeld gunstig, maar wordt het voor kleinere spelers (huishoudens en bedrijven) moeilijker om daarvan te profiteren.

1.3 Macro-economische indicatoren

1.3.1 Consumentenvertrouwen

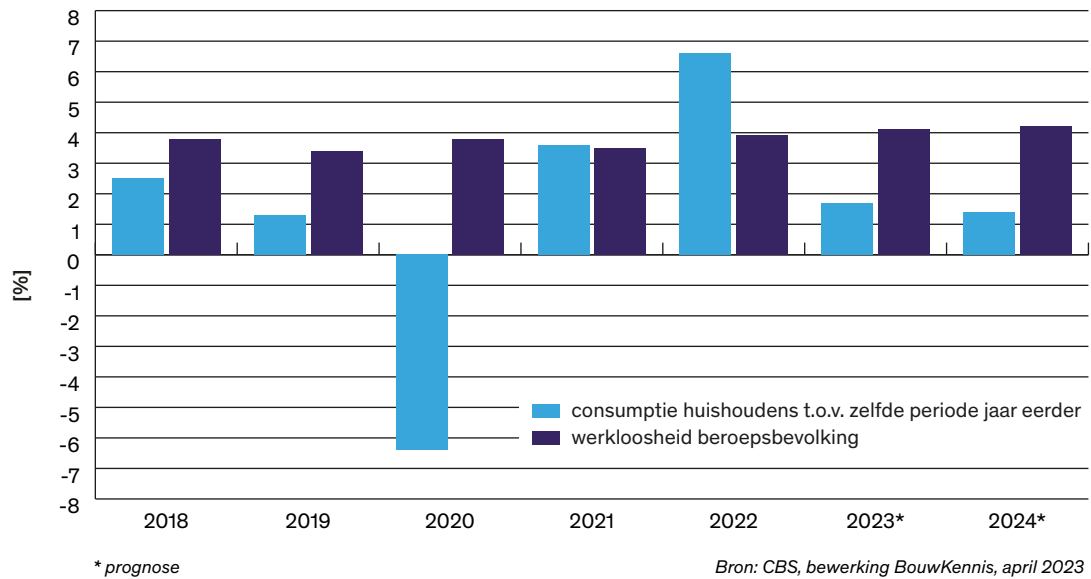


Figuur 1.2 Consumentenvertrouwen

Na een forse dip van het consumentenvertrouwen in 2022 is er begin 2023 sprake van wat herstel. Nog altijd is het vertrouwen laag, met een saldo van -39 in maart 2023. Mensen zijn vooral negatief over het huidige economische klimaat en vinden het geen goede tijd voor het doen van grote aankopen. De toename van het consumentenvertrouwen komt grotendeels doordat men verwacht dat het economische klimaat de komende tijd minder slecht wordt. Ook de koopbereidheid stijgt de laatste maanden flink.

In de cijfers over de bestedingen van consumenten is eigenlijk nauwelijks sprake geweest van een dip. Ten tijde van corona zagen we een verschuiving van de bestedingen. Vooral uitgaven in horeca en entertainment daalden flink, maar zorgden sinds het opheffen van de lockdowns voor een flinke toename van consumentenbestedingen. In de coronaperiode investeerden huishoudens ook veel in hun eigen woning, op dit vlak is er na de lockdown eigenlijk geen sprake van een terugslag. De consumentenbestedingen uitgedrukt in euro's stegen door de hoge inflatie van 2022 een stuk sterker dan uitgedrukt in volume. Toch is er eveneens sprake van een flinke stijging van de bestedingen uitgedrukt in volume.

1.3.2 Werkloosheid en vacatures



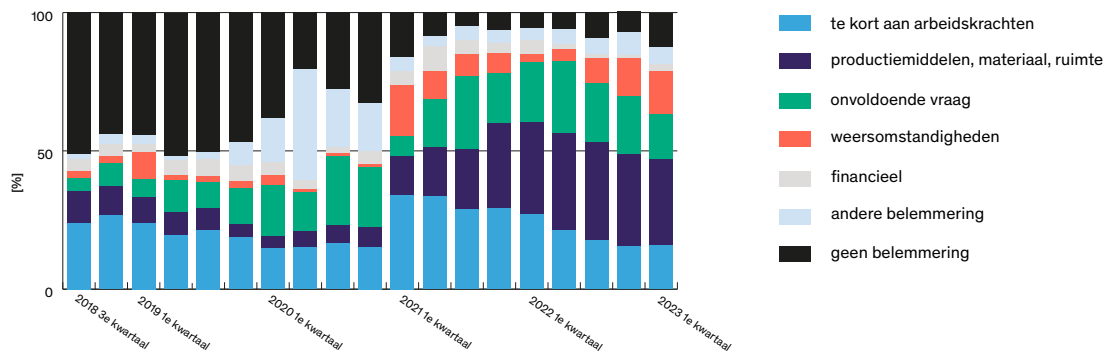
Figuur 1.3 Werkloosheidspercentage beroepsbevolking en consumptie huishoudens

Ook halverwege 2023 staat de werkloosheid op een laag niveau. Veel organisaties hebben moeite om geschikt personeel te vinden. De hoge werkgelegenheid werkt op de korte termijn voor veel mensen als een baanzekerheid. Dit is eveneens een inkomenszekerheid. Doorgaans is dit positief voor de continuïteit van consumentenuitgaven en is het een basis voor het doen van grotere uitgaven of investeringen. Voor de komende twee tot drie jaar zijn er op dit moment weinig tot geen redenen om aan te nemen dat de werkloosheid flink zal oplopen. Voor 2023 verwacht het CPB een stand van de werkloosheid van 4,1% van de beroepsbevolking, in 2024 stijgt dit naar verwachting tot 4,2%.

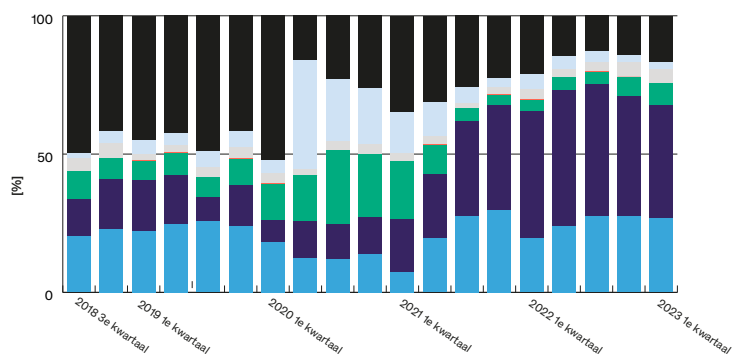
De structurele arbeidstekorten zullen in sommige sectoren leiden tot een druk om de arbeidsproductiviteit verder te verhogen. Doorgaans betekent dit een versnelling van innovatie. Dit gaat uiteraard niet op voor alle sectoren en typen werk. Er zullen bedrijven blijven die gelimiteerd worden in hun output door capaciteitstekort op de werkvloer.

1.3.3 Bedrijfsleven: belemmeringen

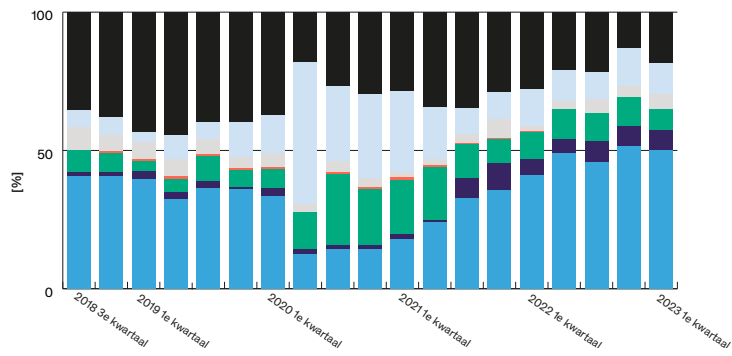
16+23 Hout- en bouwmaterialenindustrie



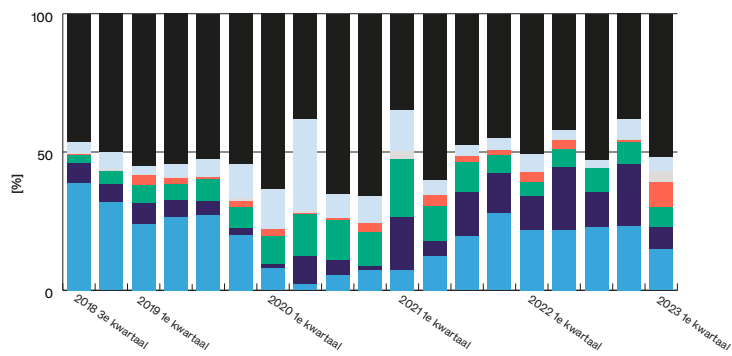
26-28 Elektrotechn. en machine-industrie



711 Architecten- en ingenieursbureaus



F Bouwnijverheid



Bron: CBS, bewerking BouwKennis, april 2023



Figuur 1.4: belemmeringen bedrijfspgroepen in de bouwkolom

Wanneer we kijken naar verschillende relevante bedrijfspgroepen in de bouwkolom, zien we dat een tekort aan arbeidskrachten en de beschikbaarheid en prijs van productiemiddelen de grootste belemmeringen vormen. Aan het begin van de keten (architecten en ingenieurs) is het tekort aan arbeidskrachten het grootste probleem, aan het eind van de keten (installatie) vormen de productiemiddelen de grootste belemmering.

Uit verschillende enquêtes en onderzoeken blijkt dat de ‘brede bouw’ – daarmee worden alle bij het bouwen betrokken partijen bedoeld – goed om heeft kunnen gaan met de prijsverhogingen van materiaal en arbeid. De bouw is een van de sectoren die de kostenstijgingen (meer dan) volledig heeft kunnen doorberekenen aan de afnemers. Dat is een cijfer over de gehele sector en het betekent niet dat er geen bedrijven zijn waarvoor dit niet of in mindere mate geldt. In een enquête van het CBS van begin 2023 geeft 50% van de bedrijven in de bouw en industrie aan gestegen kosten volledig of grotendeels door te kunnen berekenen. Zo’n 10% geeft aan de kosten niet door te kunnen berekenen.

	Productie nieuwbouwwoning	Aankoop nieuwbouwwoning
2016	-1%	5%
2017	-1%	7%
2018	5%	12%
2019	7%	10%
2020	8%	7%
2021	6%	14%
2022	4%	12%

Figuur 1.5: Ontwikkeling prijs/kosten productie en aankoop nieuwbouwwoningen, % jaar op jaar.

Bron: CBS, bewerking BouwKennis, 2023

Er zijn verschillende prijsindexen van materiaal en arbeid in de uiteenlopende bouwdisciplines. De meeste negatieve geluiden in de sector gaan over de bouwkosten van nieuwbouwwoningen. Om het geheel in perspectief te plaatsen vergelijken we de ontwikkeling van bouwkosten voor nieuwbouwwoningen met de ontwikkeling van de transactiekosten (kooprijzen) van nieuwbouwwoningen. Hieruit blijkt dat er voldoende financiële ruimte in het hele proces zit, wat niet betekent dat de extra omzet altijd bij de bedrijven terechtkomen die de grootste kostenstijging ervaren.





2. Ontwikkeling installatiesector

2.1 Inleiding

2.2 Vooruitzicht

2.3 Ontwikkeling per discipline

2.4 Bouwinstallatie naar segment en installatiequote

2.5 Ontwikkeling bouwsector

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk kijken we naar de belangrijkste ontwikkelingen voor de installatiesector. We maken een uitsplitsing per discipline (elektro, klimaat en sanitair) en marktsector.

Op overkoepelend niveau blijft verduurzaming van de gebouwde omgeving de stuwende factor achter de groei van installatiewerk. Dit zien we terug in verschillende vormen. Bij nieuwbouw neemt installatie een grotere rol, waardoor een toenemend deel van de totale bouwsom besteed wordt aan installaties. Voor renovatietrajecten geldt hetzelfde en bovendien is verduurzaming een extra motivatie om tot renovatie over te gaan. Tot slot zorgen beleid en wetgeving ervoor dat duurzame keuzes worden afgedwongen, zoals met de nieuwe Warmtewet.

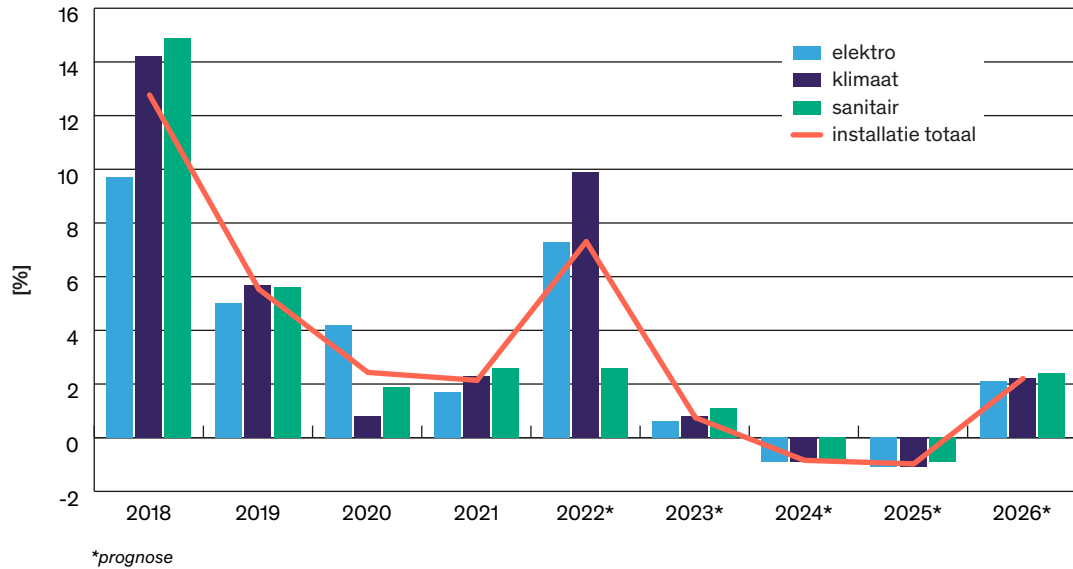
Aan de andere kant komt steeds meer innovatie vanuit de IT. Dit zorgt enerzijds voor een toename van de vraag naar daarbij horende installaties. Anderzijds betekent het ook een verandering van het werk dat door de sector uitgevoerd wordt en de producten die door de sector verwerkt worden. Net als verduurzaming is dit een ontwikkeling die al jaren aan terrein wint. Een belangrijk gevolg hiervan is dat de grenzen tussen de verschillende deeldisciplines vervagen. Een ander gevolg is dat er meer specialistische systemen worden ontwikkeld waarvoor soms ook specialistische kennis nodig is. Dit maakt het aantrekken van gekwalificeerd personeel ingewikkelder.

Verder is er natuurlijk het ingaan van de nieuwe Warmtewet, de Warmtewet 2. Deze wet strandde al enkele keren door tegengas van gemeenten en het wachten op een nieuw kabinet. Vooral nog staat de invoerdatum op 1 juli 2024. In algemeen opzicht is het belangrijkste punt van de Warmtewet 2 de verdere ont koppeling van gas en warmte. Dit gebeurt door gemeenten meer regie te geven bij het omschakelen van hele wijken van gaslevering naar warmtelevering en met het loskoppelen van de warmteprijs van de gasprijs. Deze ont koppeling zou op z'n vroegst in 2025 ingaan. Het doel van de wet is het versnellen van de omschakeling naar warmtenetten.

Er is een ontwikkeling in de bedrijfsdemografie ten opzichte van het type werkzaamheden dat bedrijven uitvoeren. Het aantal kleine bedrijven en zzp'ers neemt al jaren toe. Daarbij werkt een toenemend aandeel van deze kleine bedrijven in de nieuwbouw, met name in de woning-nieuwbouw. Het aantal grote bedrijven is de afgelopen jaren behoorlijk stabiel. Wel zien we een toename van werkzaamheden van deze bedrijven in renovatie en onderhoud. Bij middelgrote bedrijven zien we het afgelopen jaar een lichte daling in het aantal bedrijven. In hun werkzaamheden ligt de focus sterk op nieuwbouw, met name in de utiliteitsbouw. Het lijkt erop dat een toenemend aantal grotere bedrijven zich sterker op onderhoud en renovatie richt.

2.2 Vooruitzicht

2.2.1 Bouwinstallatievolume naar discipline



Figuur 2.1 Installatieproductievolumen, naar discipline

In totaliteit is de verwachting dat de totale installatiesector in 2024 en 2025, na jaren van groei, licht krimpt. Dit hangt vooral samen met een negatieve verwachting voor de bouwsector. Omdat de vergunningverlening en vergunningsvoorraad in de nieuwbouw van utiliteitsgebouwen nog behoorlijk hoog zijn, bestaat de kans dat de situatie iets positiever uitpakt.

Discipline	Verwachting ontwikkeling	Ontwikkelingen vraag	Ontwikkelingen aanbod
Elektro	+	<ul style="list-style-type: none"> • Verbindende rol in energietransitie. • Verduurzaming en automatisering voor een groot deel een vorm van elektrificatie. 	<ul style="list-style-type: none"> • Schaarste installateurs. • Grote afhankelijkheid internationale, recent instabiele markt.
Klimaat	++	<ul style="list-style-type: none"> • Gasloos bouwen woningen, BENG-eisen, Wamtwet, Gasketelwet2. • Doelstellingen energietransitie. • Hete zomers en thuiswerken leidt tot focus op binnenklimaat. 	<ul style="list-style-type: none"> • Schaarste installateurs. • Grote afhankelijkheid internationale, recent instabiele markt.
Sanitair	0	<ul style="list-style-type: none"> • Minder focus in renovatie dan elektro en klimaat. • Gebruik hemelwater. 	<ul style="list-style-type: none"> • Schaarste installateurs.

Figuur 2.2 Verwachting per discipline

2.3 Ontwikkelingen per discipline

2.3.1 Elektro

Al langere tijd neemt de elektro een steeds centralere rol in binnen gebouwen. Dat vertaalt zich door naar de rol van deze discipline in de complete (bouw)werkzaamheden aan gebouwen. De installateur krijgt hierdoor vaker een adviserende en coördinerende rol in de werkzaamheden.

De combinatie van een groei van werkzaamheden en de veranderende rol van de elektro-installateur komt voort uit het feit dat verduurzaming voor een belangrijk deel ook elektrificatie en digitalisering betekent. Zo werken warmtepompen op elektriciteit in plaats van aardgas, zorgt de toename van elektrische auto's voor een groei van het aantal laadpalen en is de verwachting dat het aantal accusystemen langzaamaan zal toenemen. Steeds vaker maken dit soort werkzaamheden onderdeel uit van renovatieprojecten.

Een andere reden voor de uitbreiding van het werk van de elektro-installateur is de integratie van intelligente software in steeds meer installatieonderdelen. Deze ontwikkeling zorgt er ook voor dat er vaker een IT- en/of elektrocomponent zit in andere installatiewerkzaamheden. Denk bijvoorbeeld aan automatiseringssystemen of gebouwbeheersystemen waarop elektra, klimaatsystemen en steeds meer andere systemen aangesloten worden. Systemen die meer en meer ook verbonden zijn met internet en waar cyberveiligheid ook steeds belangrijker wordt. Toch zijn de puur technische werkzaamheden vaak relatief eenvoudige veranderingen en dit leidt tot een relatief beperkte stijging van de omzet. Een aanzienlijk deel van de te verwachte omzetsijging is te relateren aan de toename van adviserende, coördinerende en ontwerpende werkzaamheden.

Waar de ontwikkeling aan de vraag- en uitvoeringskant met name leidt tot meer werk en uitbreiding van werkzaamheden, is er aan de aanbodkant (materiaal en arbeid) sprake van belemmeringen. Ook in 2022 was er sprake van flinke prijsschommelingen, vaak prijsverhogingen. Vanaf de tweede helft van 2022 is er sprake van meer stabilisatie en een daling van de prijs van de meeste materialen die in de elektro gebruikt worden. Over de prijsontwikkeling en beschikbaarheid van materiaal voor de komende jaren lopen de verwachtingen uiteen. Dit maakt het lastig deze factor zwaar mee te laten wegen in de prognoses voor de komende jaren. Voor nu is uitgegaan van een doorzetting van de stabilisering waarmee we nu te maken hebben.

2.3.2 Klimaat

Vanaf 2026 is het de regel dat een cv-ketel, wanneer tot vervanging wordt overgegaan, plaats maakt voor een duurzamer alternatief. In veel gevallen is dit een nieuwe cv-ketel in combinatie met een hybride warmtepomp. Alternatieven als een volledige elektrische warmtepomp of aansluiting op een warmtenet zijn ook mogelijk. Veel woningen zijn reeds geschikt voor de hybride warmtepomp. Wel brengt het hogere kosten met zich mee.

In aanloop naar 2026 is het daarom aannemelijk dat de verkoop van 'ouderwetse' cv-ketels zal toenemen. Een aanzienlijke groep mensen die nog niet klaar is voor een overstap naar een (hybride) warmtepomp, en die een cv-ketel heeft die relatief oud is, zal de aankoop van een nieuwe ketel overwegen.

Op iets breder niveau zijn er vanuit de wetgever de afgelopen jaren twee belangrijke ontwikkelingen geweest die van invloed zijn op de klimaatinstallatie. In de nieuwbouw is gasloos bouwen van woningen sinds 1 juli 2018 verplicht en sinds 2021 is BENG de norm. Het aandeel klimaat in de installatie- en bouwsom van nieuwbouw(woningen) stijgt hierdoor flink. Dit zien we terug in een toenemende installatiequote voor klimaat.

In de utiliteitsbouw werden de afgelopen jaren relatief veel 'complexere' gebouwen gebouwd. Met name gebouwen voor het onderwijs en de zorg. In deze bouwtypen is het aandeel installaties doorgaans groter dan in een gemiddeld utiliteitsgebouw. De groei was vooral het geval in de nieuwbouw, maar ook in de renovatie was sprake van een opleving. Deze ontwikkeling is deels te verklaren uit het achterstallige onderhoud, met name in het onderwijs, en de leeftijd van de voorraad. Ook de nasleep van de focus op ventilatie tijdens COVID-19 speelt een rol.

2.3.3 Sanitair

De ontwikkelingen op het gebied van sanitair zijn doorgaans sterker gekoppeld aan de economische situatie van bedrijven en huishoudens dan klimaat en elektro. Met het hoge prijsniveau van bouw- en installatiewerkzaamheden vlakkt de groei van het aandeel luxeproducten iets af. Dit effect is binnen sanitair iets groter dan binnen elektro en klimaat. Anderzijds is er binnen sanitair sprake van een toenemende mate van automatisering en verduurzaming. Dit samen zorgt ervoor dat de situatie op het gebied van sanitair vrij stabiel is.

Naast deze algemene ontwikkelingen zijn er in het sanitair enkele specifieke ontwikkelingen zichtbaar. In het kort zijn dit de volgende:

- Aanpassingen van sanitair voor langer thuiswonende ouderen leidt tot meer renovaties in bestaande voorraad. Terugloop woningtransacties compenseert dit.
- Groei prefab sanitair enerzijds en casco sanitaire ruimtes anderzijds.
- Waterbesparing en warmte terugwininstallaties worden vaker toegepast.
- Automatisering en luxeproducten zijn de afgelopen jaren sterk in opkomst geweest.

Steeds meer ouderen besluiten langer in hun huidige (koop)woning te blijven wonen. Om dit zo comfortabel mogelijk te maken, worden de nodige maatregelen getroffen. Onderdeel daarvan is het aanpassen van het sanitair. Dit kan uiteenlopen van het aanpassen van bestaande toiletten en badkamerruimten tot het creëren van een extra aangepaste ruimte. Aan de andere kant zorgt de daling van het aantal verkopen van bestaande woningen voor een terugloop van het aantal verhuizingen. Omdat een verhuizing vaak het moment is waarop keuken, toiletten en badkamers worden aangepakt, heeft dit een beperkend effect op het aantal uitgevoerde klussen in deze ruimten en aan de bijbehorende installaties.

De, inmiddels vrij snelle, groei van het aantal fabriekswoningen en overige prefab bouwdelen heeft invloed op de installatie van sanitair. Steeds vaker wordt een badkamer als compleet bouwdeel geleverd. Tegelijkertijd is er in het hogere segment meer sprake van casco opgeleverde sanitaire ruimtes. Hierin kunnen de eigenaren hun badkamer naar eigen wens inrichten.

Langzaam maar winnen verduurzaming en automatisering terrein in het sanitair. Waterbesparing wordt steeds normaler. Het gebruik van regenwater voor het doorspoelen van het toilet en de warmtewinning uit douchewater hebben hun intrede gedaan, al is dit nog eerder uitzondering

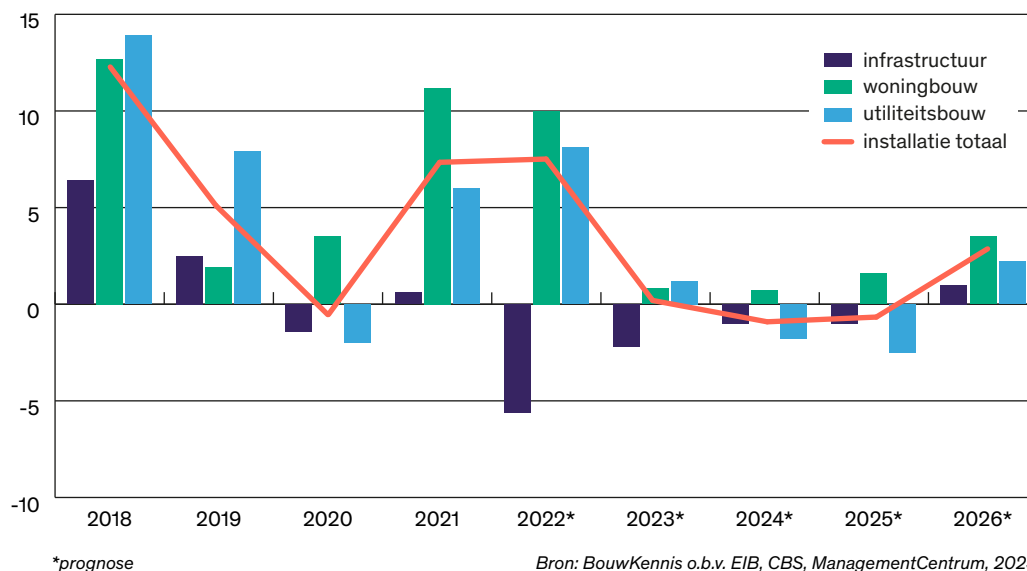
dan regel. De warmtewinning uit douchewater kan ingezet worden om een woning 'eenvoudig' naar een beter energielabel te krijgen. Iets wat met de invoering van het puntensysteem in de woningbouw ook vaker in (bestaande) huurwoningen zal worden toegepast.

De algemene prijsstijgingen zijn uiteraard ook van invloed op de discipline sanitair, toch lijken de schommelingen hier minder groot dan in elektro en klimaat. Belangrijkste reden hiervoor is het lagere aandeel elektronische componenten.



2.4 Bouwinstallatie naar segment en installatiequote

2.4.1 Bouwinstallatie volume naar segment



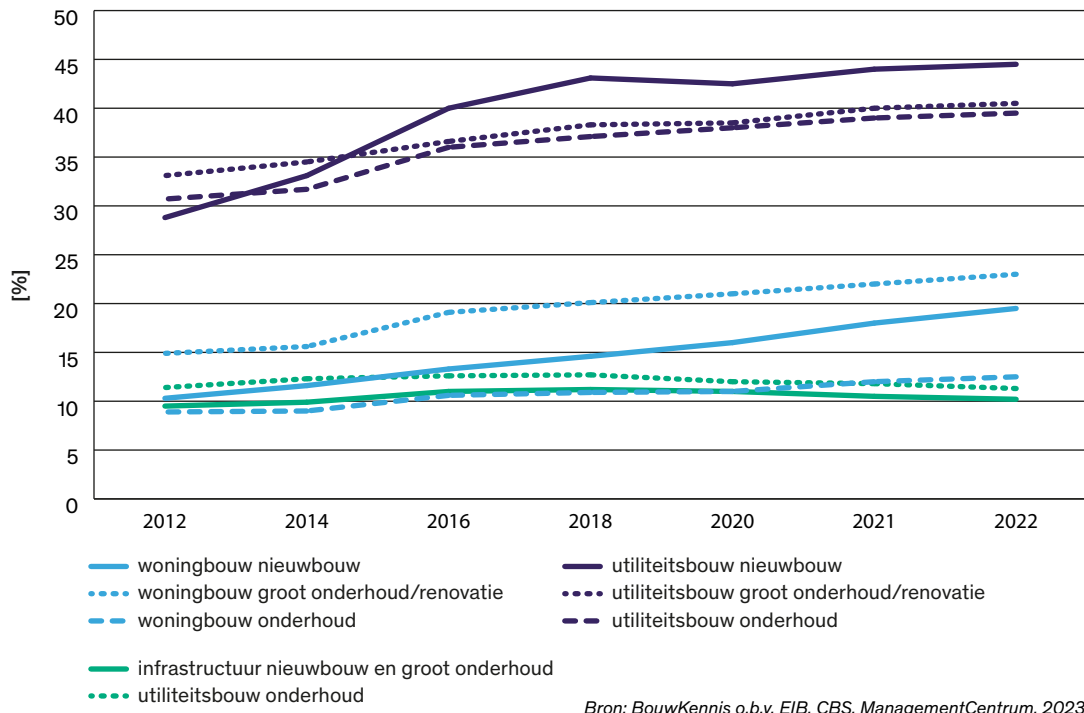
Figuur 2.3 Ontwikkeling productievolume bouwinstallatie, naar segment (in %, jaar-op-jaar)

In grote lijnen is de ontwikkeling van het installatievolume gelijk aan die van het bouwvolume. Vooral de voortgang van de utiliteitsbouw weegt zwaar door in de installatiesector. Omdat we verwachten dat de productie van de utiliteitsnieuwbouw de komende jaren zal dalen, is het aannemelijk dat ook het installatievolume afneemt. Naar verwachting neemt ook het volume aan renovatieproductie in de utiliteitsbouw wat af.

Voor de woningbouw verwachten we eveneens een daling van de nieuwbouwproductie. De verduurzaming zal het volume aan renovatiewerk op peil houden. Mede door het toenemende aandeel van installatiewerk in bouwwerkzaamheden van en aan woningen, zal het totale installatievolume in de woningbouw de komende jaren licht groeien.

In de infrastructuur lijkt het installatievolume wat verder af te nemen. Dit hangt vooral samen met een terugloop in de investeringen in infrastructurele projecten. De verwachting is dat die de komende twee jaar nog doorzet. Uiteindelijk zal het investeringsniveau ook hier toenemen. Vaak hangen investeringen in infrastructuur samen met die in de overige bouwsegmenten. Hierdoor verwachten we in 2026 weer een voorzichtige groei van het installatievolume.

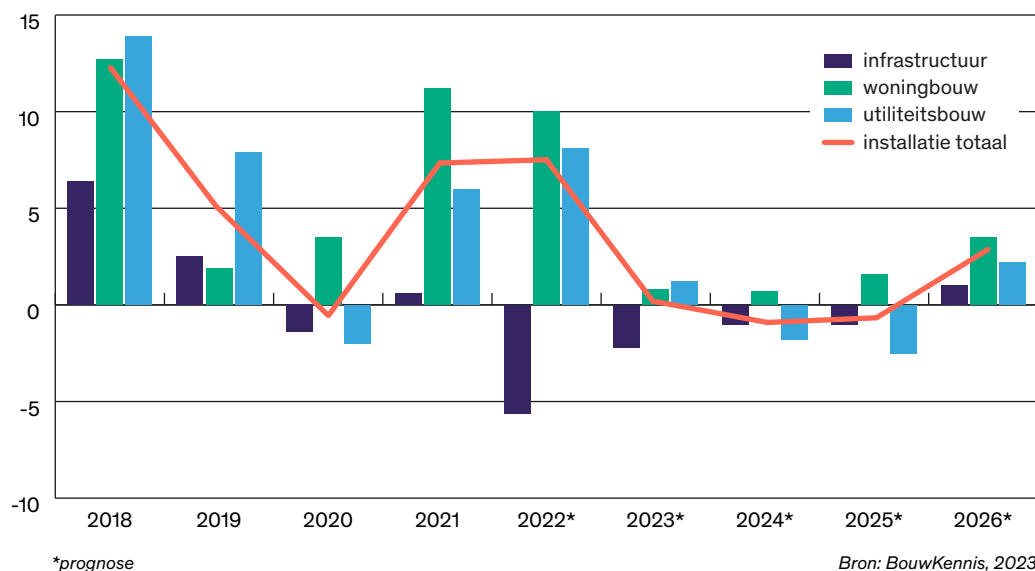
2.4.2 Installatiequote



Figuur 2.4 Installatiequote (% van bouwsom)

2.5 Ontwikkeling bouwsector

2.5.1 Bouwvolume totaal



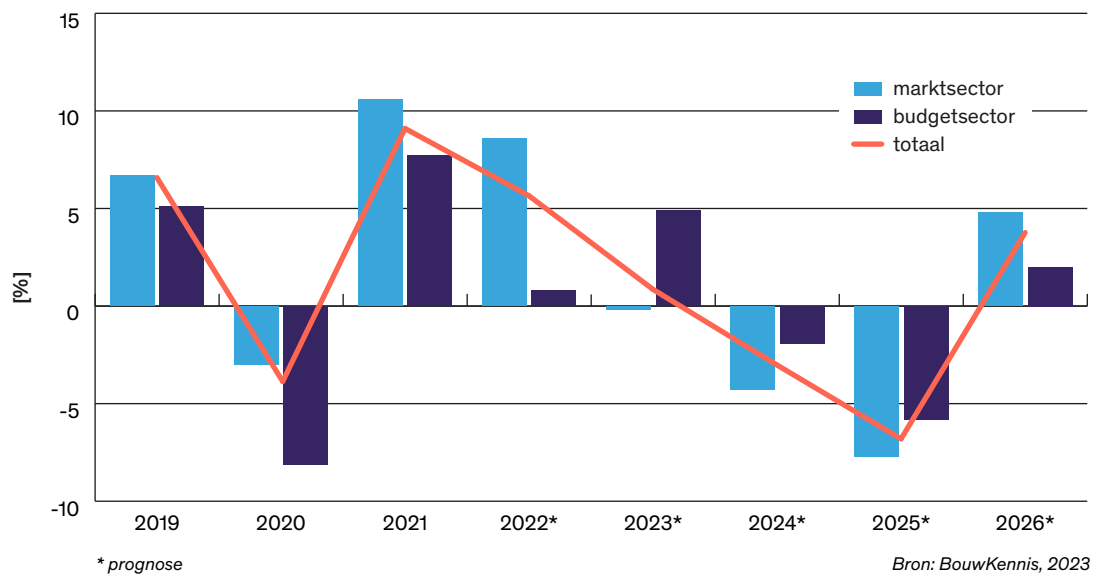
Figuur 2.5 Ontwikkeling productievolume bouwinstallatie, naar segment (in % jaar-op-jaar)

De afgelopen twee jaar is de totale nieuwbouwproductie iets hoger uitgevallen dan waar door menigeen rekening mee werd gehouden. Het negatieve sentiment over de actuele ontwikkelingen van verkopen van nieuwbouwwoningen, teruglopende vergunningverlening in de woningbouw en de aanhoudende stikstofdiscussie speelden hierin een flinke rol. Met name het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen in 2022 viel relatief hoog uit.

Voor de totale bouw is er echter een aantal factoren dat dit jaar, en komende jaren, voor enige terugval zal zorgen. De belangrijkste reden in de woningbouw is financiering: door hogere (hypotheek)rentestanden is de bestedingsruimte van huishoudens beperkt. Met name de verkoop van nieuwbouw koopwoningen aan huishoudens neemt hierdoor af. Investeerders zijn wat voorzichtiger geworden in het aankopen van huurwoningen. Dat ligt niet alleen aan de hogere kosten voor bouw en financieren. Ook overheidsbeleid dat erop gericht is woningen betaalbaar te houden draagt hieraan bij. Als reactie zien we de eerste tekenen van het overnemen van projecten van commerciële partijen door corporaties.

Aan de budgetkant van de utiliteitsbouw is de vergunningverlening sinds eind 2021 aardig gedaald. Dit zal op korte termijn doorwerken in een daling van de productie. Aan de marktkant is nog altijd sprake van groei van de vergunningverlening. Na een dip is het de sector vervoer en communicatie die weer flink groeit. In de infrastructuur nemen investeringen van bedrijven en overheden af.

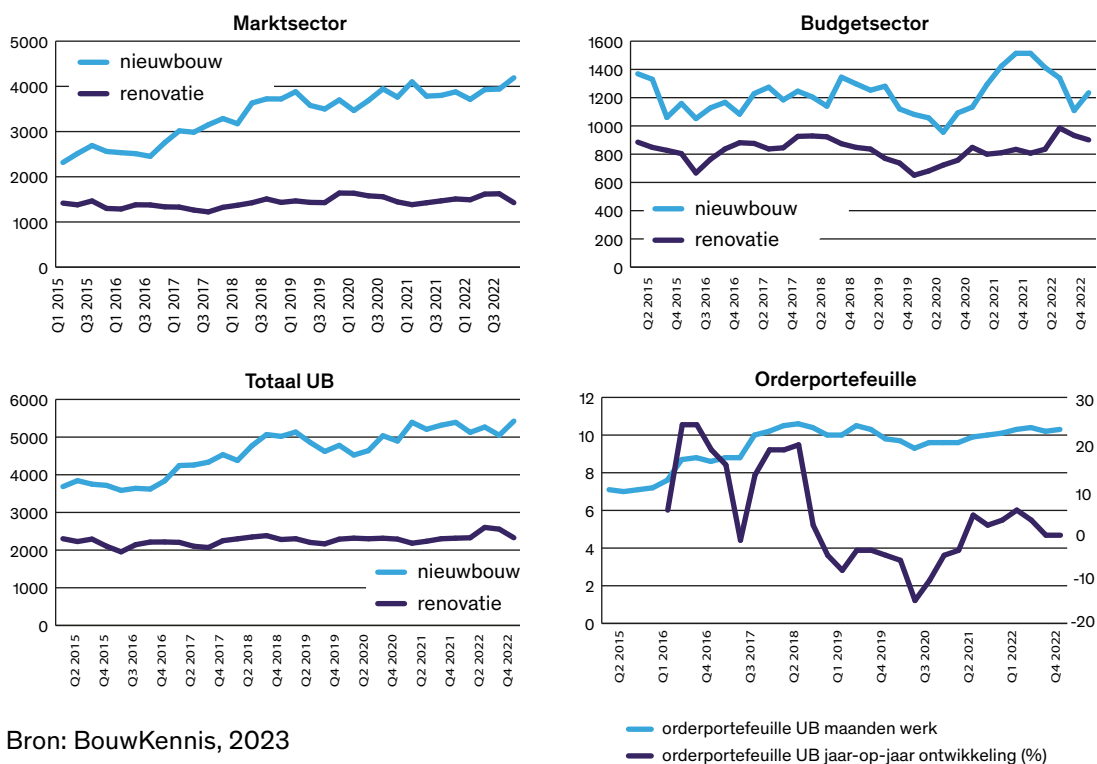
2.5.2 Utiliteitsbouw



Figuur 2.6 Groei in de nieuwbouwvolumes in de markt- en budgetsector van de utiliteitsbouw (in %, jaar-op-jaar)

Met name door de relatief sterke economische groei van de afgelopen twee jaar is de vraag naar utiliteitsgebouwen toegenomen. Dit speelde vooral in de marktsectoren zoals vervoer, communicatie en industrie. Zowel de bouwproductie als de vergunningverlening namen sterk toe.

De vergunningverlening voor utiliteitsnieuwbouw bereikte in 2022 een voorlopig hoogtepunt op circa 5,4 miljard euro en buigt de komende maanden naar verwachting neerwaarts af. Dit is een indicatie voor een aanstaand, voorlopig groeiplafond. In de loop van 2023 zal mogelijk een krimp in de utiliteitsproductie volgen. Deze krimp zit zowel aan de budgetkant als aan de marktsector. Binnen de budget- en marktsector zijn de verschillen groot. Zo zal met name de bio-industrie onder de huidige stikstofplannen moeten inkrimpen. De bouw voor de industrie levert momenteel een positieve bijdrage aan de ontwikkeling van het nieuwbouwvolume, maar investeringsonzekerheid zal daar zorgen voor een daling. Ook de bouw van distributiecentra bevindt zich momenteel op een hoogtepunt, maar daar zal uitval komen bij beleggers door de rentestijging.



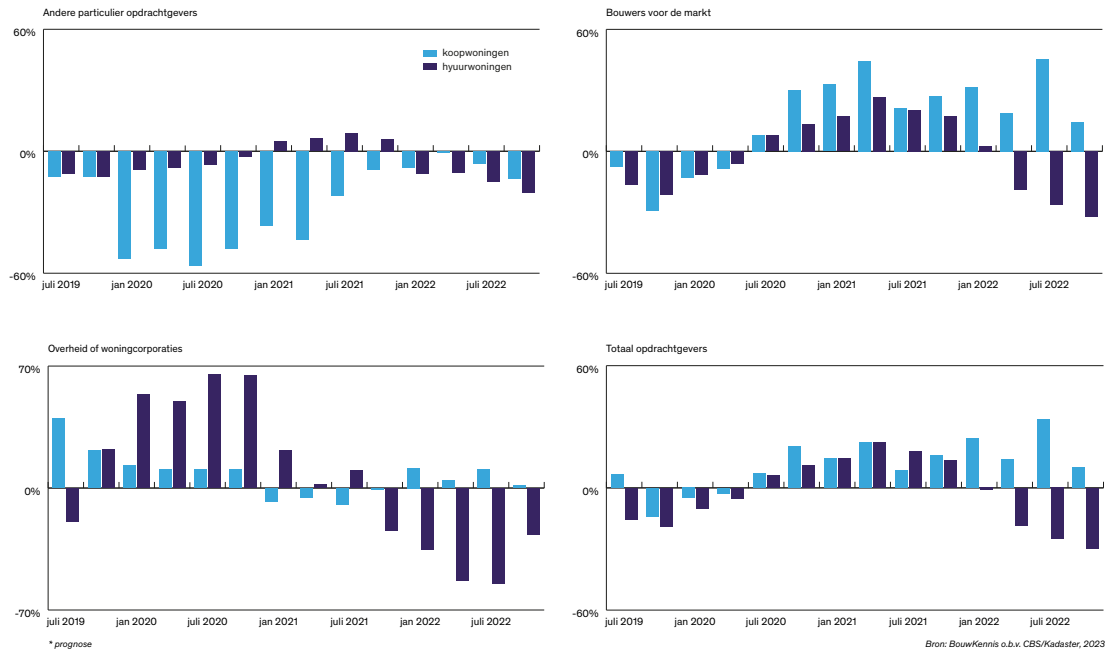
Bron: BouwKennis, 2023

Figuur 2.7 Kerncijfers vergunningverlening utiliteitsbouw (miljoen € en maanden werk)

Renovatie

Al enkele jaren wordt verwacht dat het groeitempo van de renovatiemarkt op de middellange termijn iets zal matigen. In het coronajaar 2020 is er echter flink meer gerenoveerd, wat ten koste ging van onderhoud. Panden stonden door de lockdowns leeg, wat grotere ingrepen vergemakkelijkte. Vanaf 2021 keren we langzaam terug naar een iets gematigder groeitempo. De vergunningverlening voor renovatie krimpt in met name de marktsector. Maar aangezien de orderportefeuilles nog goed gevuld zijn bij uitvoerende bedrijven, zal het productievolume nog niet dalen. De verwachting is dat in lijn met het economisch herstel de vergunningverlening in 2024 weer iets zal aantrekken. Al met al zijn de vooruitzichten voor renovatie en onderhoud in de utiliteit positief.

2.5.3 Woningbouw



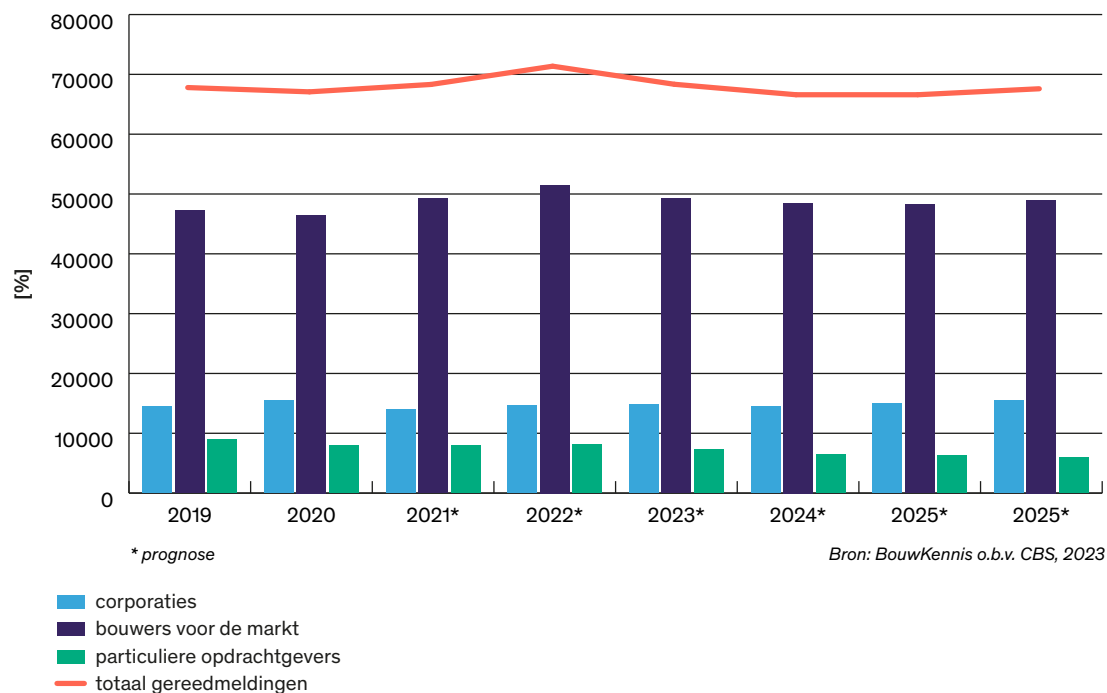
Figuur 2.8 Ontwikkeling (% , jaar op jaar) vergunningverlening woningbouw naar opdrachtgever en eigendomsvorm

Aan het begin van 2023 verschuift de nadruk in de nieuwbouwproductie verder in de richting van huurwoningen en meergezinswoningen. De ontwikkeling die tot deze focus leidt, vindt vooral plaats bij en door bouwers voor de markt. De rol van corporaties blijft nog altijd achter, met name door de focus op verduurzaming en de hoge grond- en bouwkosten tegenover beperkte budgetten en opbrengsten. Omdat grote commerciële investeerders zich iets vaker terugtrekken, groeit de rol van corporaties wel iets. Overige particuliere initiatieven zakken al enkele jaren een klein beetje weg. In de ontwikkeling van de vergunningverlening – uitgedrukt in jaar-op-jaar groei cijfers – zien we dit duidelijk terug.

Waar de nieuwbouw voor de koopwoningsector wat terugloopt, is er in de huursector nog steeds sprake van groei. Het nog altijd toenemen van het aantal vergunde nieuwbouwwoningen voor huurwoningen kan verklaard worden door een aantal factoren:

- Toenemende vraag naar en aandacht voor (betaalbare) huur. Voor een deel is dit vervangingsvraag voor onbetaalbare koopwoningen.
- Huur bevindt zich doorgaans in meergezinspanden, die vaker in stedelijk gebied staan. Enerzijds is een relatief groot deel van de woningzoekende in een dergelijke omgeving op zoek, anderzijds is hier een beleidsmatige focus op verdichting en middenhuur.
- Dynamiek waarin niet verkochte koopwoningen door investeerders worden opgekocht en in de verhuur gaan. Er zijn relatief veel investeringsfondsen die woningen als manier zien om te beleggen of geld waardevast weg te zetten. Voor deze partijen zijn hogere (bouw)prijzen minder snel een belemmering.
- Situatie waarin de plaats van zich terugtrekkende commerciële investeerders in nieuwbouwprojecten wordt overgenomen door corporaties.

Toch is er ook sprake van een kanteling in de groei van het aantal huurwoningen. Dat komt voor een deel doordat huurwoningen ook moeilijker rendabel te realiseren zijn en het minder interessant wordt om erin te investeren. Er zijn inmiddels verschillende projecten waarbij een commerciële investeerder zich terugtrekt, waarna diens plek soms wordt ingenomen door een woningcorporatie. Daarbij zal een ontwikkelaar doorgaans een minder hoge marge moeten accepteren. Voor de productie betekent dit in eerste plaats een verschuiving van koopwoningen naar huurwoningen. Voor nu is een forse daling van de productie nog onwaarschijnlijk. Er is nog altijd sprake van een grote voorraad aan vergunningen en projecten die uitgevoerd worden en kunnen gaan worden.

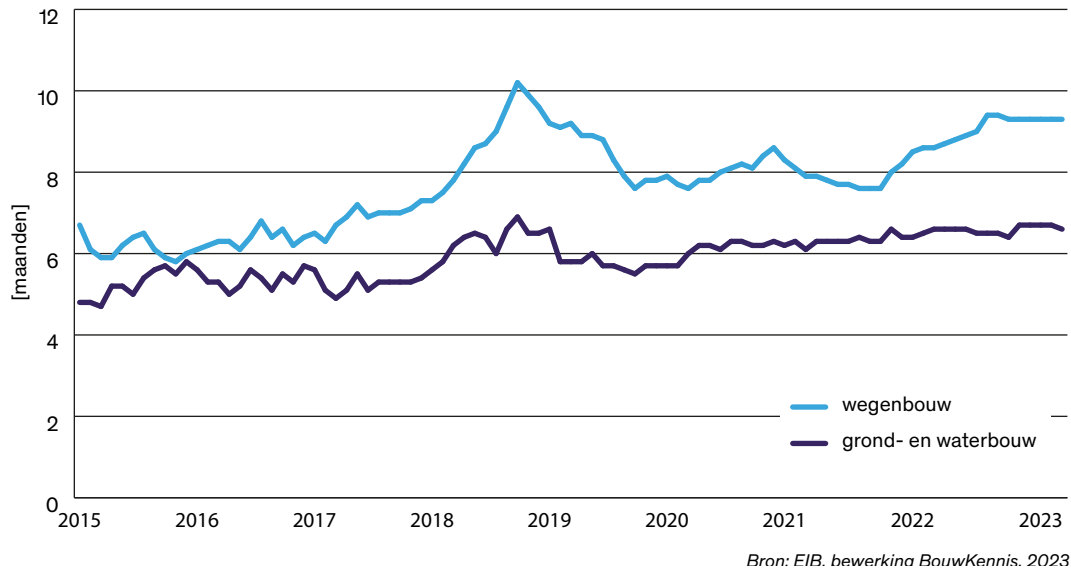


Figuur 2.9 Nieuwbouwopleveringen in aantal woningen, naar opdrachtgever

Renovatie en verduurzaming

Ook in de renovatiemarkt bestaat een flink aandeel van de bouwsom uit installatiewerk. Verspreid over het land worden de eerste grotere stappen gezet in de verduurzaming van de woningvoorraad. Het aantal geplaatste warmtepompen in de bestaande voorraad neemt de afgelopen drie jaar flink toe. Dit gaat samen met een stijging van het aantal grote renovaties in de koopwoningsector door mensen die al langer in hun woning wonen. Tegelijkertijd zorgt de terugval van het aantal woningverkoop ook voor minder verhuisbewegingen. Een verhuizing is doorgaans een goed moment voor grotere werkzaamheden. Een terugloop van het aantal verhuizingen leidt tot een beperking van het aantal grotere renovaties.

2.5.4 Infra



Figuur 2.10 Orderportefeuille van wegenbouw en grond- en waterbouw (in maanden)

Onder de inframarkt vallen uiteenlopende soorten werk, van kleinschalige bestrating, nutsvoorzieningen (leidingen, kabels, transformatoren, etc.) tot aan rijkswegen, spoorwegen en de Deltawerken. Het initiatief voor deze werkzaamheden wordt genomen door de Rijksoverheid, regionale overheden of bedrijven. De ontwikkeling van dit segment loopt deels gelijk op met de algemene economische en sociaalmaatschappelijke ontwikkeling. Wegen en leidingen worden bijvoorbeeld aangelegd naar nieuw bebouwde gebieden. Door intensief gebruik van verschillende wegen en netten gaat de renovatiefrequentie van bestaande infrastructuur omhoog.

Op de middellange termijn is de groeiverwachting voor deze sector stabiel. Er zijn grote maatschappelijke opgaven die tot extra investeringen aanzetten. Het gaat bijvoorbeeld om het aanleggen van warmtenetten, het verzwaren van het elektriciteitsnet, het ontsluiten van nieuwe verstedelijkte regio's of het treffen van voorbereidingen voor klimaatadaptatie.

Daartegenover staat dat de investeringen in 2022 iets zijn teruggelopen. Dit ligt voor een belangrijk deel aan de prijs van materiaal en arbeid. Opvallend genoeg moet er de komende jaren fors worden geïnvesteerd in de Nederlandse infrastructuur. Er ligt veel onderhoudswerk aan wegen, viaducten, tunnels en bruggen. Verder maken waterschappen plannen om te kunnen omgaan met de gevolgen van klimaatverandering.

Ondanks teruglopende investeringen in 2022 nemen de werkvoorraden in de wegenbouw en de grond- en waterbouw toe. Dit kan het gevolg zijn van vertragingen van projecten of het teruglopen van de capaciteit bij uitvoerende partijen. Op deze manier kunnen werkvoorraden oplopen en kan de omzetontwikkeling voor komende jaren toch negatief zijn. Op dit moment lijkt dit het meest voor de hand liggende scenario voor 2023, 2024 en 2025. Op de iets langere termijn zal de sector echter een groei moeten doormaken.



3. Bijlagen

- 3.1 Bouwproductievolume, naar segment
- 3.2 Installatieproductievolume, naar segment
- 3.3 Installatieproductievolume, naar discipline
- 3.4 Installatieproductievolume, naar landsdeel in 2022
- 3.5 Sectorale dynamiek nieuwbouw utiliteitsbouw
- 3.6 Gedetailleerde dynamiek woningniewbouw

3.1 Bouwproductievolume, naar segment

x miljoen euro, prijzen 2020	2019	2020	2021	2022*	2023*	2024*	2025*	2026*
Woningbouw totaal	32.242	31.360	32.350	33.501	33.709	33.909	34.422	35.553
Nieuwbouw	13.371	12.100	13.250	13.820	13.364	13.003	13.003	13.471
Groot onderhoud/renovatie	11.693	12.103	11.800	12.272	12.824	13.273	13.671	14.218
Onderhoud	7.178	7.157	7.300	7.410	7.521	7.633	7.748	7.864
Utiliteitsbouw totaal	25.590	25.158	25.727	27.467	27.811	27.349	26.725	27.191
Nieuwbouw	12.553	11.850	12.679	13.567	13.703	13.155	12.234	12.295
Groot onderhoud/renovatie	7.581	7.907	7.511	8.225	8.348	8.348	8.557	8.814
Onderhoud	5.456	5.402	5.537	5.675	5.760	5.847	5.934	6.083
Infrastructuur totaal	17.930	18.199	18.925	18.475	18.055	17.875	17.696	17.873
Nieuwbouw en groot onderhoud	11.880	11.999	12.125	11.750	11.398	11.284	11.171	11.282
Onderhoud	6.050	6.200	6.800	6.725	6.658	6.591	6.525	6.591
Bouw totaal	70.590	70.546	77.002	79.443	79.575	79.134	78.843	80.617

*Prognose

Bron: EIB en BouwKennis, 2022

3.2 Installatieproductievolume, naar segment

x miljoen euro, prijzen 2020	2019	2020	2021	2022*	2023*	2024*	2025*	2026*
Woningbouw totaal	5.089	5.265	5.857	6.444	6.496	6.543	6.648	6.880
Nieuwbouw	1.955	1.936	2.385	2.695	2.606	2.536	2.536	2.627
Groot onderhoud/renovatie	2.352	2.542	2.596	2.823	2.950	3.053	3.144	3.270
Onderhoud	782	787	876	926	940	954	968	983
Utiliteitsbouw totaal	10.340	10.133	10.743	11.610	11.754	11.544	11.254	11.443
Nieuwbouw	5.409	5.036	5.579	6.037	6.098	5.854	5.444	5.471
Groot onderhoud/renovatie	2.906	3.044	3.005	3.331	3.381	3.381	3.466	3.570
Onderhoud	2.024	2.053	2.159	2.242	2.275	2.309	2.344	2.403
Infrastructuur totaal	2.094	2.064	2.076	1.958	1.915	1.896	1.877	1.896
Nieuwbouw en groot onderhoud	1.328	1.320	1.273	1.199	1.163	1.151	1.139	1.151
Onderhoud	766	744	802	760	752	745	737	745
Installatie totaal	17.522	17.462	18.675	20.012	20.164	19.983	19.779	20.219

*Prognose

Bron: EIB en BouwKennis, 2022



3.3 Installatieproductievolume, naar discipline

x miljoen euro, prijzen 2020	2019	2020	2021	2022*	2023*	2024*	2025*	2026*
Woningbouw totaal	5.089	5.265	5.857	6.444	6.496	6.543	6.648	6.880
Elektro	2.009	2.090	2.185	2.274	2.293	2.309	2.347	2.428
Klimaat	1.599	1.702	2.043	2.396	2.416	2.433	2.473	2.559
Sanitair	1.480	1.473	1.630	1.773	1.787	1.800	1.829	1.893
Utiliteitsbouw totaal	10.340	10.133	10.743	11.610	11.754	11.544	11.254	11.443
Elektro	3.513	3.491	3.791	4.280	4.333	4.255	4.148	4.218
Klimaat	4.246	4.130	4.130	4.538	4.594	4.512	4.398	4.473
Sanitair	2.581	2.512	2.822	2.793	2.827	2.777	2.707	2.753
Infrastructuur totaal	2.094	2.064	2.076	1.958	1.915	1.896	1.877	1.896
Elektro	1.287	1.280	1.233	1.180	1.154	1.142	1.131	1.142
Klimaat	807	784	843	779	761	754	746	754
Installatie totaal	17.522	17.462	18.675	20.012	20.164	19.983	19.779	20.219

*Prognose

Bron: EIB en BouwKennis, 2022

3.4 Installatieproductievolume, naar landsdeel in 2022

x miljoen euro, prijzen 2020	Woning totaal		Utiliteitsbouw totaal		Infrastructuur totaal		Installatie totaal	
Noord-Nederland	553	9%	1.046	9%	132	7%	1.731	9%
Noord-Holland	935	15%	1.201	10%	238	13%	2.375	12%
Oost-Nederland	975	15%	2.705	23%	371	20%	4.052	20%
Zuid-Holland	1.797	28%	2.102	18%	583	32%	4.483	23%
Midden-Nederland	763	12%	905	8%	142	8%	1.810	9%
Zuid-Nederland	1.420	22%	3.651	31%	359	20%	5.430	27%
Totaal	6.444	100%	11.610	100%	1.827	100%	19.881	100%

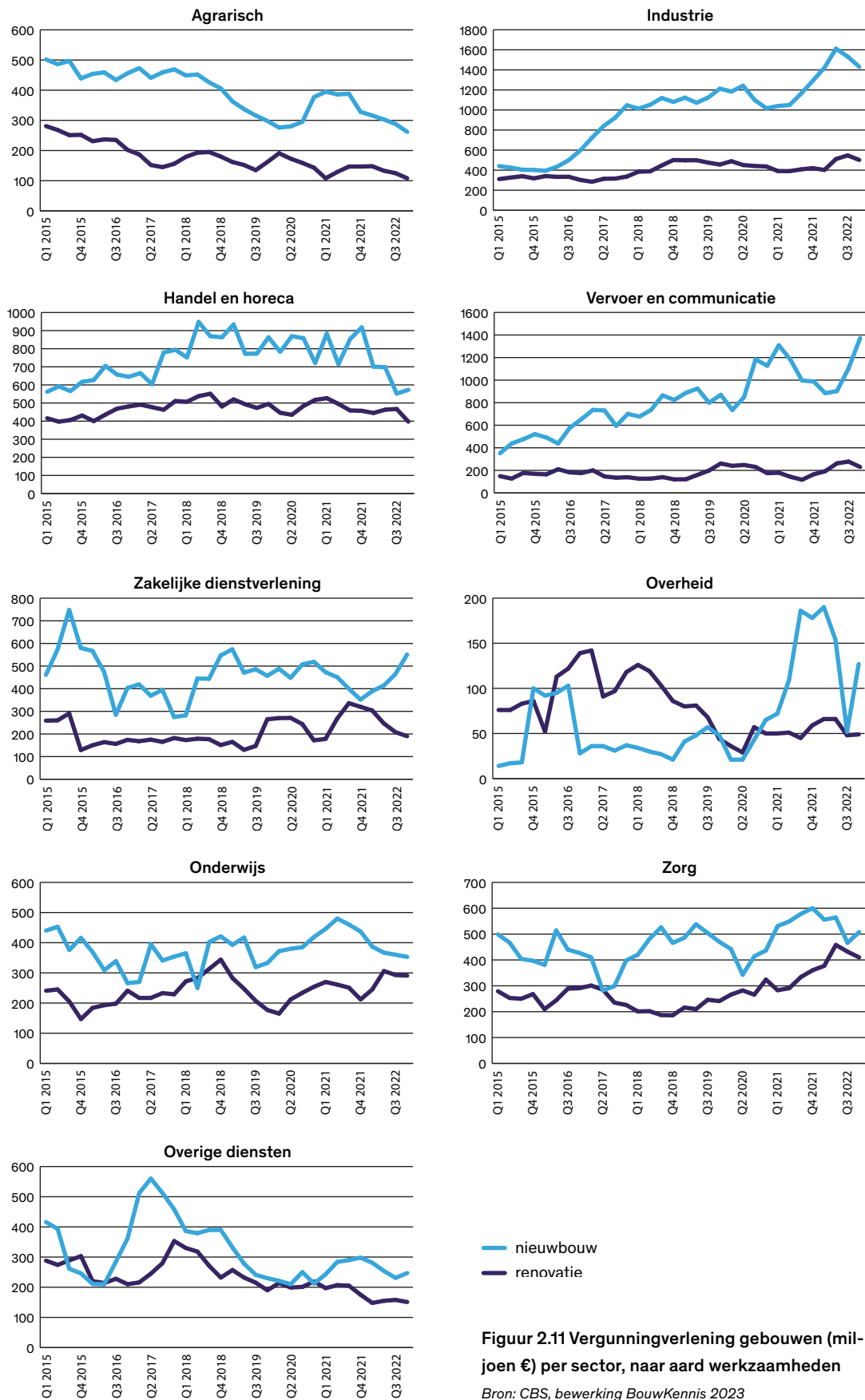
Bron: EIB en BouwKennis, 2022



3.5 Sectorale dynamiek nieuwbouw utiliteitsbouw

Overzicht van de belangrijkste ontwikkelingen per sector:

- De sector 'handel en horeca' bestaat uit de detailhandel, groothandel en de horeca. Deze hebben een verschillende dynamiek. De belangrijkste trends zijn de herpositionering van de fysieke winkel ten opzichte van e-commerce, drukte in de horeca na COVID en de groothandel die als ondersteunende dienstverlener meebeweegt met de rest van de economie. De trend in de vergunningverlening is voornamelijk stabiel tot licht dalend. Naar verwachting zal dit ook zo blijven op de korte termijn.
- In de sector 'vervoer en communicatie' is de onderliggende vraag naar nieuwe distributiecentra groot, met name door e-commerce en het grote aandeel van verkopen van producten die vervoerd worden vanuit verre gebieden. De gebruikerseisen ten aanzien van logistieke gebouwen zijn de afgelopen jaren veranderd, bijvoorbeeld als het gaat om de locatie, de minimale plafondhoogte, de vloerbelasting en de totale metrage van de gebouwen. Er is een beweging te zien naar kleinschaliger panden gelegen aan de stadsranden voor last mile distributie. In termen van bouwproductie betekent dit per saldo een afname in zowel euro's als metrage.
- De onderliggende vraag naar kantoorruimte blijft bestaan: thuiswerken blijft gebruikelijk, maar daarbij willen bedrijven het kantoor als ontmoetingsplek behouden. Wel zijn veel kleinere MKB-bedrijven traditioneel ingesteld en verlangen van hun werknemers dat zij zo veel mogelijk op kantoor verschijnen. Op een aantal locaties in Nederland is de markt krap - zoals de Zuidas en Utrecht Centrum. Bovenop dit alles moet er nog een verduurzamingsslag gemaakt worden.
- In de zorg is de bouwvoorraad relatief oud. Er is daarom een permanente vernieuwingsbehoefte die slechts beperkt vervuld wordt door de krapte van budgetten. In het care segment zal de voorraad de komende decennia fors moeten groeien, terwijl het cure segment juist een krimp in de voorraad verwacht van circa 6% volgens de sectorale routekaart.
- Het onderwijs heeft eveneens een verouderde voorraad. Hier is de vervangingsbehoefte groot, maar de normkosten zijn ontoereikend om aan deze vraag te voldoen. Daarnaast is het binnenklimaat in veel scholen ondermaats, waardoor er structureel meer geld naar renovatie van onderwijsgebouwen moet.
- In de sector 'overige dienstverlening' is de vergunningverlening in 2021 aanzienlijk gegroeid. Doorgaans worden zulke stijgingen veroorzaakt door éénmalige grotere projecten. Dit betreft voornamelijk sportaccommodaties, religieuze gebouwen en gebouwen voor kunst en cultuur (musea, theaters, poppodia). Het is daarom moeilijk om een structurele ontwikkeling te zien in deze sector. In 2022 zien we een relatief sterke daling van de vergunningverlening voor nieuwbouw, begin 2023 een stabilisatie.



Figuur 2.11 Vergunningverlening gebouwen (miljoen €) per sector, naar aard werkzaamheden

Bron: CBS, bewerking BouwKennis 2023



3.6 Gedetailleerde dynamiek woningniewbouw

De woonsector wordt al enige tijd door twee thema's gekenmerkt: betaalbaarheid en beschikbaarheid. Dit geldt zowel voor betaalbare woningen voor huishoudens, als voor geschikte bouwlocaties, materiaal en arbeid. Qua bouwlocaties spelen verdichting en klimaatadaptatie een rol. Materiaal en arbeid zijn schaars en vooral op het gebied van materiaal hebben we een schoksgewijs verloop van beschikbaarheid en prijs ervaren. Hierdoor is de financiële speling voor verschillende partijen in de sector beperkt, waardoor de dynamiek complexer wordt. Tot nu toe is daarvan weinig te merken in de totale productiecijfers. Het voortschrijdend jaartotaal aan opgeleverde nieuwbouwwoningen is, na de hoog uitgevallen productie over 2022, in januari van dit jaar nog verder opgelopen. De verwachting is dat een voorlopige piek in de productie gedurende dit jaar bereikt wordt, waarna een daling van de productie zal volgen.

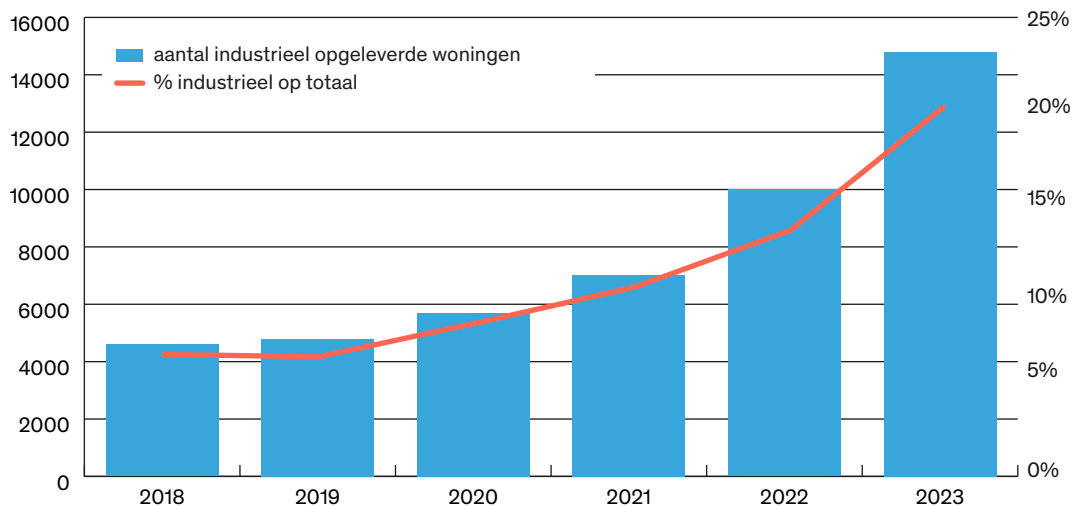
Ondanks een teruglopende (markt)vraag is de 'woningnood' onverminderd groot. De afgelopen decennia is er te weinig en onvoldoende gericht woonruimte toegevoegd om de druk op de sector te verlichten. De krapte heeft bijgedragen aan de recordstijgingen van prijzen van bestaande en nieuwbouwwoningen. Ondanks aanhoudende behoefte is er over de gehele breedte van de markt sprake van prijsdaling van koopwoningen. Het aanbod van woningen loopt vanaf eind 2022 iets op en de verkopen nemen af. Dit impliceert dat het aanbod niet aansluit bij de eisen/mogelijkheden van de vragende partij, waardoor een deel van de vraag uitvalt. Dit geldt zowel voor bestaande woningen als voor nieuwbouwprojecten. Er zijn hierdoor steeds meer signalen dat grotere nieuwbouwprojecten of projecten met een relatief groot aandeel duurdere woningen niet aan de benodigde verkoop van 70% komen. Dit leidt tot vertragingen onder aankomende bouwprojecten.

Als gevolg is er sprake van een terugval van de vergunningverlening voor koopwoningen. Dit is met name een kwestie van betaalbaarheid van woningen en de beperkte financieringsruimte van huishoudens. Daarnaast is er voor een beperkt deel sprake van vertraging van bouwprojecten en vergunningstrajecten rond Natura-2000-gebieden.

Industrieel bouwen en veranderende rollen

Uit de inventarisatie van Marjet Rutten (expert op het gebied van de bouw-, vastgoed- en installatiesector) blijkt dat het aandeel industriële woningen fors toeneemt. Deze volledig industrieel gefabriceerde woningen worden in ongeveer 10 dagen wind- en waterdicht neergezet, waarna er nog zo'n 50 dagen nodig zijn voordat de woning opgeleverd kan worden. Het aandeel industriële of fabrieksmatige woningen in de nieuwbouw loopt in 2023 op tot ongeveer 20%. Volgens Rutten zorgen de concepten Daiwa House, Plegt-Vos en Barli Base voor de meeste opgeleverde geïndustrialiseerde woningen in 2022 en 2023. Er zijn ook semi-industriële woningen. Deze hebben een iets langere realisatietijd. Van dit type worden er in 2023 ook ruim 10.000 verwacht.

De investeringswens van de industriële bouwers is groot, voor 2024 zijn de opgetelde ambities goed voor zo'n 75.000 woningen, in 2026 voor 100.000. Dit betreft uiteraard zeer ambitieuze plannen en de realiseerbaarheid ervan kan zeker in twijfel getrokken worden. Wel geeft het hoge ambitieniveau aan dat de ontwikkeling snel gaat en versnelling mogelijk geacht wordt.



Bron: Marjet Rutten, CBS en Bouwkennis, 2023

Figuur 2.12 Aantal en aandeel industrieel opgeleverde woningen (binnen tien dagen wind- en waterdicht en binnen 50 dagen afgebouwd) op totaal nieuwbouw (in aantal en in %)

Industrieel bouwen schuift met de traditionele rollen in de bouwkolom. De klassieke volgorde van ruwbouw, afbouw en installatie wijzigt. Bij industrieel bouwen vindt een groot deel van het werk 'tegelijk' plaats in de fabriek. Voor installateurs is het van belang vroegtijdig bij dit proces betrokken te zijn.



Colofon

Opdrachtgever

Commissie Bedrijfsvoering Techniek Nederland

Auteur

BouwKennis B.V.

Vormgeving en productie

Techniek Nederland

Fotografie

iStock, omslag, 5, 18, 27

Bart van Overbeeke, 34

Twan de Veer, 13

© Techniek Nederland, juli 2023

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, film, elektronisch, op geluidsband of op welke andere wijze ook en evenmin in een retrieval systeem worden opgeslagen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Techniek Nederland.

De inhoud van deze publicatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Toch kan het risico van onduidelijkheden of onjuistheden niet geheel worden vermeden. Techniek Nederland sluit iedere aansprakelijkheid uit voor zowel de schade die mocht voortvloeien uit het gebruik van deze gegevens, als schade die zou kunnen ontstaan als gevolg van onvolledigheden, onjuistheden of onvolkomenheden in deze publicatie.

