KUNNEN WE EEN INEENSTORTING VAN DE BOUW NOG VOORKOMEN?

Robert Peels, Rolf Dankers
robert.peels@flostock.com, dankers@buildsight.nl
06-11356703, 06-13266219

flostock
stock & flow analyses

buildsight b.v.

Inhoud

- Golf & Varkenscyclus
- Voorspelling
- Statistisch Woningtekort
- Samenvatting

Deze presentatie wordt gegeven door Peels van Flostock en Dankers van Buildsight. Flostock is een consultancy in volatility analyse, spin-off van een project tussen TU/e en DSM na de financiële crisis. Buildsight is een marktonderzoeksbureau voor de bouw.

flostock
stock & flow analyses

buildsight b.v.

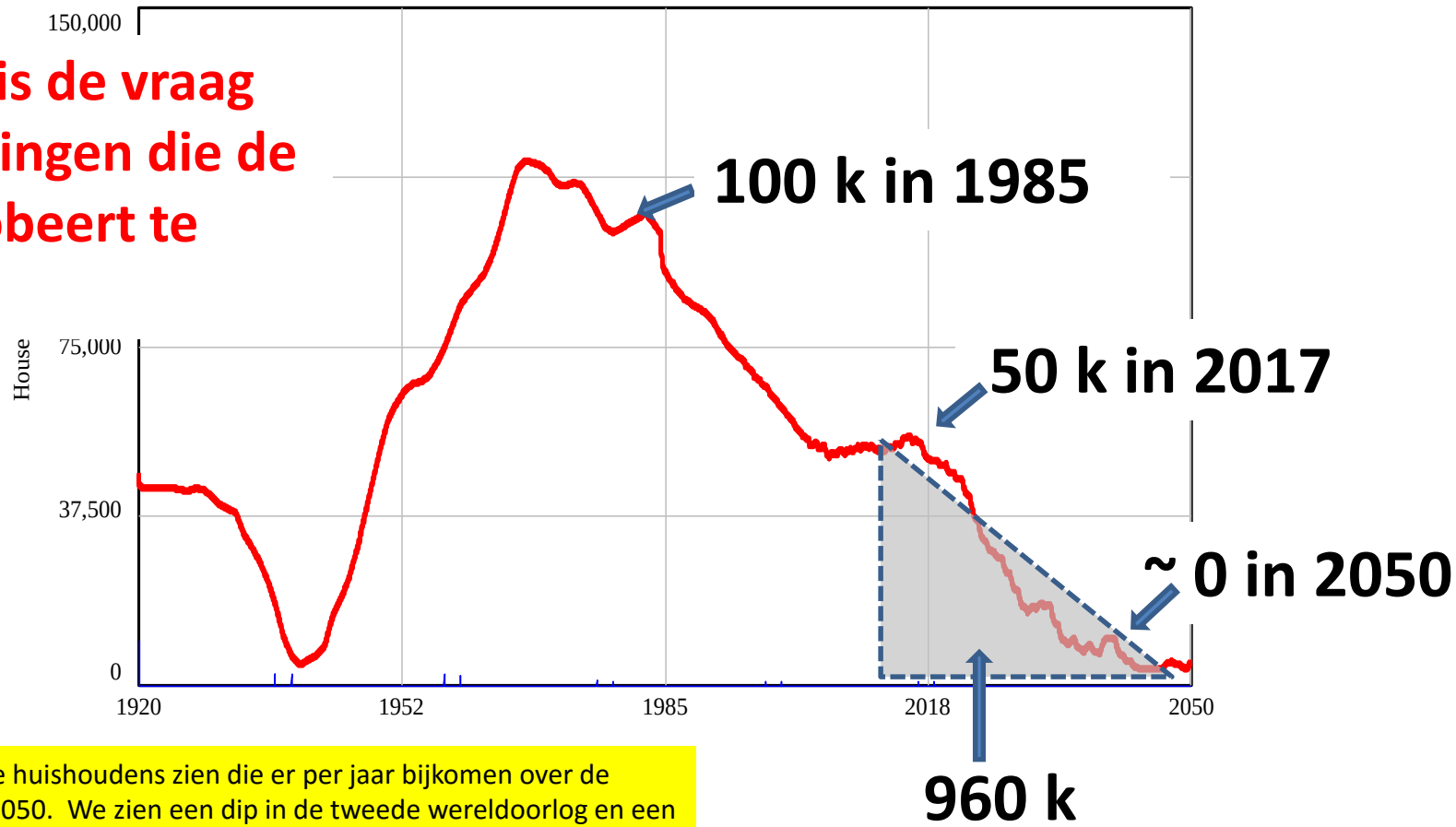
Met dank aan:

TU/e Technische Universiteit Eindhoven University of Technology

DSM

Extra Huishoudens per jaar 1920 – 2050*

Visie: dit is de vraag naar woningen die de bouw probeert te leveren.



Deze grafiek laat de huishoudens zien die er per jaar bijkomen over de periode 1920 tot 2050. We zien een dip in de tweede wereldoorlog en een piek in de jaren zeventig. De extra huishoudens per jaar lopen terug tot nul rond 2050. Dit laatste aspect is onvermijdelijk, wordt ook door CBS en Abf Primos genoemd, maar komt slechts zelden in de krant.

stock & flow analyses

*Rollend gemiddelde; Bron: CBS (update jan 2018), bewerking Flostock

buildsight b.v.

Extra Huishoudens & Extra Woningen

Woningproductie golft om de Hh-trend heen. In een varkenscyclus. De bouwers willen heel graag bouwen en reageren TE snel op veranderingen in vraag en aanbod. Ze overreageren. Dit is gedwongen door de economische omstandigheden: ze moeten snel reageren om te concurreren.

flostock stock & flow analyses 26-1-2018

buildsight b.v.

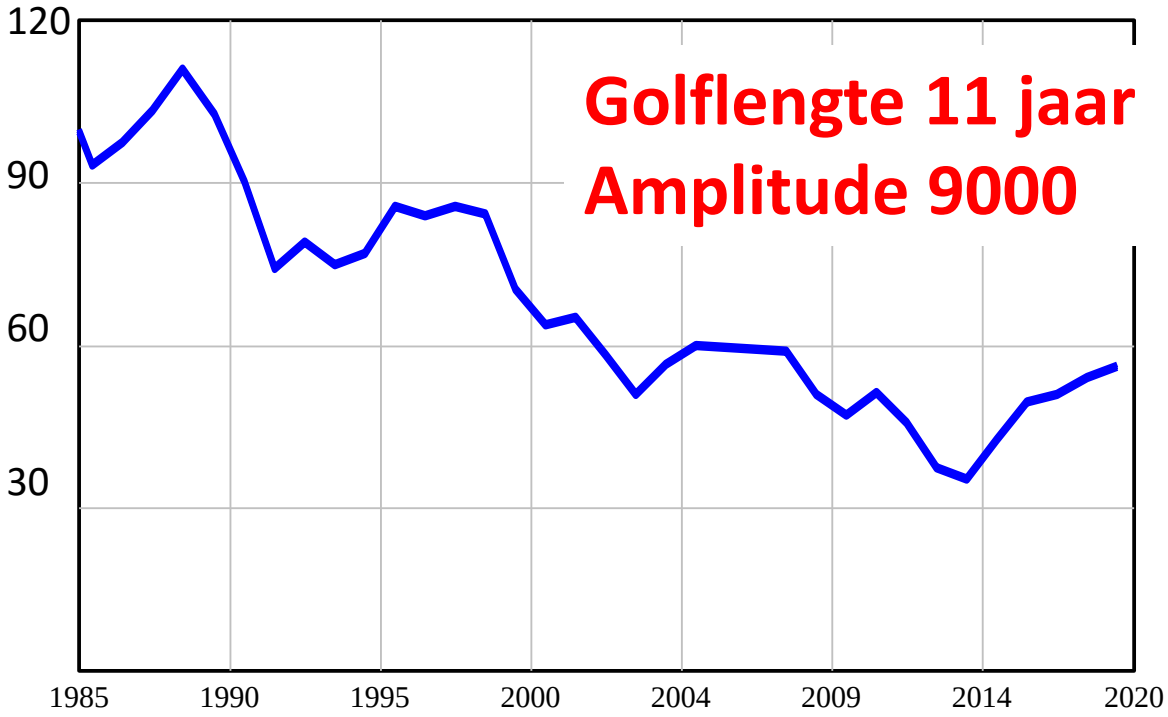
En als wij zeggen datde bouw golft, bedoelen we niet dat veel aannemers en directeuren van bouwbedrijven regelmatig op de golfbaan te vinden zijn.

De bouw vertoont een varkenscyclus

Waarom golft de bouw?

- Bouwers plannen op het tekort van vandaag.
- Ontwikkeling bouwprojecten vergt veel tijd
- Als de woningen worden opgeleverd is de behoefte veranderd

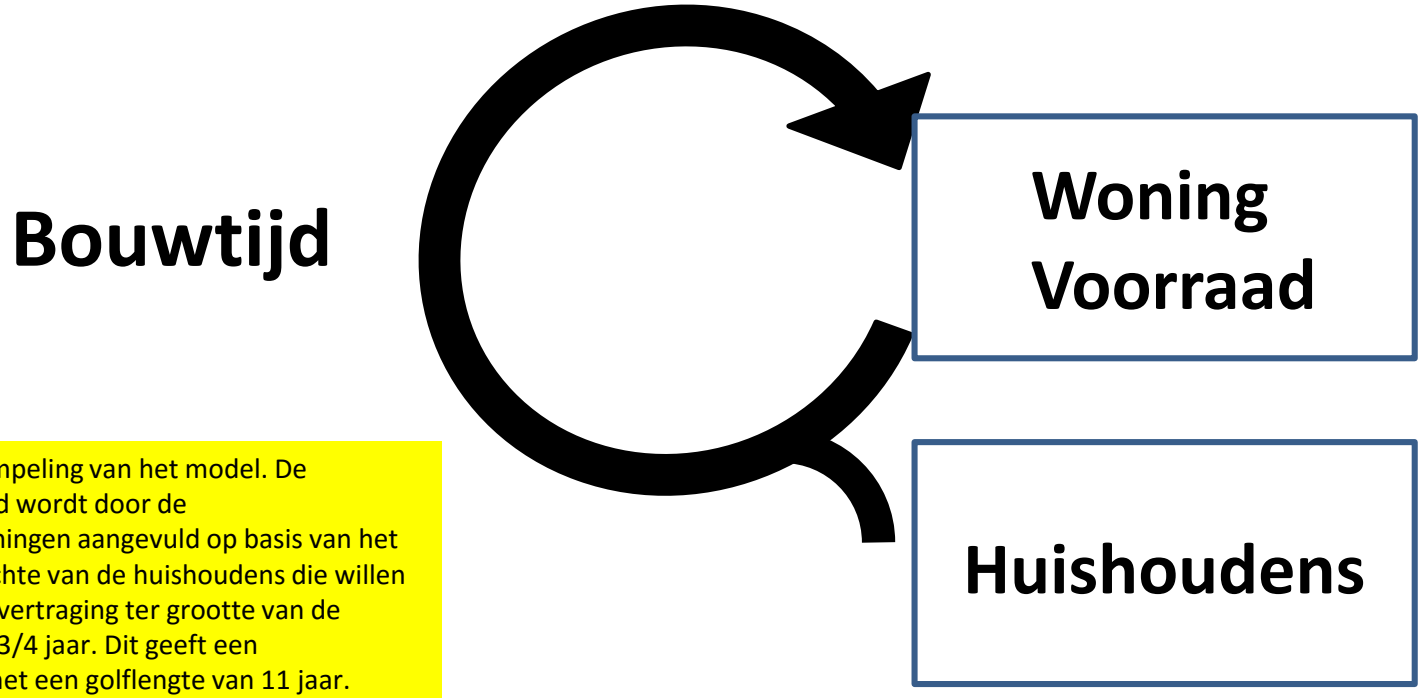
Extra Woningen 1985 - nu



Bron: CBS

Dit is exclusief vervanging van sloop en exclusief 'overige toevoegingen'

Bouwtijd geeft golfbeweging



Dit is een versimpeling van het model. De woningvoorraad wordt door de bouwondernemingen aangevuld op basis van het tekort ten opzichte van de huishoudens die willen wonen, na een vertraging ter grootte van de bouwtijd van 2 3/4 jaar. Dit geeft een golfbeweging met een golflengte van 11 jaar. Vertraging geeft (bijna) altijd oscillatie.

“Vertraging geeft Golfbeweging”

Peels gaat met TU/e een article publiceren over de varkenscyclus bij varkens

Blinded for Peer Review

Modeling the Pork Cycle in the Netherlands: A System Dynamics Application

Robert Peels
Flostock
Horsten 1, 5612AX, Eindhoven, The Netherlands, robert.peels@flostock.com

Maximiliano Udenio, Jan C. Fransoo
Eindhoven University of Technology
Den Dolech 2, 5612AZ Eindhoven, The Netherlands, M.Udenio@tue.nl, J.C.Fransoo@tue.nl

Vertraging in “voorraad”management geeft (bijna) altijd een golfbeweging.

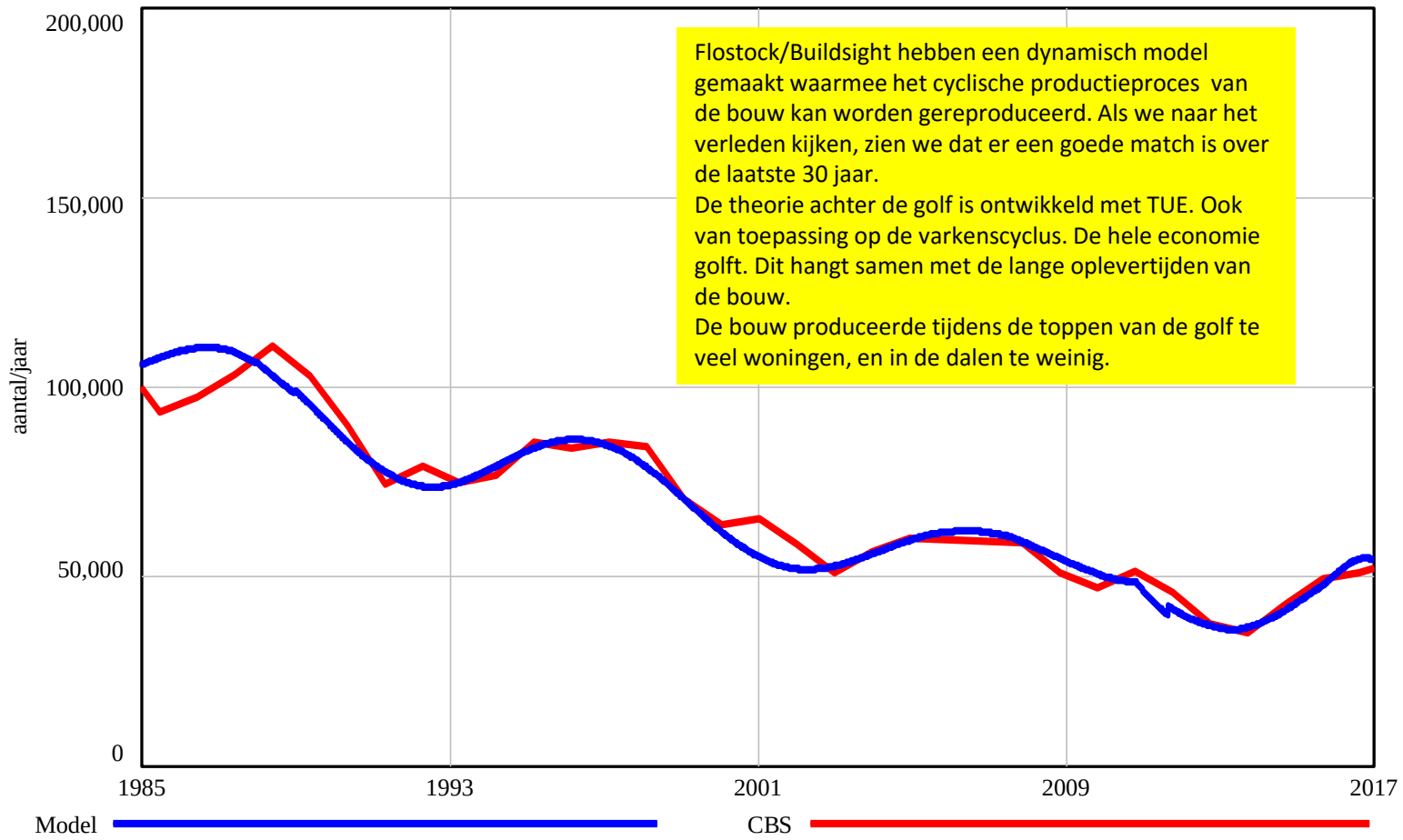
Bouwtijd bepaalt de golflengte

- Golflengte is 11 jaar. Totale bouwtijd zou volgens de theorie uit ons artikel 1/4^{e} van de golflengte moeten zijn (dwz **33 maanden**).
- CBS: bouwtijd vanaf vergunningverlening tot opleveren is **21 maanden**.
- Daar komt bij de tijd vanaf het initiatief:
  - Ontwerp en uitwerking ervan
  - Bouwlocatie bouwrijp maken
  - Verkoop van de woningen

  } **12 maanden**
- Dus totale Bouwtijd **33 maanden** is reëel.

NB: dit laat zien dat een gemiddelde bouwtijd van 33 maanden reëel zou kunnen zijn. Het is geen bewijs.

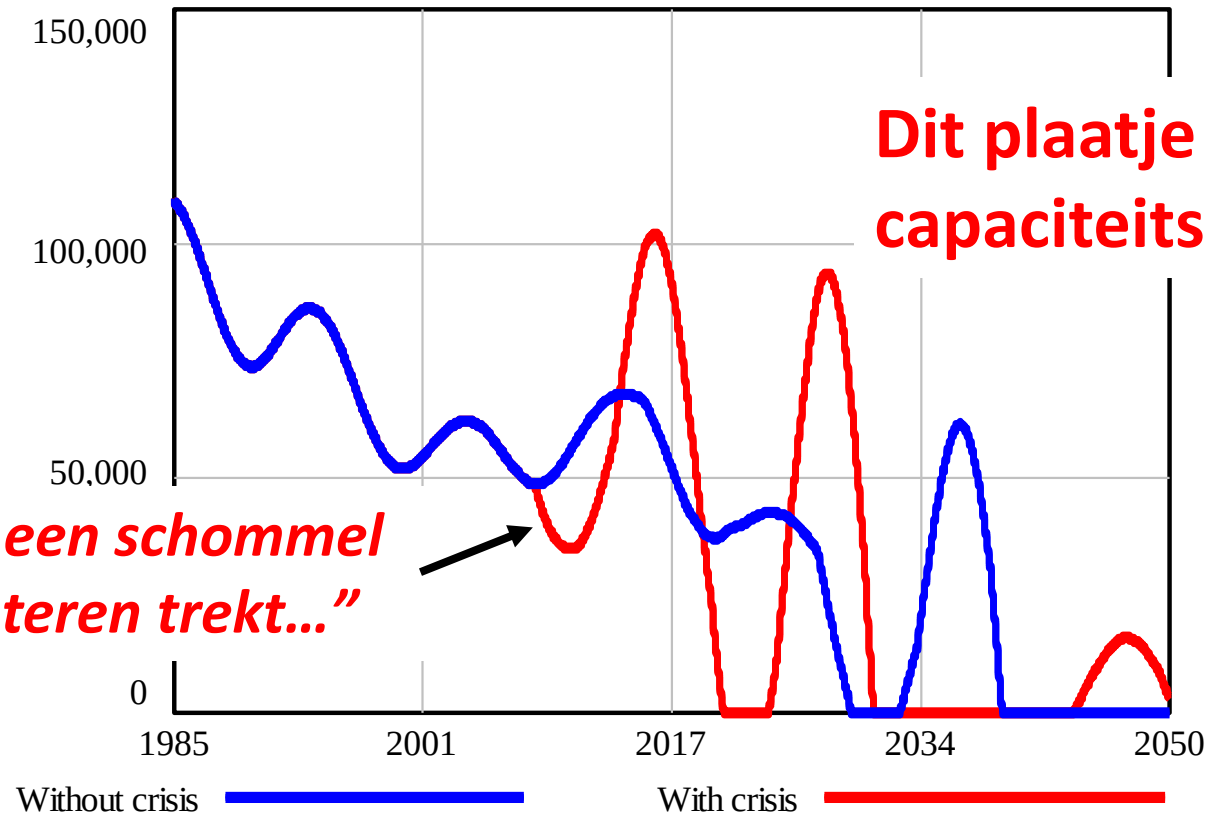
Varkenscyclus in de bouw



Flostock/Buildsight hebben een dynamisch model gemaakt waarmee het cyclische productieproces van de bouw kan worden gereproduceerd. Als we naar het verleden kijken, zien we dat er een goede match is over de laatste 30 jaar.
De theorie achter de golf is ontwikkeld met TUE. Ook van toepassing op de varkenscyclus. De hele economie golft. Dit hangt samen met de lange oplevertijden van de bouw.
De bouw produceerde tijdens de toppen van de golf te veel woningen, en in de dalen te weinig.

De voorspelling

De crisis kwam pro-cyclisch…



Dit plaatje is zonder capaciteitsbeperking

"Alsof je een schommel naar achteren trekt…"

De crisis heeft de amplitude van de golfbeweging vergroot.

We gaan nu kijken wat het model voorspelt. We beginnen met een plaatje van de bouwproductie ZONDER capaciteitsbeperkingen. Blauw is zonder crisis en rood is met crisis. Hoe zou de bouw reageren als er geen beperking was in mankracht, materieel, grondstoffen, architecten, bouwgrond etc etc?

Capaciteitsbeperkingen in de bouw

Bouwprobleempje: er dreigt een heipalentekort

Vastgoed

Met de crisis achter de rug groeit de vraag naar heipalen sne
voor ad-hocbouwprojecten.

Nieuws

Enorme vertraging RijswijkBuiten door r

woningbouw 8650

Nieuws

'Een levertijd van 33 weken. Nog nooit eerder meegemaakt'

woningbouw 23255

-ctdarstekort

'Als je nu door ons een huis laat bouwen, beginnen we in september volgen

Bouwmarkt onder hoge druk

Bouwwereld.nl ▸ Nieuws ▸ Geen tekort heipalen, als je ze op tijd bestelt

Geen tekort heipalen, als je ze op tijd bestelt

(20-11-2017) Geplaatst door Redactie Bouwwereld

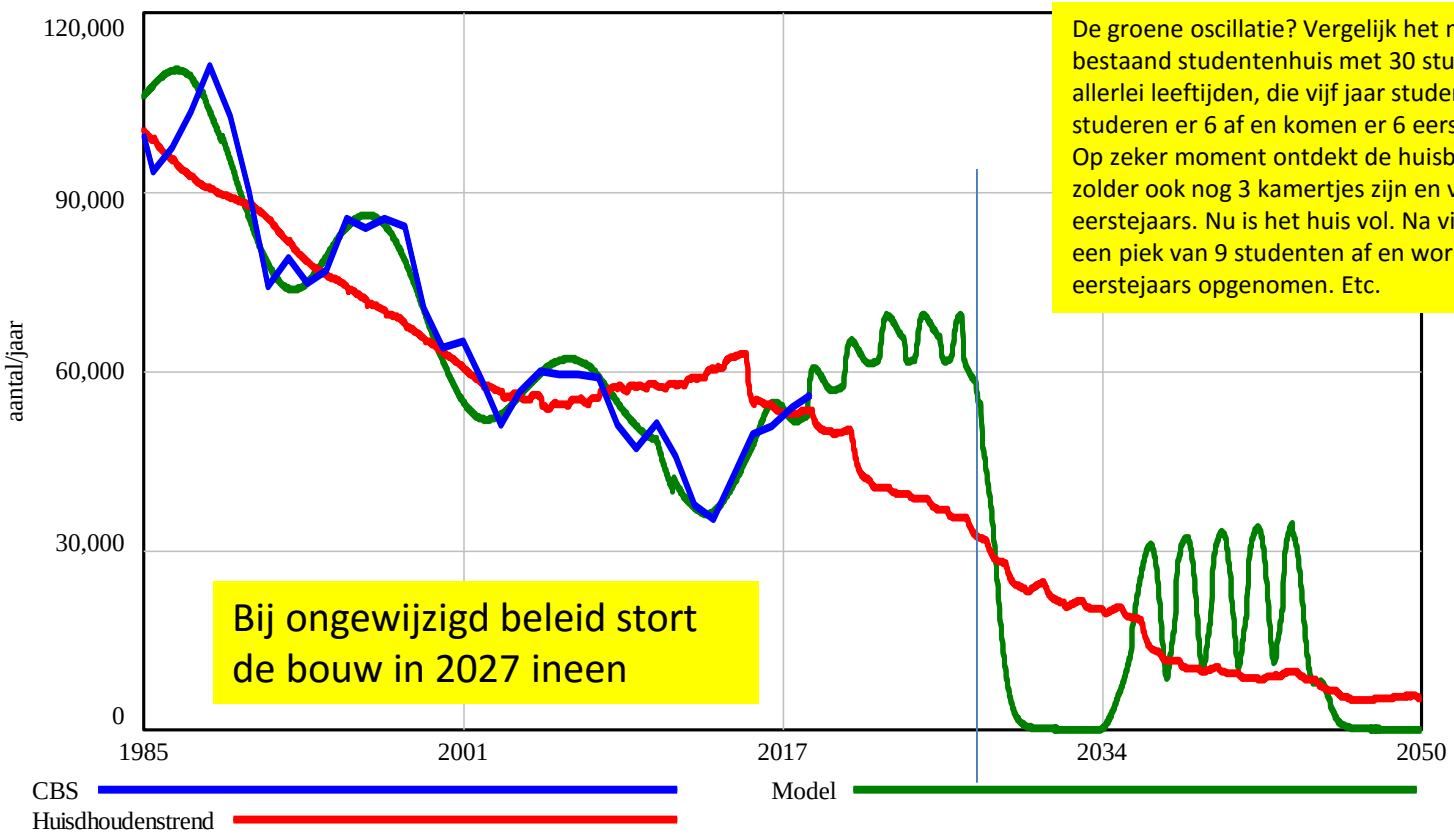
Capaciteitsbeperkingen in de bouw

- In de hele bouwkolom zitten beperkingen:
  - Gebrek aan bouwlocaties, stroperige procedures en trage gemeenten
  - Levertijden materiaal en materieel, gebrek aan personeel
  - Verhuurdersheffing
- Uitvoerende bouwcapaciteit is volledig benut en moeite met de uitbreiding ervan: groeiende orderportefeuilles

Capaciteitsbeperkingen in de toelevering

- Tekorten aan bouwmateriaal en –materieel; goede bouwplanning is essentieel
- Tijdens crisis is productiecapaciteit in bouwtoelevering verloren gegaan; resterende capaciteit is nu bijna volledig benut
- Terughoudendheid bij uitbreidingsinvesteringen
- Versterkt het probleem zichzelf door het hamsteren van bouwmaterialen?

Meest reële voorspelling

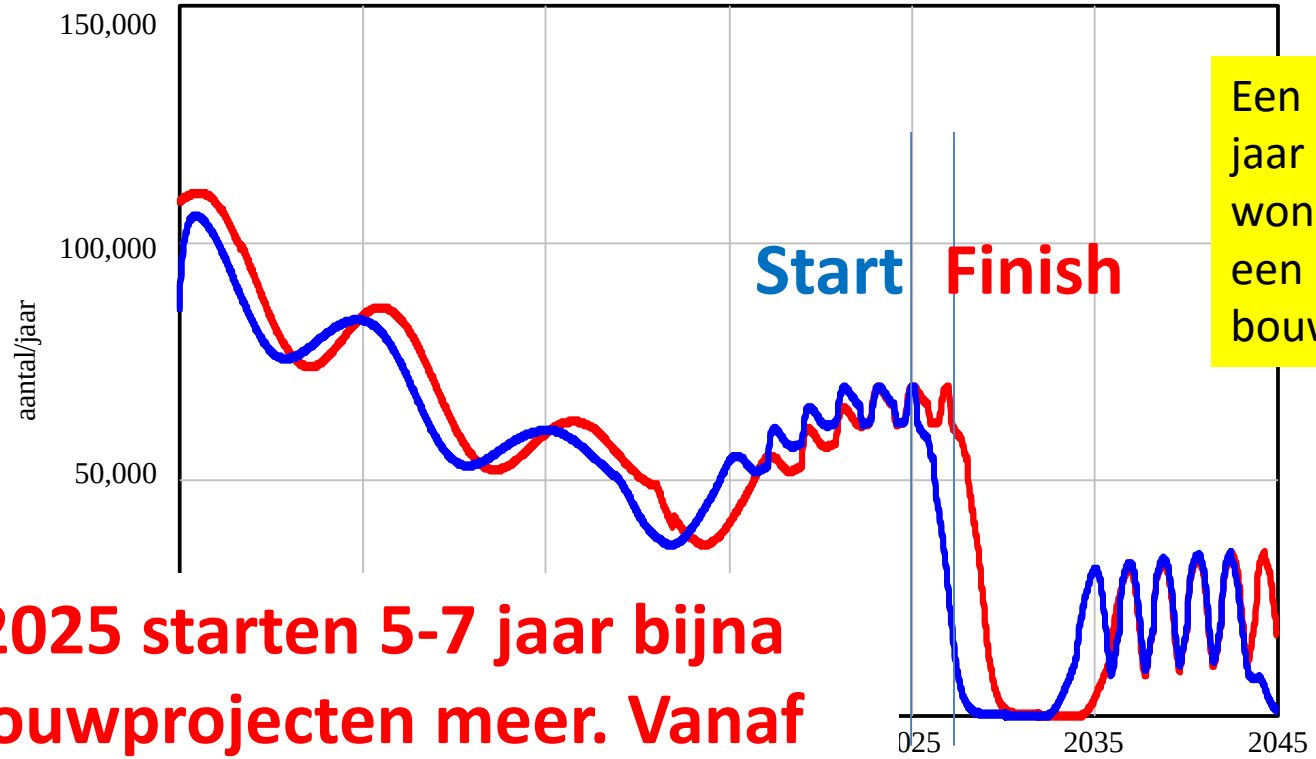


De groene oscillatie? Vergelijk het met een al lang bestaand studentenhuis met 30 studenten van allerlei leeftijden, die vijf jaar studeren. Ieder jaar studeren er 6 af en komen er 6 eerstejaars in huis. Op zeker moment ontdekt de huisbaas dat er op zolder ook nog 3 kamertjes zijn en vult die met 3 eerstejaars. Nu is het huis vol. Na vijf jaar studeert een piek van 9 studenten af en worden er 9 eerstejaars opgenomen. Etc.

Bij ongewijzigd beleid stort de bouw in 2027 ineen

Vergroten van de capaciteit haalt ineenstorting naar voren

Meest reële voorspelling

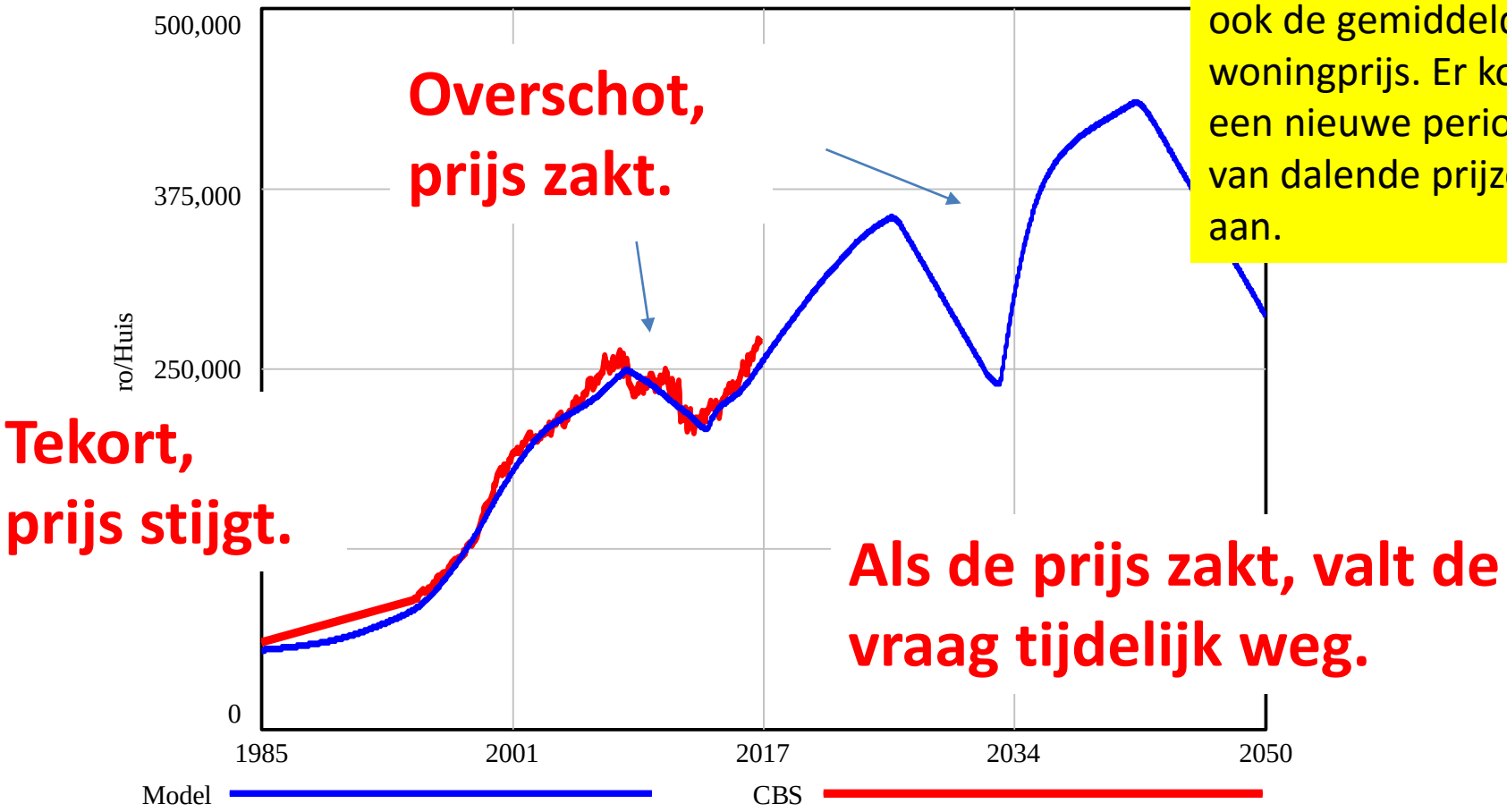


Een periode van 5 jaar zonder woningbouw zal een ramp zijn voor bouwbedrijven

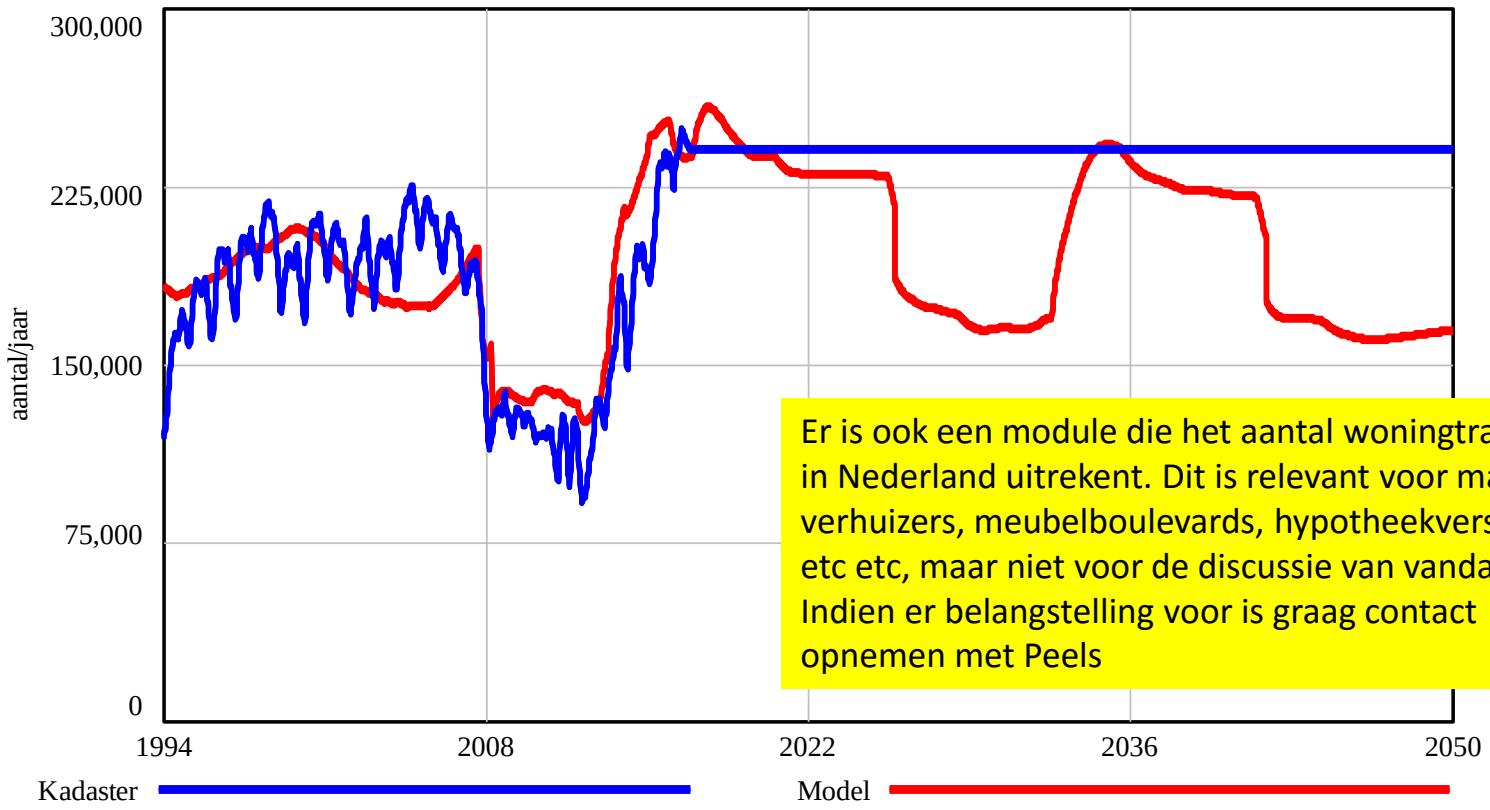
Vanaf 2025 starten 5-7 jaar bijna geen bouwprojecten meer. Vanaf 2027 komen er 5-7 jaar bijna geen nieuwe huizen meer op de markt.

De woningprijs

Het model berekent ook de gemiddelde woningprijs. Er komt een nieuwe periode van dalende prijzen aan.



Transacties



Er is ook een module die het aantal woningtransacties in Nederland uitrekent. Dit is relevant voor makelaars, verhuizers, meubelboulevards, hypotheekverstrekkers etc etc, maar niet voor de discussie van vandaag. Indien er belangstelling voor is graag contact opnemen met Peels

Bron: CBS, Flostock

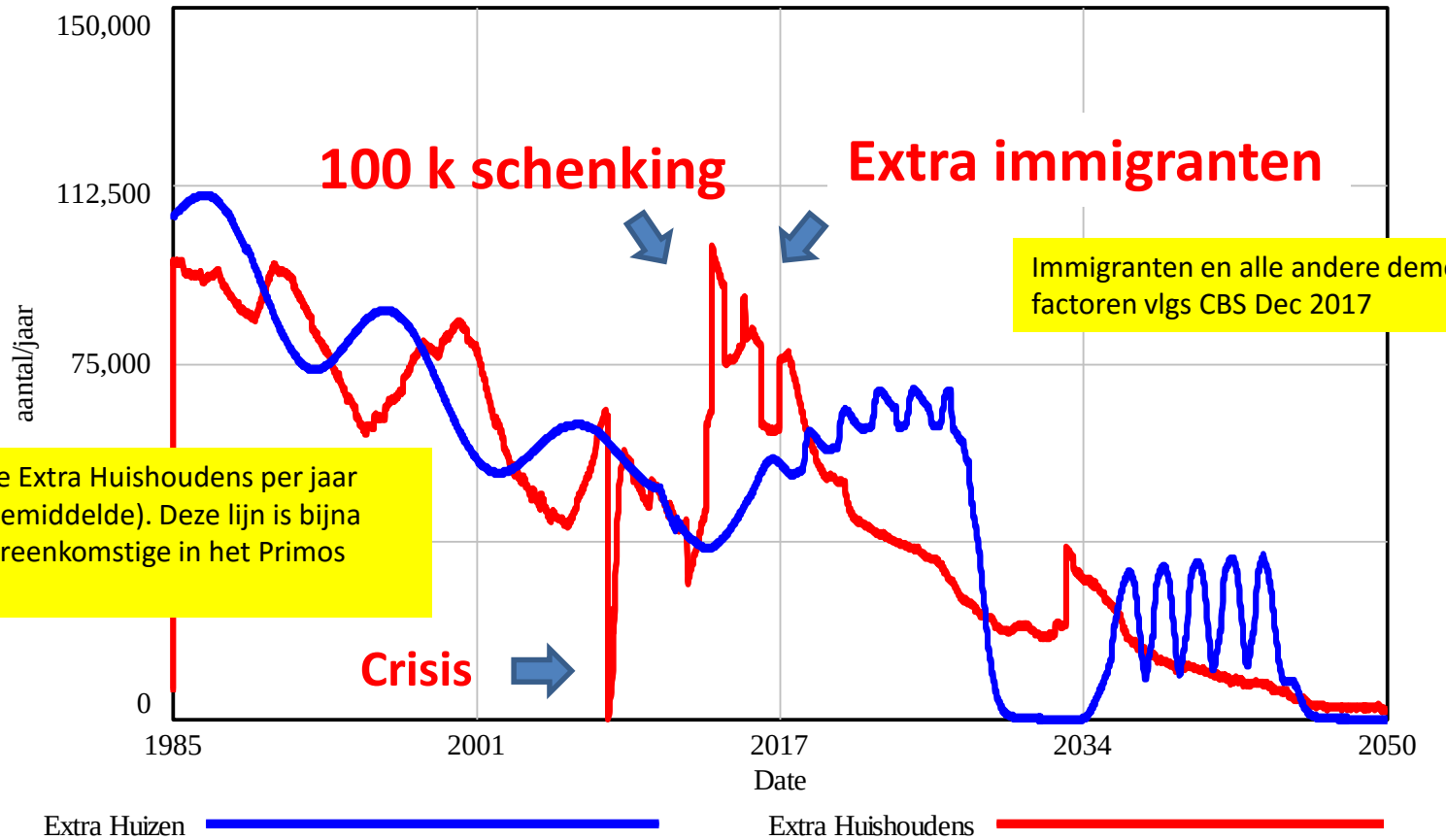
De opgaande piek wordt gedreven door het
Statistisch Woningtekort

We hebben onze terminologie aangepast aan het Primos rapport.

Statistisch Woningtekort

- Een zeker Tekort is gezond en nodig. Dan kunnen de bouwers bouwen en blijven de prijzen licht stijgen. Het voorkomt leegstand en verpaupering.
- De overheid heeft altijd actief een positief Tekort nagestreefd.
- Het Tekort neemt toe met (extra huishoudens -/- extra woningen).

Extra Huishoudens en Extra Woningen



Immigranten en alle andere demografische factoren vlgs CBS Dec 2017

De rode lijn toont de Extra Huishoudens per jaar (niet hun langjarig gemiddelde). Deze lijn is bijna hetzelfde als de overeenkomstige in het Primos rapport.

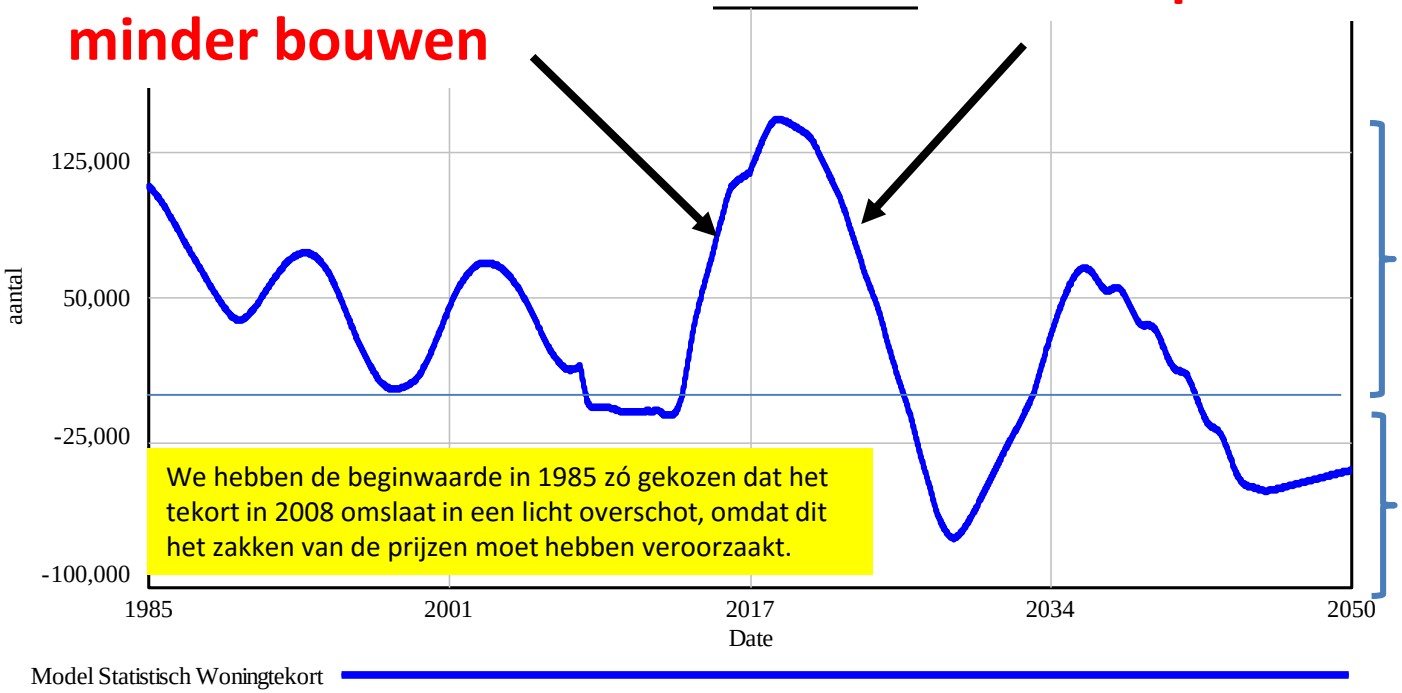
De crisis en de verruimde schenkingsvrijstelling zijn nu als exogene factor toegevoegd, maar kunnen desgewenst vervangen worden door een permanente LIBOR-curve resp. schenkingsvrijstelling-curve.

Statistisch Woningtekort

Tekort stijgt door vertraagde starters en minder bouwen

Tekort daalt door overproductie

Het Tekort = beginwaarde + de som van Extra Huishoudens min Extra Woningen



We hebben de beginwaarde in 1985 zó gekozen dat het tekort in 2008 omslaat in een licht overschot, omdat dit het zakken van de prijzen moet hebben veroorzaakt.

Tekort>0 : prijzen stijgen

Tekort <0 = Overschot: prijzen dalen

Statistisch Woningtekort Primos

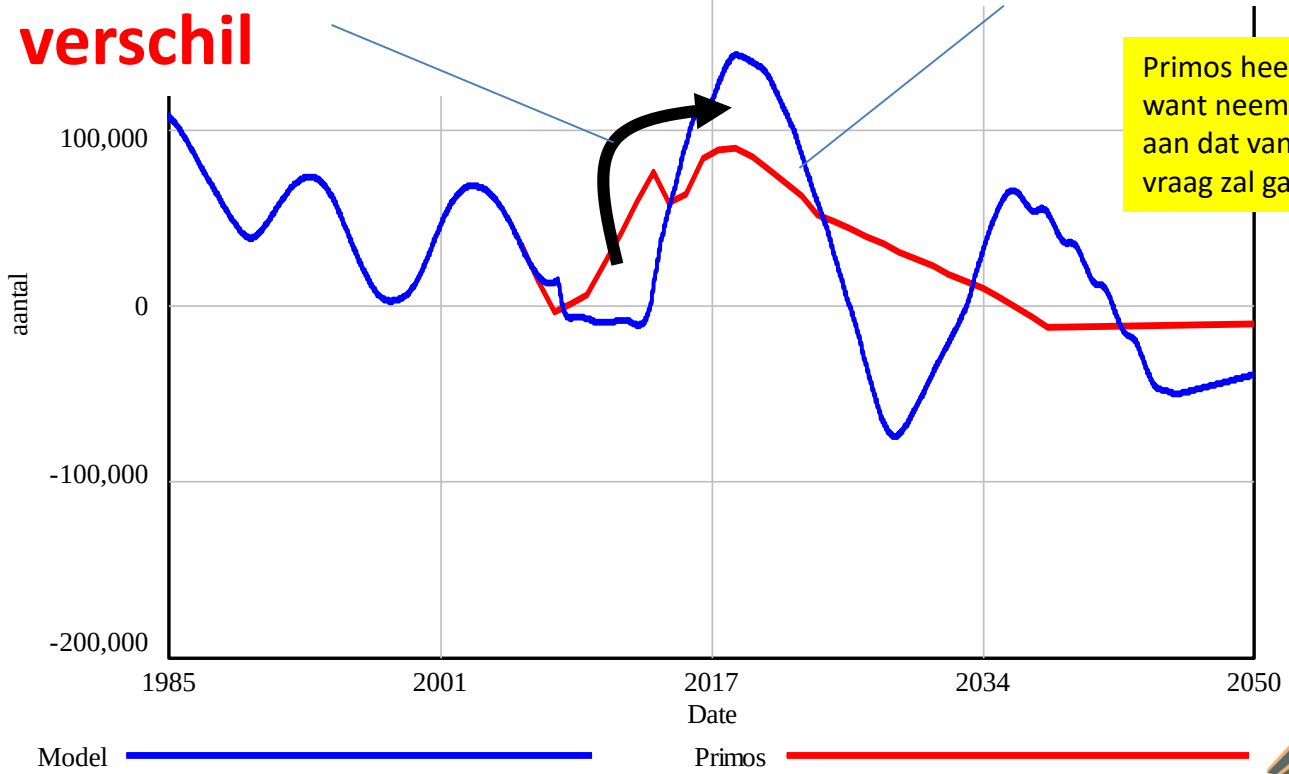
(Primos -1%)

Primos zegt dat 1 – 1 ½ % tekort een gebalanceerde markt is., Dat is bij ons 0. Dus hebben we 1% van de Primos cijfers afgetrokken.

Uitstellende starters veroorzaken een deel van het verschil

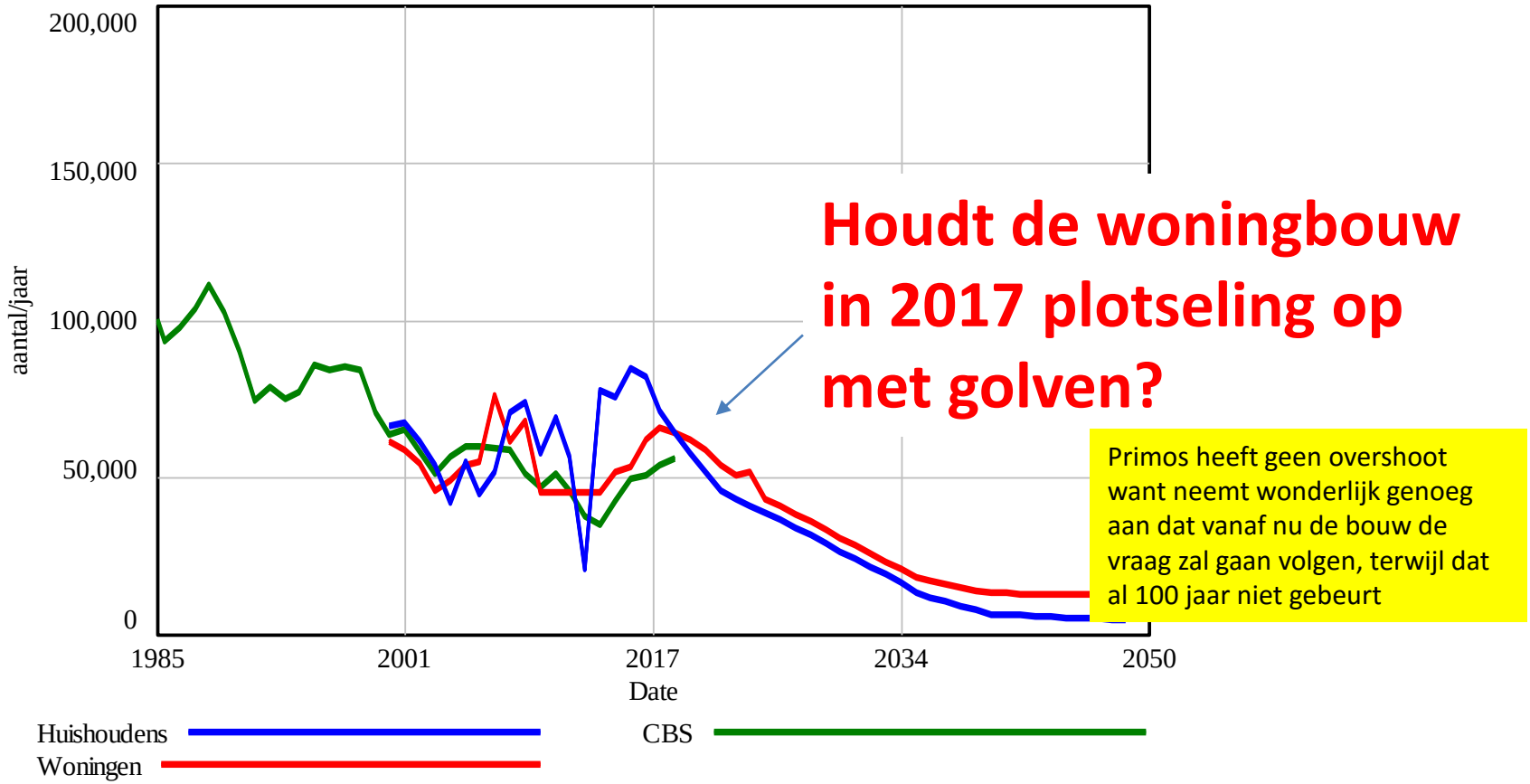
De rest is overshoot in productie

Primos heeft geen overshoot want neemt wonderlijk genoeg aan dat vanaf nu de bouw de vraag zal gaan volgen.



Primos

Extra Woningen en Extra Huishoudens



Source: CBS, Primos (BAG correcties verwijderd)

Wij denken dat de bouw niet zal ophouden met golven.

Er is een schreeuwend Statistisch Woningtekort

De bouw gaat zich <u>nu</u> (naar onze mening) zeker niet rustig aanpassen aan de <u>straks</u> dalende vraag, zoals Primos zegt. Aangevuurd door brancheorganisaties (EIB, NVM, NVB, Bouwend Nederland), en aangelokt door scherp stijgende prijzen gaat bouwend Nederland voor een maximale productie. Een klassieke reactie in een varkenscyclus.

flostock
stock & flow analyses

De piek

- In 2017 zijn:
  - 10% meer nieuwbouwwoningen verkocht
  - 70.000 vergunningen verleend (+30%)
  - 17.500 nieuwbouwwoningen gekocht door pensioenfondsen (+35%)

Samenvatting

- De bouw golft.
- Het Flostock/Buildsight model verklaart en reproduceert deze golf (i.t.t. andere modellen).
- De golf is versterkt door de crisis en door extra immigranten.
- De huidige golftop is een “Piek” en niet een “Plateau”. Bij ongewijzigd beleid volgt over een paar jaar een zeer ernstige dip in bouwvolume en prijs, met alle economische gevolgen van dien.

Een afwijkend geluid

- Onze benadering zit niet in de standaard toolbox van klassiek geschoolde economen en is door hen daarom moeilijk te accepteren.
- CPB, CBS en DNB hebben dit verhaal al gehoord en hebben geweigerd om het verder te onderzoeken, want "*ze kunnen geen golfbewegingen aan de politiek aanleveren, want daar kan de politiek niets mee*". Hun DSGE modellen zijn zwaar gedempt en vertonen geen varkenscycli.
- Het EIB is niet in ons verhaal geïnteresseerd.

Advies:

- Evalueer ons model.
- Indien evaluatie positief, werk met ons scenario's uit om de varkenscyclus te dempen en balans te zoeken tussen woningtekort, huizenprijs en stabiel dalend bouwvolume.

Mogelijke maatregelen om een overschot te beperken:

- Geen verruiming vergunningen en bestemmingsplannen.
- Ontmoedig capaciteitsinvesteringen bij toeleveranciers en bouwbedrijven.
- Geen prijsverlagingen bouwgrond.
- Transities kantoorpanden reversibel.
- Geen investeringen in opleiding van bouwpersoneel. Beter is tijdelijke inhuur uit het buitenland.
- Vervanging van woningen uitstellen tot na 2025

Vragen?

flostock

stock & flow analyses

Experts in golfanalyse

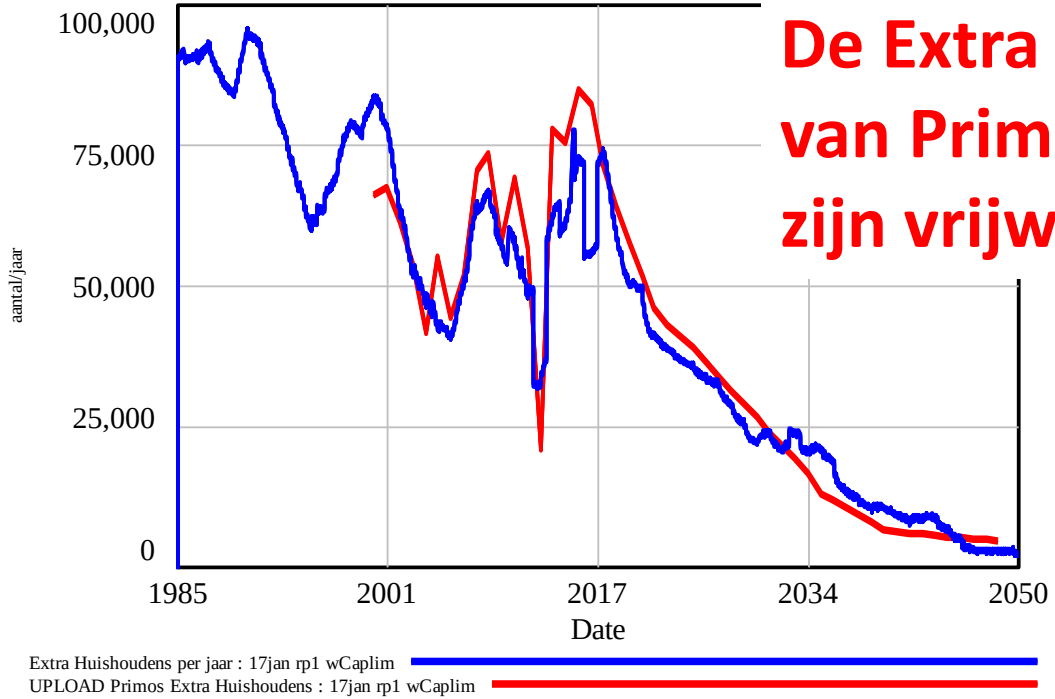
buildsight b.v.

‘Systems View’ op Randstad versus Regio

- Extra huizenbouw in de Randstad stimuleert de ‘trek naar de stad’ in een zelfversterkende feedback loop:
  - Meer aanbod & lagere prijzen
  - Grotere concentratie mensen en cultuur
  - Regio minder aantrekkelijk door leegloop
- Een bouwbeperking in de Randstad verhoogt de prijs, brengt vraag en aanbod meer in balans en beperkt de leegloop.

Vergelijking met Primos

Huishoudens

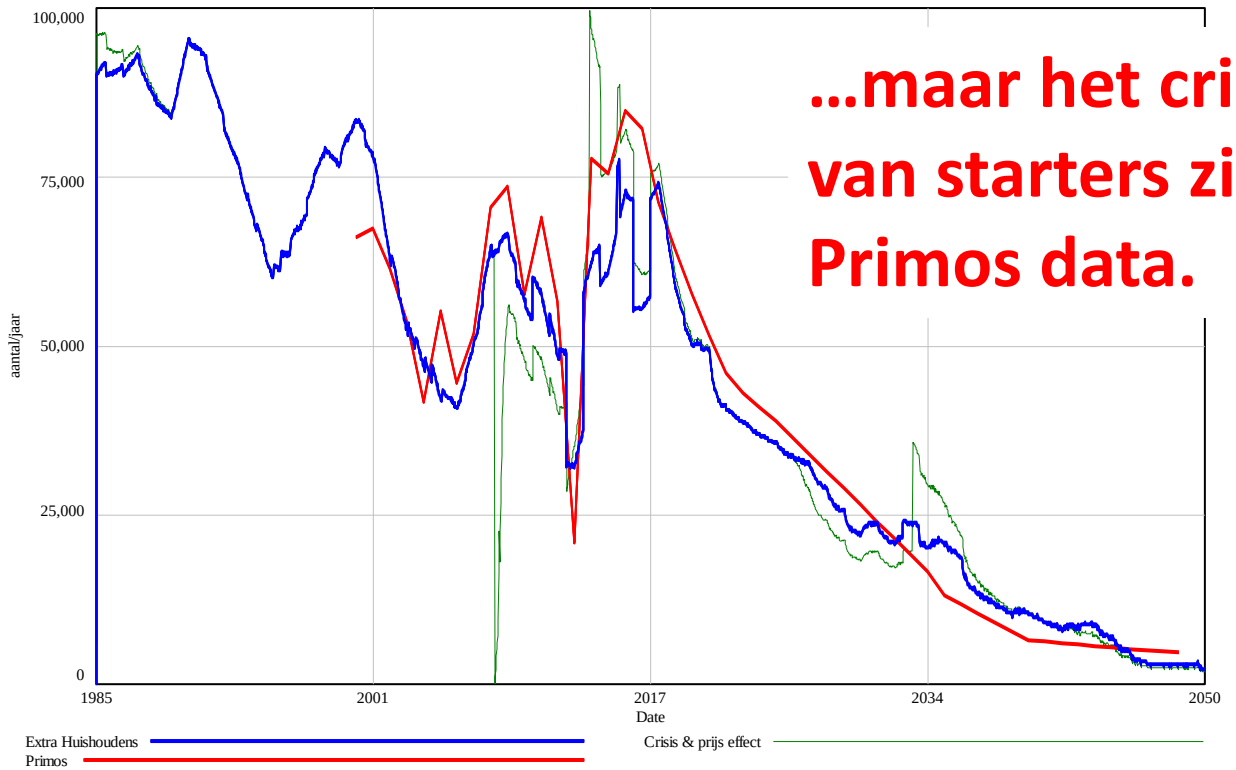


De Extra Huishoudens van Primos en Flostock zijn vrijwel gelijk….

Dit is interessant, want is gebaseerd op compleet andere berekeningen. Ook wij gebruiken deze cijfers voor het Statistisch Woningtekort. En wij gebruiken hiervan het rollend gemiddelde als de drijvende kracht in de bouw.

Vergelijking met Primos

Huishoudens



…maar het crisisgedrag van starters zit niet in de Primos data.

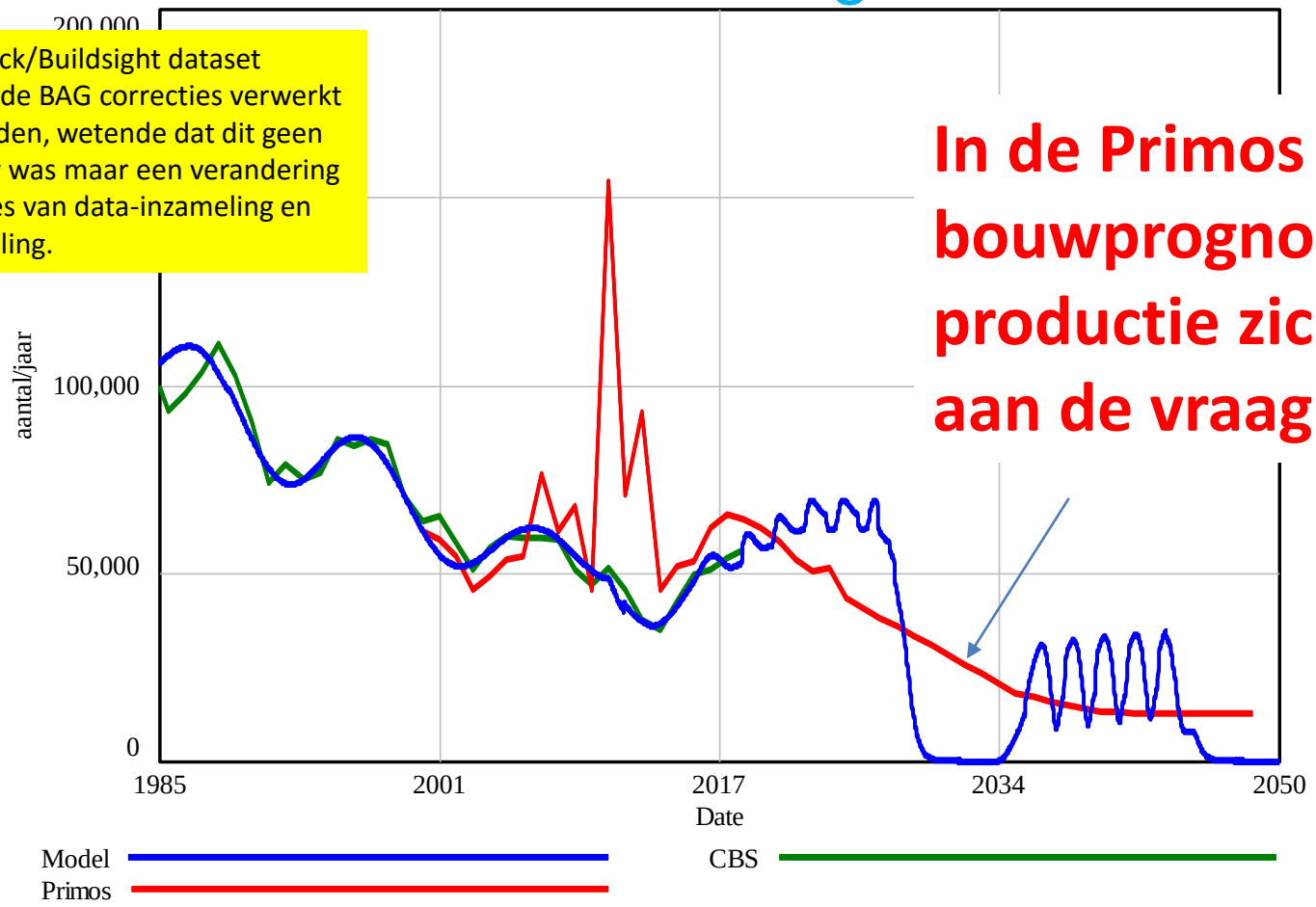
Doordat starters eerst hun start uitstelden, en toen massaal alsnog op de markt kwamen, zitten we nu met zo'n extreme vraagpiek.

Vergelijking met Primos

Extra Woningen

In de Flostock/Buildsight dataset hebben we de BAG correcties verwerkt in het verleden, wetende dat dit geen nieuwbouw was maar een verandering in het proces van data-inzameling en woningindeling.

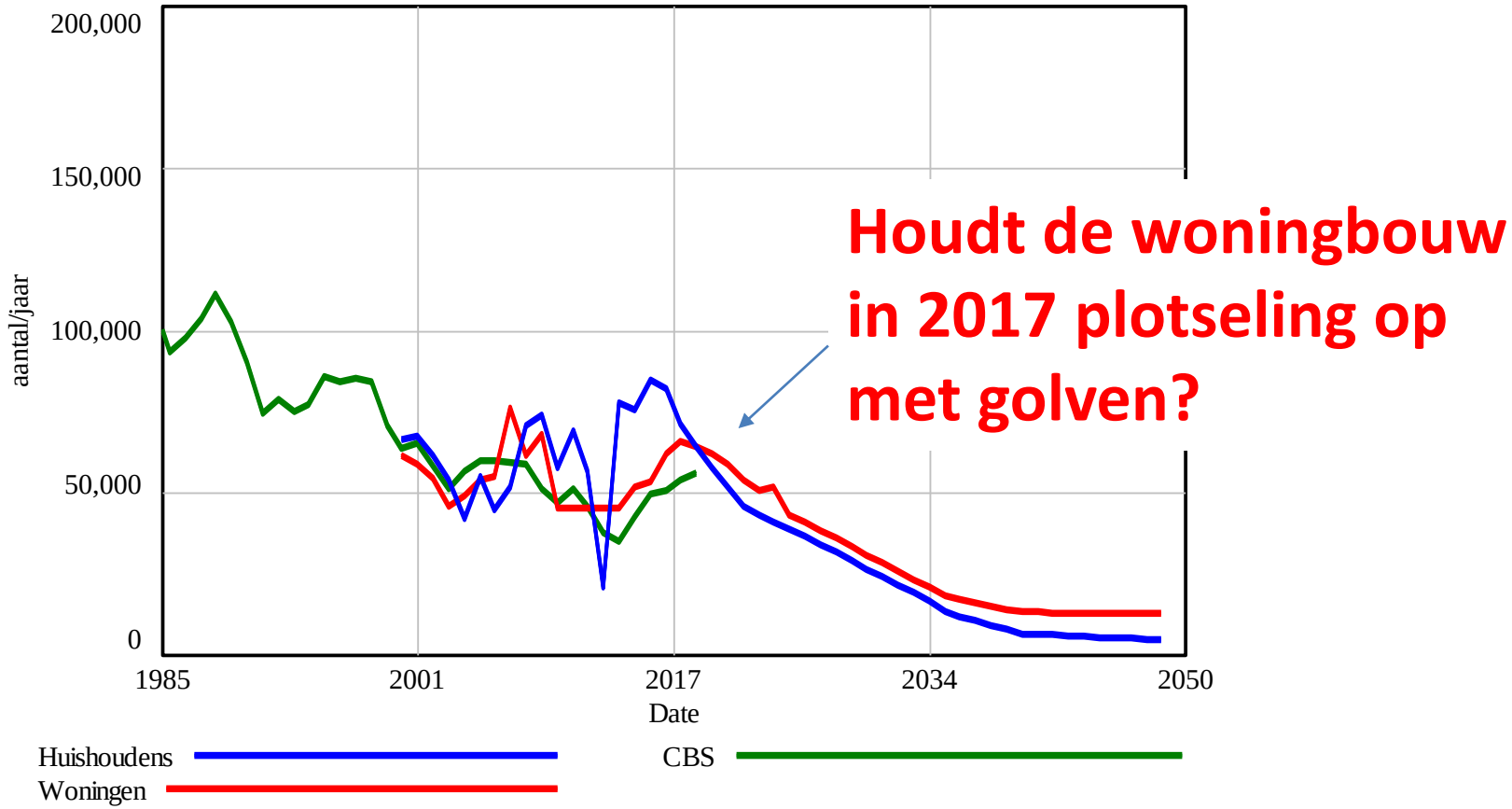
In de Primos bouwprognose past productie zich soepel aan de vraag aan



Source: Primos; de vreemde rode pieken zijn correcties vanwege de invoering van de BAG

Primos

Extra Woningen en Extra Huishoudens



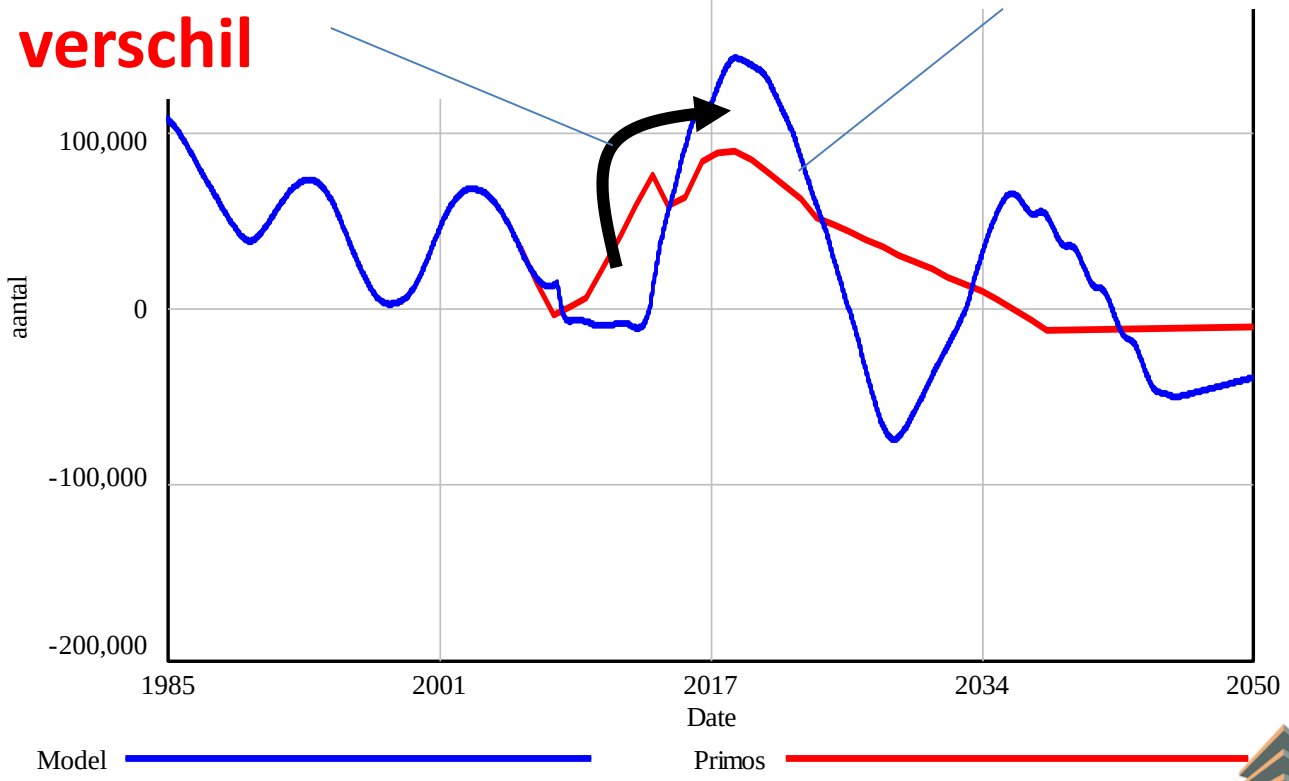
Source: CBS, Primos (BAG correcties verwijderd)

Vergelijking met Primos

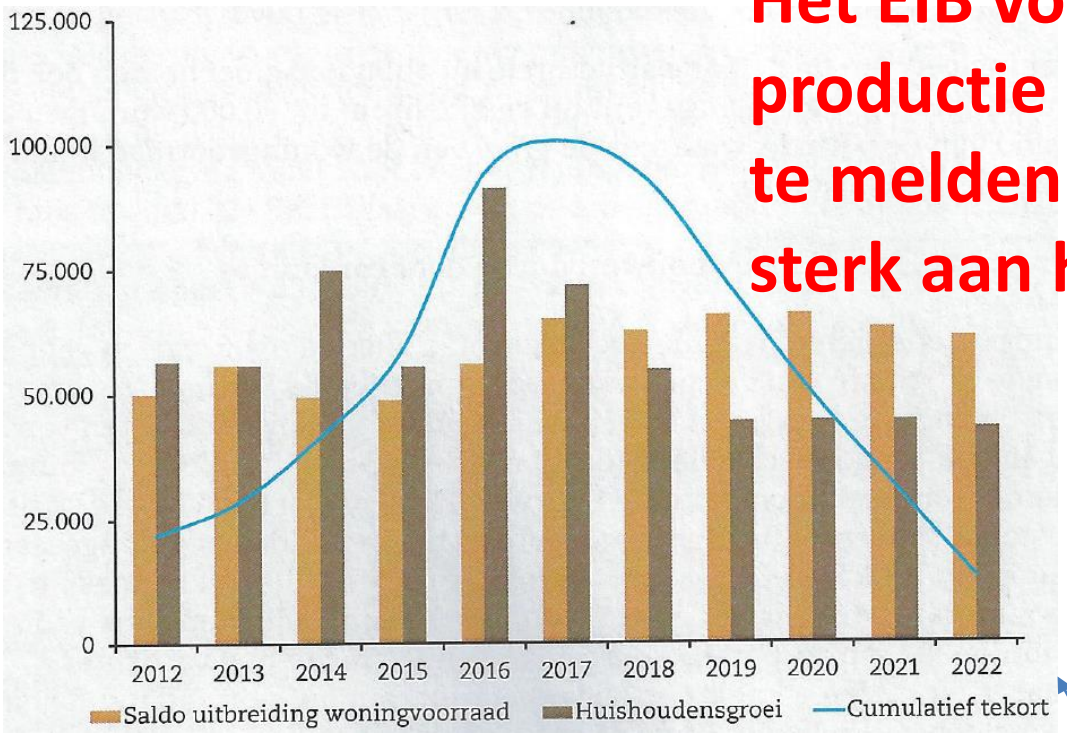
Statistisch Woningtekort

Uitstellende starters veroorzaken een deel van het verschil

De rest is overshoot in productie



EIB



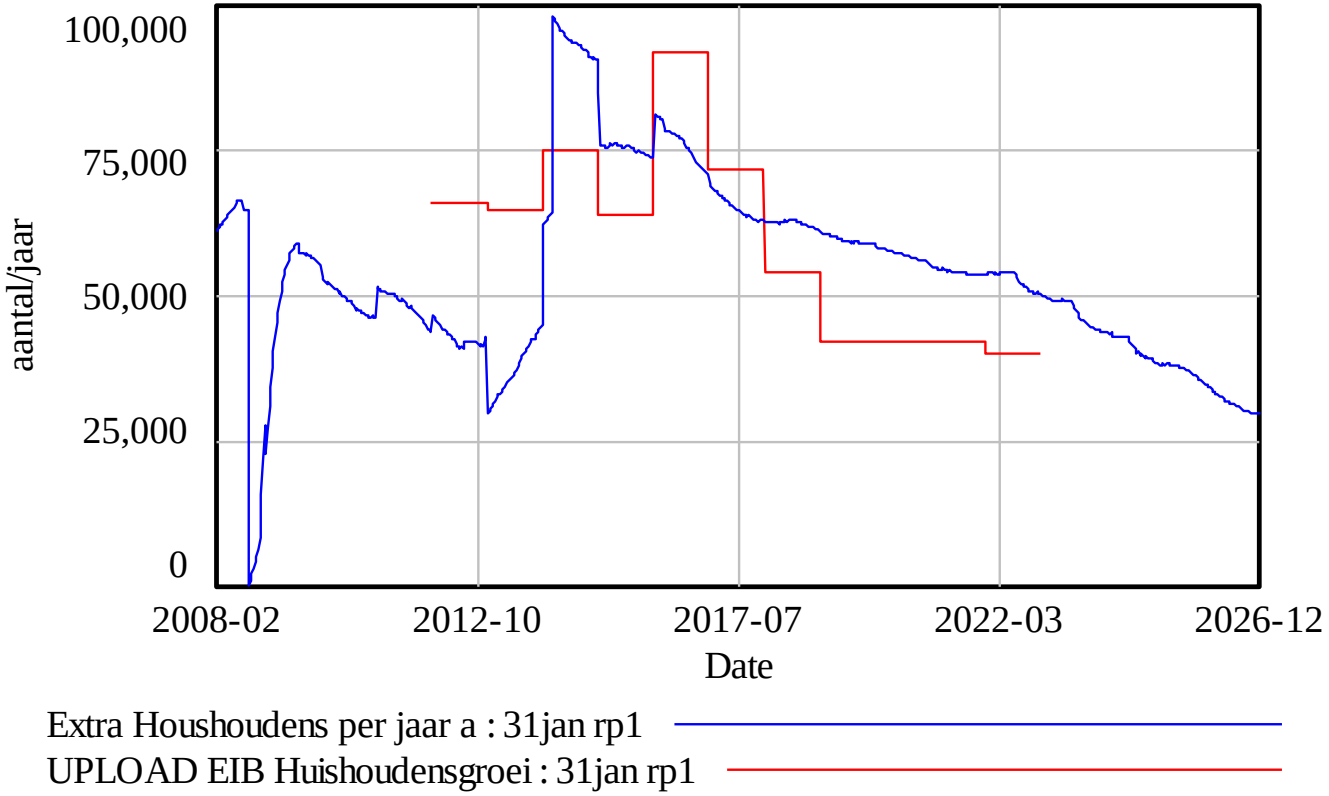
Het EIB voorspelt stabiele productie en vraag en verzuimt te melden dat de behoefte sterk aan het dalen is.

…en dat de prijzen zullen instorten als het tekort omslaat in een overschot.

Bron: EIB januari 2017

Vergelijking met EIB

Huishoudens



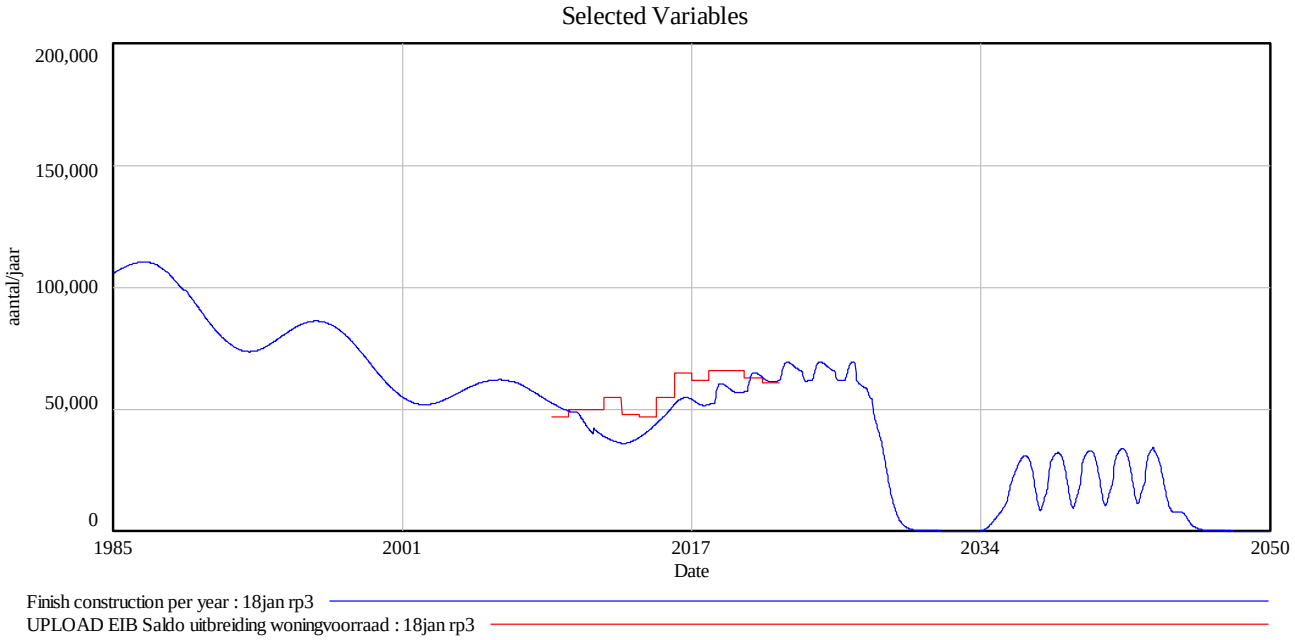
Ook EIB heeft “Extra Huishoudens”

flostock
stock & flow analyses

buildsight b.v.

Vergelijking met EIB

Extra woningen



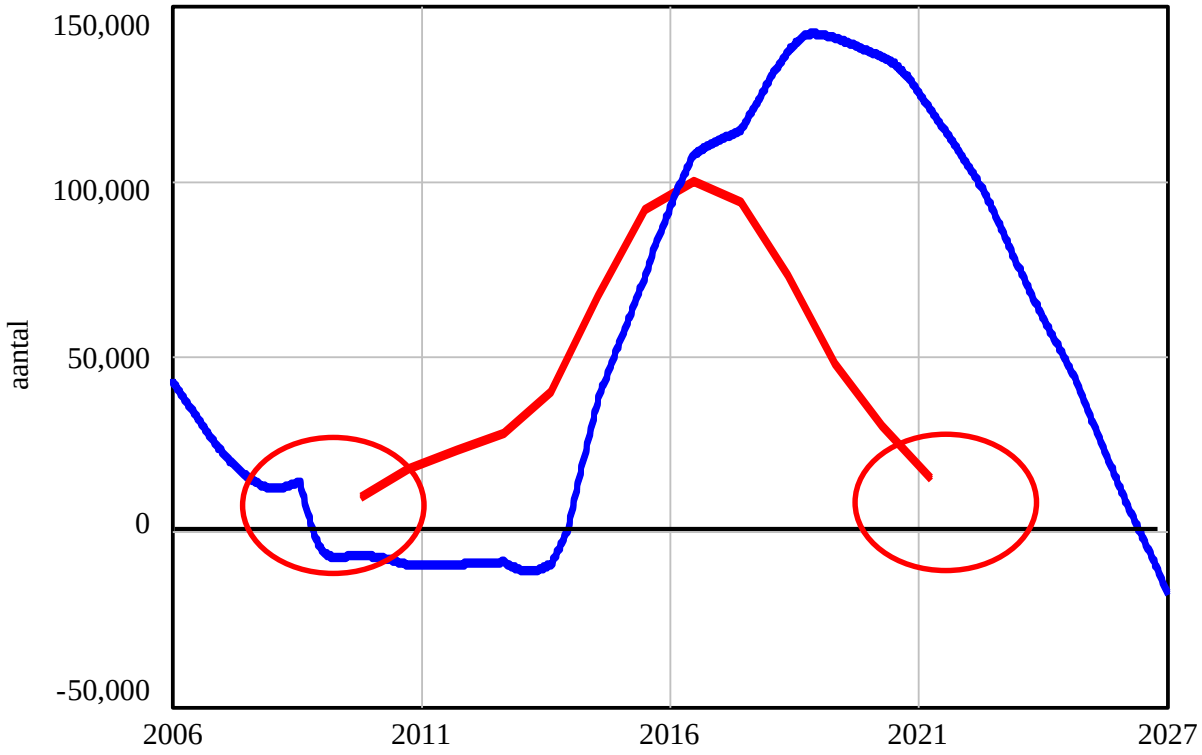
Productiecijfers komen op korte termijn ruwweg overeen

flostock
stock & flow analyses

Bron: EIB Jan 2017, Flostock

Vergelijking met EIB

Statistisch Woningtekort



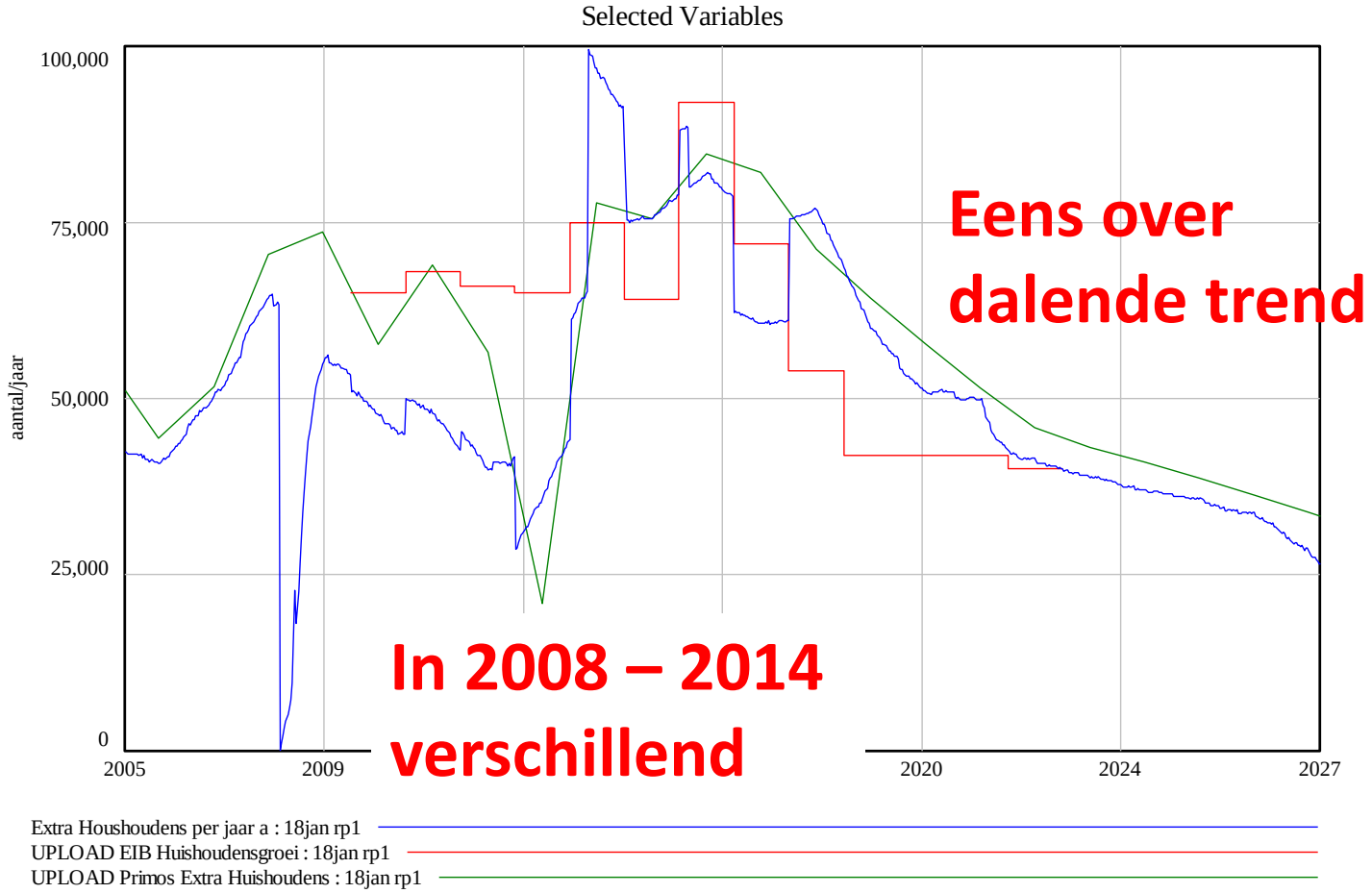
Ook EIB heeft een “Statistisch Woningtekort”, maar lijkt geen connectie te maken met dalende prijzen.

flostock
stock & flow analyses

buildsight b.v.

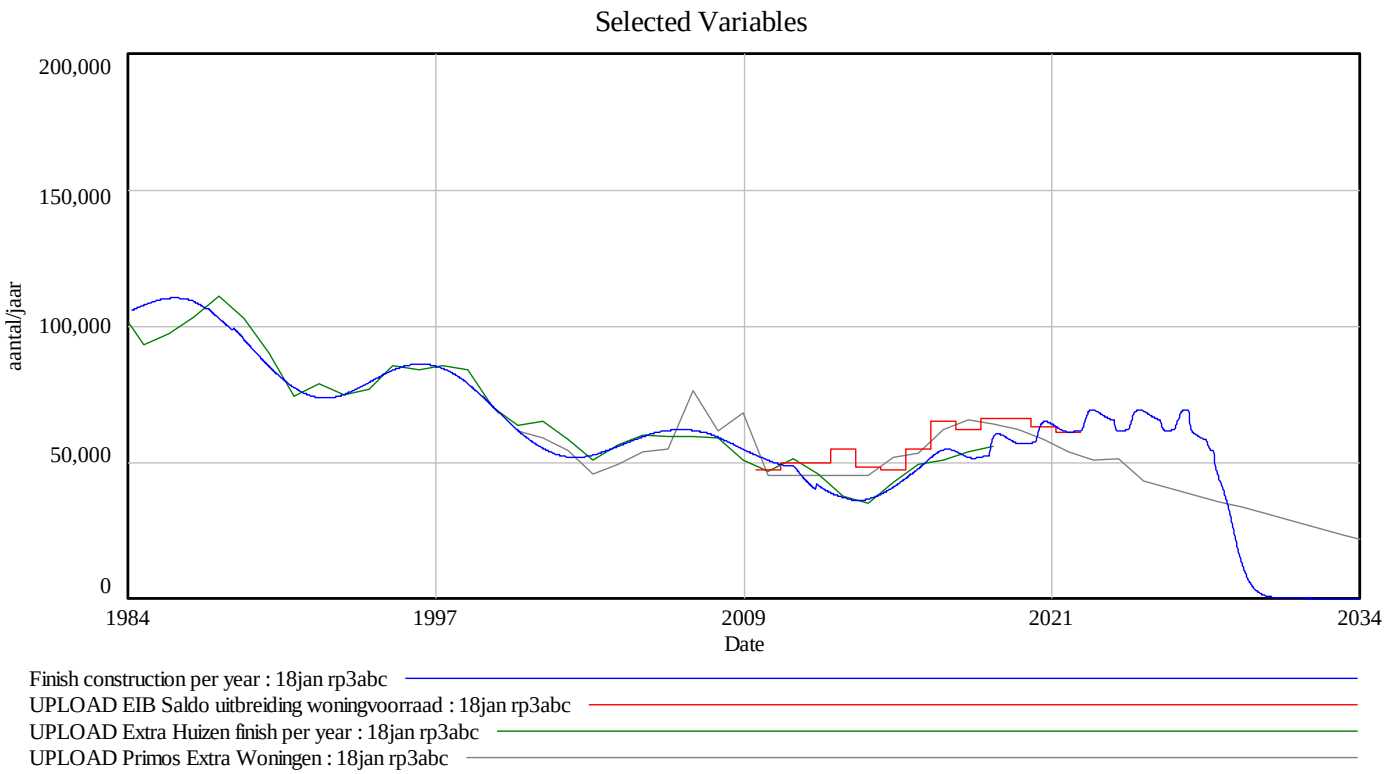
EIB, Primos, Flostock

Extra Huishoudens



CBS, EIB, Primos, Flostock

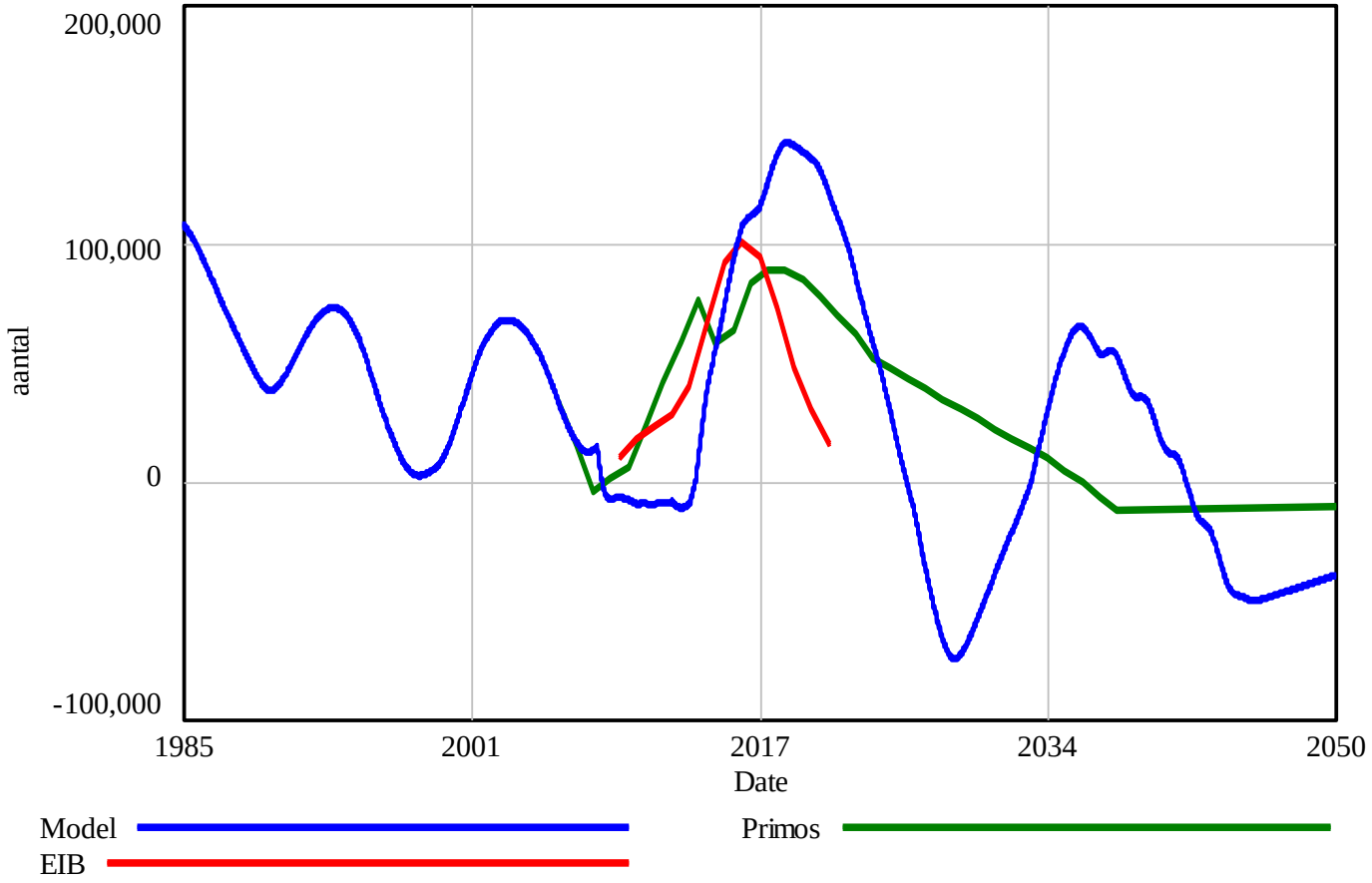
Extra Woningen



Bron: CBS, Primos (BAG corrections taken out), EIB, Flostock

EIB, Primos, Flostock

Statistisch Woningtekort



Ingezonden brieven

- In zijn brief *“Remmen op woningmarkt"* in het FD (09/17), stelt Peels dat als je van de rollercoaster van de bouw een trein wilt maken, zoals Rietdijk van de NVB schrijft, je voor de bocht moet remmen in plaats van gas geven.
- In zijn brief *"Woningbouw"* in het FD (06/17) stelt Peels dat de woningbouw NIET gestimuleerd moet worden (zoals de NVB bepleitte), omdat dit een overschot zal veroorzaken, de prijzen zal doen dalen en de varkenscyclus zal verergeren .