

NETTO

Fors minder vergunningen voor nieuwbouw



Van januari tot en met april werden alles samen 8.162 vergunningen voor nieuwbouwwoningen verleend. Dat is ruim 15 procent minder dan in dezelfde periode vorig jaar. ©Wouter Van Vooren

OLAF VERHAEGHE
02 augustus 2023 10:03

Het aantal verleende vergunningen voor nieuwbouwhuizen in ons land ligt dit jaar ruim een tiende lager dan de voorbije jaren. 'Voorzichtigheid is het sleutelwoord. Na enkele topjaren is de sfeer bij bouwpromotoren bedrukker.'

Nadat de grote bouwwoede om appartementen neer te poten vorig jaar al was overgewaaid, gaat ook het tempo op de nieuwbouwmarkt voor gezinswoningen flink omlaag. Van januari tot en met april zijn ruim 15 procent minder vergunningen voor nieuwe huizen verleend dan in dezelfde periode in 2022. Dat blijkt uit een analyse door De Tijd van de vergunningscijfers die het Belgische statistiekbureau Statbel bijhoudt.

Veel ontwikkelaars gaan de bouw van projecten faseren of zelfs uitstellen, tot de markt uitklaart.

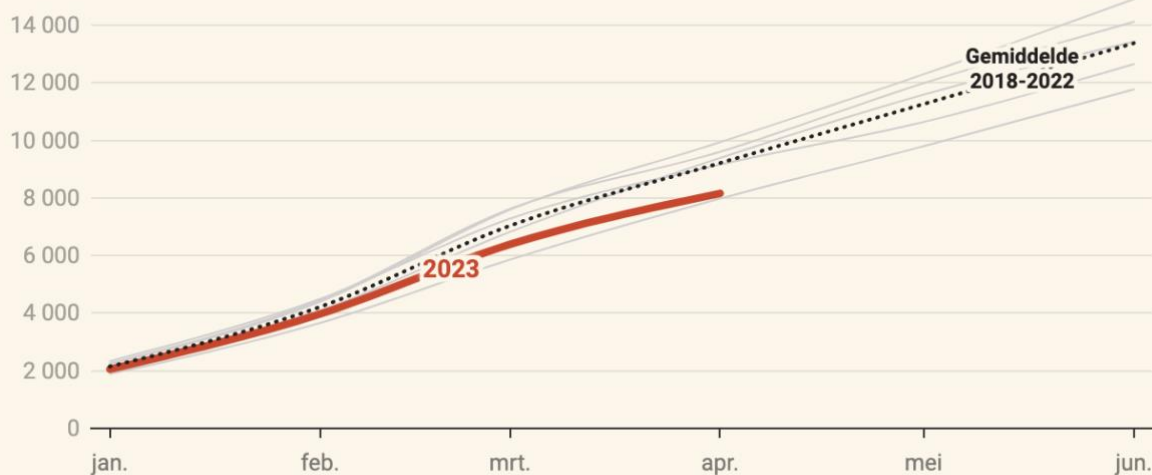
OLIVIER CARRETTE

WOORDVOERDER BEROEPSVERENIGING VOOR DE VASTGOEDSECTOR

In de eerste vier maanden van 2023 werden in België 8.162 nieuwe gezinswoningen vergund. Een jaar eerder stond de teller op meer dan 9.600. Tegenover het gemiddelde van de jongste vijf jaar noteert het aantal nieuwbouwvergunningen ruim 11 procent lager. In Vlaanderen, goed voor twee derde van alle toegekende vergunningen in ons land, is de terugval groter dan in het Waals Gewest.

11 PROCENT MINDER VERGUNNINGEN VOOR NIEUWBOUW DAN VOORBIJE JAREN

Cumulatief aantal nieuwbouwvergunningen voor gezinswoningen in België



Grafiek: Analyse De Tijd • Bron: Statbel

Piek voorbij

Daarmee komt een einde aan de opwaartse trend van de voorbije jaren. 'We komen uit een periode waarin het aantal vergunningen hoog lag', zegt Marc Dillen, directeur-generaal van de bouwfederatie Embuild Vlaanderen. 'Zeker in Vlaanderen, waar de afgelopen jaren telkens zo'n 18.000 vergunningen voor gezinswoningen werden toegekend. In Vlaanderen verloopt nieuwbouw vooral via professionele ontwikkelaars. Een terugval in het huidige economische klimaat is dus niet zo verrassend.'

Dat zegt ook Olivier Carrette, woordvoerder van de Beroepsvereniging voor de Vastgoedsector (BVS). 'We zitten in een perfecte storm. Enerzijds zijn er de fors duurdere bouwmaterialen, de loonindexering en de nog altijd hoge inflatie. Anderzijds blijft de rente oplopen, wat een grote impact heeft op de financieringskosten van ontwikkelaars. En dan is er nog de fiscale onzekerheid over het 6 procenttarief voor sloop en heropbouw. Die maatregel loopt in principe eind dit jaar af. Terug naar 21 procent scheelt een flinke slok op de borrel.'

De combinatie met een vertragend koopritme - zeker bij investeerders - heeft tot gevolg dat bouwpromotoren volgens Carrette de jongste maanden enigszins op de rem duwen. 'Voorzichtigheid is het sleutelwoord. Na enkele topjaren is de sfeer bedrukker. Veel ontwikkelaars gaan nu faseren of zelfs projecten uitstellen, tot de markt wat uitklaart.'

Renovatie

De vraag is of het dalende aantal nieuwbouwvergunningen de klimaat- en energiedoelstellingen onder druk zet. In vergelijking met het veelal verouderde woonpatrimonium in Vlaanderen scoort nieuwbouw veel hoger voor energiezuinigheid. 'Wie nieuw bouwt, bouwt volgens de toekomstige normen', beklemtoont Dillen. 'Een nieuwbouwwoning is de beste garantie tegen sterke schommelingen van bijvoorbeeld de energieprijzen.'

Toch zit de grote winst volgens Dillen eerder bij de energetische renovaties van het bestaande woonpatrimonium. 'Het aantal aankopen van bestaande woningen is grosso modo dubbel zo groot als dat van nieuwe woningen', zegt hij. 'Sinds begin dit jaar geldt de verplichting om woningen met een slecht EPC-label E of F binnen vijf jaar te renoveren tot minstens het label D. Daar ligt de sleutel, zeker als je weet dat de Vlaamse overheid de volgende jaren de lat systematisch hoger legt.'

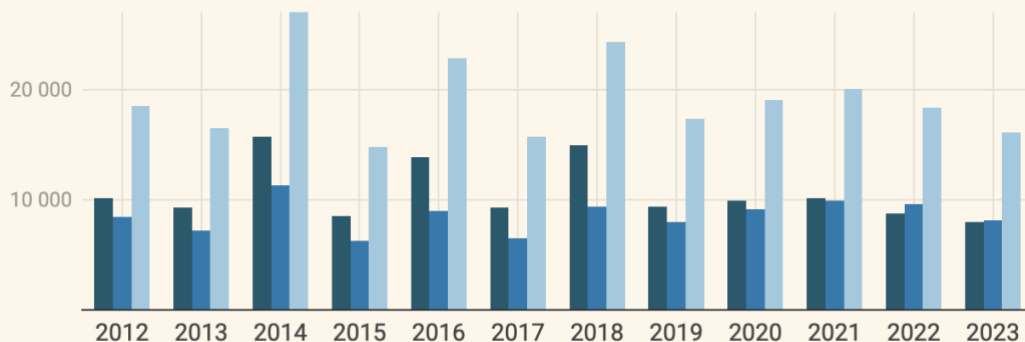
Ook appartementen achteruit

De dalende trend voor de geplande bouw van nieuwe appartementen zet in 2023 gestaag door. Sterker nog: het aantal nieuw vergunde flats staat op het laagste niveau in zeker tien jaar. Van januari tot en met april werden 7.961 nieuwbouwappartementen vergund, een kwart minder dan het gemiddelde in de periode 2018-2022. Het totale aantal nieuwbouwvergunningen - woningen en appartementen samen - noteert voorlopig op het laagste peil sinds 2017. Met iets meer dan 16.000 nieuwbouwvergunningen liggen de cijfers bijna 20 procent onder het gemiddelde van de voorbije vijf jaar.

AANTAL NIEUWBOUWVERGUNNINGEN OP LAAGSTE NIVEAU SINDS 2017

Verleende nieuwbouwvergunningen in België, januari tot en met april

■ Appartementen ■ Gezinswoningen ■ Totaal nieuwbouw



Grafiek: Analyse De Tijd • Bron: Statbel