

09 november 2022

## **Op weg naar de volgende bouwcrisis?**

**Pas opgeleverde nieuwbouwwoningen staan steeds langer te koop. Zijn we op weg naar een nieuwe bouwcrisis?**

[Martin Hendriksma](#)

Het is ronduit alarmerende taal in het laatste kwartaalbericht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) over de maanden juli tot en met september. ‘De nieuwbouwmakelaar is in een jaar tijd volledig omgeslagen.’ Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen is volgens de verzamelde makelaars ten opzichte van vorig jaar gehalveerd en komt daarmee uit op het laagste aantal sinds 2014, toen de vorige bouwcrisis ten einde liep. En het dieptepunt lijkt nog niet bereikt. ‘De NVM vreest dat de nieuwbouwproductie verder zal inzakken.’

### **Opmerkelijk**

Het is een opmerkelijk bericht, dat juist op het moment naar buiten komt dat minister Hugo de Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, CDA) samen met de provincies zijn ambitieuze plannen presenteert voor 900.000 te bouwen nieuwe woningen tot 2030. En tegelijk loopt het aantal te koop staande nieuwbouwwoningen de laatste maanden fors op. Zo’n 15.500 nieuwbouwwoningen stonden halverwege het derde kwartaal van 2022 te koop. Dat is de helft méér dan de ruim 10.000 van een jaar eerder. Eh... hoe kan dat?

### **Verkeerde focus**

Volgens de NVM sluit het nieuw op de markt komende aanbod niet goed aan op de vraag van de huizenkoper. ‘Door binnenstedelijk bouwen is er veel focus op appartementen, terwijl er vooral vraag is naar woonhuizen en specifiek rijwoningen.’ Daarbij zit de stijgende hypotheekrente veel potentiële kopers dwars en maakt ook het gure economische en geopolitieke klimaat de huizenkoper terughoudend.

### **Prijsdaling**

Maar de belangrijkste oorzaak voor de teruglopende verkoop van nieuwbouw is volgens de NVM de prijsdaling die zich momenteel in de bestaande bouw voltrekt. Gemiddeld daalde de transactieprijs van dergelijke woningen de afgelopen drie maanden met bijna 6 procent. Daartegen afgezet zijn nieuwbouwprijzen betrekkelijk inelastisch: een ontwikkelaar kan niet zomaar 6 procent van de prijs afdoen. Dan komt hij vaak niet meer uit de kosten.

Dus kiest een consument in onzekere omstandigheden de goedkoopste route: oudbouw

## Oudbouw

Volgens de NVM wordt voor een nieuwbouwwoning per vierkante meter gebruiksoppervlak inmiddels 500 euro méér betaald dan voor een woning in de bestaande bouw. Dus kiest een consument in onzekere omstandigheden de goedkoopste route: oudbouw. Het gevolg, aldus de NVM: ‘Projectontwikkelaars trekken projecten nog niet massaal in, maar deze worden wel tot nader order uitgesteld.’ En: ‘Het woningtekort, dat dringend teruggedrongen zou moeten worden, wordt zo alleen maar groter.’

## On hold

Nee, het is zeker geen onheilspraak van de NVM, reageert onderzoeker Hans Wisman van het Kadaster. Het aanbod van nieuwbouwwoningen is dit jaar sterker gestegen dan eerdere jaren, maar het aantal transacties blijft daarbij achter. Die laatste trend ziet hij ook in de data van het Kadaster. Net als bij andere woningen geldt ook hier: hoe duurder, hoe minder interesse. Kopers zijn terughoudend omdat nieuwbouw relatief duur is. Het is logisch dat ontwikkelaars zich dan eerder terugtrekken uit projecten met een zeker risico of die on hold zetten.’

## Woontorens

Bij zulke trends zie je volgens Wisman altijd dat er een dempend effect optreedt op de productie het jaar erop. ‘Vooral bij woningtypes met een wat groter afzetrisico, zoals duurdere appartementen.’ Emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw ziet die ontwikkeling al bij woontorens. ‘Die zijn relatief duur om te bouwen en je kunt ze ook niet gefaseerd opleveren. Dat maakt het risico voor de ontwikkelaar relatief groot.’

Volgens Wisman moeten we leren van de vorige crisis

## Leren

Zal de stokkende nieuwbouw opnieuw tot een bouwcrisis leiden, zoals in 2008? Door gebrek aan consumentenvertrouwen werden er toen jarenlang nauwelijks huizen gebouwd waar we — toen de economie weer aantrok — nog jaren de zure vruchten van plukten. Volgens Wisman moeten we daarom leren van de vorige crisis. ‘Toen kwam de woningbouw een paar jaar stil te liggen. En toen het weer kon, waren veel mensen uit de bouwwereld verdwenen, zowel bij gemeenten als in de aannemerij. Het duurde daardoor erg lang voordat projecten weer opgestart werden en er concrete ontwikkellocaties op de kaart gezet werden.’

## Preciezer

Volgens De Zeeuw zouden ontwikkelaars ‘met goed doorrekenen’ wel degelijk kunnen schrappen in de kosten en zo hun nieuwbouw beter betaalbaar en daarmee concurrerend kunnen houden. ‘Gemeenten en ontwikkelaars zullen weer preciezer moeten inspelen op de wensen van kopers en huurders.’ Hij voorziet dat afnemende nieuwbouw ook een dempend effect kan hebben op de prijsstijgingen in de bouw, die de afgelopen jaren opliepen tot 20, 30 procent en zo de huisprijzen omhoog joegen.

## **Na-ijleffect**

Ook rekent De Zeeuw erop dat gemeenten, geconfronteerd met stokkende nieuwbouwplannen, hun kwaliteitseisen iets zullen laten vieren om zo goedkopere bouw mogelijk te maken. Ook ontwikkelaars zullen hun eigen marges dimmen. Als na-ijleffect verwacht De Zeeuw dat ook de grondprijzen zullen gaan dalen, zowel in de gemeentelijke als in de private grondexploitaties.

Lagere prijzen voor nieuwbouw, dat ziet ook de NVM als meest voor de hand liggende remedie om een bouwcrisis te voorkomen.

## **Uit de markt**

Lagere prijzen voor nieuwbouw, dat ziet ook de NVM als meest voor de hand liggende remedie om een bouwcrisis te voorkomen. Volgens de vereniging worden nieuwbouwprojecten steeds vaker te koop gezet tegen een hoger bedrag dan de prijs die de NVM adviseert. 'Deze projecten prijzen zich daarmee uit de markt.'

## **Niet schrappen**

Belangrijkste les volgens De Zeeuw is dat er nu niet te snel in uitbreidingslocaties wordt geschrapt. 'In de vorige bouwcrisis werd gedacht dat we er met transformatie van kantoorpanden en inbreiding wel zouden komen. Maar de vraag naar eengezinswoningen bleef en blijft onverminderd hoog, ook in de komende jaren. Een groot verschil met de vorige crisis is in elk geval dat woningcorporaties nu de ruimte krijgen om door te bouwen. De vorige keer hingen ze na alle schandalen nog in de touwen.'