

12-08-23

## **Bouw heeft het zwaar, maar malaise van na de kredietcrisis keert niet terug**

*Erik van Rein, Renol Vestergaard*

**De woningbouw zakt niet, hij stort in, somberde de bestuurder van Dura Vermeer in maart van dit jaar. Is zijn onheilstijding nog steeds relevant? Vooralsnog lijkt de schade mee te vallen.**

### *In het kort*

*De bouw krijgt een paar lastige jaren te verduren.*

*Nu woningbouwprojecten op de helling staan, zakt het aantal opdrachten.*

*Maar bouwers zijn minder pessimistisch dan gedacht.*

*Een bouwcrisis zoals die na 2008 ontstond lijkt voorlopig uitgesloten.*

Als woningeigenaar tuur je straks zo over het klotsende water van de IJssel. Want veel van de tachtig appartementen in de torens van bouwproject Pracht die bouwer Heijmans aan de Noorderhaven in Zutphen wil neerzetten, hebben straks uitzicht over de rivier. Het is een van de aantrekkelijkste aspecten van de woningen en penthouses met 'grandeur'.

Tenminste, als de kopers komen. Want ondanks de woningnood in Nederland lukte het de beursgenoteerde bouwer en ontwikkelaar slechts mondjesmaat om de appartementen in Zutphen te verkopen. Iets meer dan de helft is pas verkocht in Pracht, dat deel uitmaakt van een groter nieuwbouwproject van zo'n 1100 woningen in de Gelderse stad.

Toch gaan de heipalen hier straks de grond in en grommen de betonwagens, want Heijmans gaat gewoon beginnen met de bouw. Normaal begint die pas als 70% van de woningen is verkocht. Niemand wil immers met onverkochte huizen blijven zitten.

Maar Heijmans verwacht dat alle woningen uiteindelijk een eigenaar krijgen. En zo denken meer ontwikkelaars en bouwers erover. Het is tekenend voor het aanhoudende optimisme van bouwbedrijven, ontwikkelaars en woningmarktvorsers, ondanks een cocktail van tegenslagen die de sector nu treft. De hogere hypotheekrente zit kopers dwars omdat ze minder kunnen lenen voor relatief dure nieuwbouw, terwijl bouwen al tijdenlang prijzig is door hoge grond- en materiaalkosten.

Iedereen is het erover eens: er komt een bouwdip aan. Kijk maar naar de maatgevende jaarlijkse voorspellingen in de Primos-prognose, die het woningtekort en de woningbouw raamt voor de overheid. Het aantal nieuwbouwwoningen, inclusief transformaties, zal teruglopen van 95.000 dit jaar naar 78.000 in 2025. En dat terwijl het kabinet juist hoopt op minstens 100.000 huizen per jaar.

En er zijn meer tekenen dat er slechte bouw tijden aankomen. Econoom Paul Bisschop van ABN Amro verwacht dat de bouwsector dit jaar met 1,5% krimpt, en dat er volgend jaar nog eens 1% vanaf gaat. Dat geldt dan wel voor de gehele bouw, inclusief renovatie en verbouwing.

Dat beeld voor de bouwsector was in jaren niet zo slecht. Nog zo'n slecht teken: inmiddels moesten al drie op de tien architectenbureaus mensen ontslaan, zo bleek onlangs uit een enquête van de Branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus (BNA).

Het zijn flinke tegenslagen, maar toch lijkt er voorlopig geen grote crisis te komen, zeggen onderzoekers, ontwikkelaars en bouwers tegen het FD. Bouwers willen er dit keer alles aan doen om projecten te laten doorgaan en hun mensen aan het werk te houden.

Want als het gaat over een dip op de woningmarkt én in de bouw, dan dringen zich al gauw vergelijkingen op met de vele ontslagen in het vorige decennium. Na de kredietcrisis die begon in 2008, zakten de huizenprijzen in en kwamen nieuwe bouwprojecten nauwelijks van de grond. Het aantal faillissementen in de bouw explodeerde, de architectuursector kromp en honderdduizenden werknemers en zelfstandigen verdwenen uit de bouw.

'Niet alleen de conjunctuur zat tegen, maar er was ook een breed levend idee in de samenleving dat we klaar waren met de woningbouwopgave', zegt emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw. 'Dat is nu anders, en dat is een van de redenen dat ik het nu veel minder somber inzie voor de bouw dan toen.'

Want de behoefte aan woningen is nog ontzettend groot. Uit de jongste ramingen van vorige maand bleek dat het woningtekort het afgelopen jaar opnieuw is gegroeid naar 390.000 stuks. Het bouwtempo kan de migratie amper bijbenen. En hoewel het kabinet als gevolg van de bouwdip de doelstelling om 900.000 huizen te bouwen tot 2031 niet gaat halen, blijft demissionair minister voor Volkshuisvesting Hugo de Jonge benadrukken dat zo veel mogelijk projecten moeten doorgaan. Hij maakte immers afspraken met provincies over te bouwen aantallen.

Afspraken zijn makkelijk te maken, maar bouwprojecten moeten natuurlijk wel geld opleveren. En op dat gebied zijn de verwachtingen minder pessimistisch dan eerder gedacht. Na een ongekende spurt van marktrente en hypotheekrente, bleef een verdere stijging dit jaar uit. De rente voor een hypotheek met een rentevaste periode van tien jaar staat nu al maanden rond de 4,5%.

Bovendien is de gevreesde recessie in Europa vooralsnog ver weg en lijkt de Europese Centrale Bank — in ieder geval tijdelijk — de renteverhogingen te pauzeren. Daarnaast stijgen de prijzen van veel materialen minder hard dan voorheen én hebben potentiële huizenkopers wat meer te besteden door de hogere lonen. In het afgelopen kwartaal werden er zowaar vijfhonderd nieuwbouwhuizen meer verkocht dan een kwartaal eerder.

Voor Heijmans gaf dat de doorslag om groen licht te geven in Zutphen. En ceo Job Dura van Dura Vermeer is nu ook minder somber over de woningbouw dan eerder dit jaar. Wat de vraag naar woningen betreft dan, want hij ziet voor de bouw nog wel wat obstakels. 'Ik blijf nog wel heel somber over hoe traag nieuwe locaties beschikbaar komen', zegt hij. 'Er is nog

veel discussie tussen overheden, zoals gemeenten en provincies, over de vraag waar er wat mag bijkomen.'

Bovendien ziet hij dat buitenlandse beleggers in Nederland terughoudend zijn geworden door het wisselende overheidsbeleid. Het is nog onduidelijk of het kabinetsvoornemen om de middenhuren te reguleren er komt. 'Dat schrikt af. De Nederlandse ontwikkelmarkt is voor een deel afhankelijk van beleggers die huurwoningen kopen. De helft van de huurwoningen verkopen we aan beleggers. Dat is veel', aldus Dura.

Om te zorgen dat bouwprojecten toch kunnen doorgaan, kopen beleggers sommige woningen al voordat ze zijn gebouwd. Zo schafte vastgoedbelegger Altera twee weken geleden nog ruim tweehonderd nieuwbouwhuizen aan van project De Pionier in Amsterdam-West.

'We stappen nu aan de voorkant van het project in', zegt ceo Jaap van der Bijl, die daarin een oplossing ziet voor de rest van de sector. Het geeft zekerheid. 'Want dan gaan bouwers niet afschalen, zetten ontwikkelaars posities niet in de ijskast, krijgen architecten weer werk en kunnen gemeenten plannen realiseren.'

Maar er is een belangrijke adder onder het gras bij dit project: de beweging van de marktrente. Mochten de rentestanden de komende tijd verder stijgen, dan kan Altera alsnog de koop van 225 huurwoningen annuleren. 'We kunnen onderweg uitstappen. Dat willen we niet, maar we hebben er wel afspraken over gemaakt.'

Het is die rente waar meer bouwers, ontwikkelaars en beleggers bevreesd voor zijn. Want zodra die verder stijgt, zullen nu gemaakte sommen opnieuw tegen het licht moeten worden gehouden. Net als nu, zal dat dan leiden tot vertragingen.

Dat is ook het doemscenario voor architecten. Die sector wordt nu als eerste hard geraakt omdat bouwers en ontwikkelaars veel minder nieuwe plannen maken. Dat betekent: minder ontwerpen en minder maquettes.

'We denken wel dat er voor de hele sector een dip aankomt in 2024', zegt partner Eric Lemstra van BNLA Architecten in Amsterdam. 'Ik zie bij veel collega's om me heen dat ze snijden in personeel.'

Bij BNLA is dat nog niet nodig. Volgens een recente enquête van brancheorganisatie BNA onder bijna tweehonderd bedrijven moesten zo'n drie op de tien architectenbureaus wel al personeel ontslaan. Daar stond tegenover dat bij iets minder dan de helft het aantal opdrachten gelijk bleef of (sterk) steeg.

Ook bij veel projectontwikkelaars is er nu een 'vacaturestop', zegt directeur Jan Fokkema van branchevereniging Neprom. Marktleider BPD verkocht in de eerste helft van dit jaar bijvoorbeeld 40% minder woningen dan in dezelfde periode vorig jaar. Maar ontslagen verwacht Fokkema vooralsnog niet. Al was het maar vanwege de enorme krapte op de arbeidsmarkt van de afgelopen jaren. 'Het kost ook ongelooflijk veel moeite om goede mensen aan te trekken', zegt hij.

Vrijwel alle grotere partijen in de bouwsector willen te allen tijde een drama voorkomen zoals de laatste bouwcrisis. Toen vertrokken 230.000 mensen uit de bouw, en keerden er slechts 36.000 terug. 'Dat staat de bouwondernemers nog in het geheugen gegrift', zegt Bisschop van ABN Amro. 'Ik zie de laatste jaren grote personeelstekorten. Ze willen absoluut niet terug naar de situatie van toen en zullen eerst andere oplossingen zoeken.'