

2 augustus 2023

'De onderliggende vraag naar woningen blijft'

Friso de Zeeuw ziet te veel bemoedigende signalen om van een nieuwe bouwcrisis te spreken.

[Martin Hendriksma](#)

De bouw van appartementencomplexen wordt steeds lastiger en ook in het duurdere segment loopt de vraag naar woningen terug. Toch vreest emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw niet voor een nieuwe bouwcrisis. 'Destijds viel de vraag naar woningen totaal weg. Met de transformatie van een paar kantoren zouden we er wel zijn. Nu blijft de vraag veel beter overeind.'

De nieuwbouw dreigt volgend jaar verder terug te vallen. Hoe voorkomen we dat de dip uitmondt in de volgende bouwcrisis. Binnenlands Bestuur interviewt deze zomer betrokken partijen en onafhankelijke experts. Als eerste de emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling en BB-columnist Friso de Zeeuw.

BB Wat ziet u als de drie belangrijkste oorzaken van de bouwcrisis?

FDZ

Friso de Zeeuw: 'Door de sterk gestegen bouwkosten zijn veel plannen financieel niet meer haalbaar. Beleggers haken af door de strengere eisen die minister De Jonge aan de huursector stelt. Verder zie je dat in de programma's van gemeenten veel plannen zitten die nu door de mand vallen. Bijvoorbeeld omdat de locatie niet optimaal is. Daarnaast hebben we nog een boeket andere showstoppers waarvan stikstof de voornaamste is.'

BB Treft de terugval alle huizentypen?

FDZ

'Vooral appartementencomplexen. Die belanden door de kostenstijgingen snel in de gevarezone. Parkeerkelders drukken bijvoorbeeld op het kostenplaatje. En je kunt appartementencomplexen niet gefaseerd bouwen: je moet als koper dus wachten tot er voldoende inschrijvingen zijn. Niemand wil nu twee jaar of langer op een appartement, dus dat remt de voorverkoop. Ook het duurdere segment wordt moeilijker verkoopbaar, wat de doorstroming op de hele huizenmarkt remt. De koper wordt kritischer. Hij wil bijvoorbeeld niet jarenlang tussen het zand van een onvoltooid nieuwbouwproject wonen.'

BB Treft de terugval alle regio's in gelijke mate?

FDZ

'De onderlinge verschillen zijn minder groot dan in de periode 2009-2014, bij de vorige bouwcrisis. Toen bleef de Randstad redelijk overeind, maar had vooral het gebied eromheen het zwaar: Noord-Holland Noord, Flevopolders, de regio Zwolle, Gelderland en Midden-Brabant. Nu blijft de ruime schil om de Randstad naar verhouding beter overeind.'

BB Wat zijn andere verschillen met de vorige bouwcrisis?

FDZ

'Destijds meende een groot deel van de beslissers en de vakwereld dat vraag naar woningen definitief was weggevallen. Een rampzalig misverstand. Met de transformatie van een paar kantoren zouden we er wel zijn. Nu erkent bijna iedereen dat de onderliggende vraag er nog steeds is. Het is bemoedigend dat een grote bouwer als Heijmans pas nog aangaf: wij willen door, ook als we niet 70 procent van de huizen voorverkocht krijgen, gaan we soms toch bouwen. Dat straalt vertrouwen uit. Verder lagen de corporaties toen na alle schandalen in de touwen. Nu kunnen ze meer activiteit ontplooiën. Fabrieksmatige woningbouw kwam in de vorige crisis niet van de grond; nu wel en ook dat is een pluspunt. En we hebben de Woondeals. Maar daar mankeert wel wat aan. Delen van met name de grootstedelijke programma's zijn onbetaalbaar. Als de Woondeals op die punten grondig worden herzien op betaalbaarheid en tijdsrealiseerbaarheid, vormen die ook een nuttig instrument.'

BB Wat moet het rijk doen om een bouwcrisis te vermijden?

FDZ

'Een regeling maken die de beleggers niet wegjaagt. Dat is een taak voor de bewindslieden van Wonen én Belastingen. Wel huurexcessen tegengaan. De voorgenomen maatregelen van Hoge de Jonge worden door het aftreden van het kabinet nu waarschijnlijk op de lange baan geschoven, maar de onzekerheid erover blijft. Verder moet Hugo de Jonge dimmen met de overkill aan beleid, actief worden op het stikstofdossier, het vliegtuiglawaai-dossier en de Startbouw-regeling wel doorzetten.'

BB Wat kunnen gemeenten er zelf aan doen?

FDZ

'Het ontbreekt ze nu vaak aan menskracht. Ze zouden kunnen overwegen om binnen heldere voorwaarden een groter deel van de planontwikkeling aan marktpartijen en corporaties over te laten en die vervolgens zelf alleen te toetsen. Verder zie je dat gemeenten in crisistijd driftig ontslakken, maar zodra de markt aantrekt dat weldra vergeten lijken. Veel plannen zijn sterk gedifferentieerd, met een fijnmazige verdeling van woningen in bepaalde categorieën. Nu er een dip is, zou die verdeling minder strak moeten worden gehanteerd. Handhaaf bijvoorbeeld 30 procent sociaal en laat de rest vrij.'