

ANALYSE

Dip in woningbouw leidt tot confrontatie minister Hugo de Jonge en bouwprofessionals

De woningbouw zakt sneller in dan verwacht, blijkt uit onderzoek. Dat is koren op de molen van critici van minister Hugo de Jonge van Wonen, die afgelopen week twee keer spitsroeden moest lopen in de bouwsector.

Marc van den Eerenbeemt 19 juni 2023, 05:00



Minister Hugo de Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening tijdens de opening van de Dag van de Bouw bij bouwproject de Kuil in Rotterdam. Beeld Arie Kievit

De cijfers van de woningbouw waren al niet positief, maar vrijdag stelde het Economische Instituut voor de Bouw (EIB) de verwachtingen nog eens neerwaarts bij. De bouwambities zijn groot, maar dit jaar worden er volgens het instituut vermoedelijk 6,5 procent minder woningen gebouwd dan vorig jaar. Volgend jaar zou sprake kunnen zijn van nog eens een daling, van 8 procent. Eerder ging het EIB uit van een krimp van respectievelijk 3,5 procent en 5,5 procent.

Dat zijn pijnlijke cijfers voor minister Hugo de Jonge van Wonen, die zaterdag in Rotterdam de Open Dag van de Bouw opende. Hij deed dat op de locatie van De Kuil, een (nog niet uitverkocht) project van bouwbedrijf Heijmans met 232 woningen. De minister wil het grote en nog steeds groeiende woningtekort bestrijden met de bouw van 900 duizend woningen tot 2030.



OVER DE AUTEUR

Marc van den Eerenbeemt is redacteur economie voor de Volkskrant en schrijft over onder meer de woningmarkt en vastgoed.

Bouwen binnen stadsgrenzen

De nieuwbouw van woningen zit echter in een klem. Huizenkopers houden de voet op de rem door de gestegen hypotheekrente, die de aanschaf van een woning flink duurder maakt. Dat raakt vooral de verkoop van nieuwbouwhuizen, die gemiddeld duurder zijn dan bestaande woningen. De bouwers hebben ook nog eens te maken met tegenwind in de vorm van stikstofbeperkingen en gestegen kosten van bouwmaterialen. Volgens EIB-directeur Taco van Hoek maakt ook de focus op bouwen binnen stadsgrenzen de bouw duurder.

De afgelopen week meldden ook toelieferanciers een terugval in de vraag naar bouwproducten. Producenten van bakstenen en betonmortel meldden in *Het Financieel Dagblad* dat hun afzet in vergelijking met vorig jaar met een kwart tot eenderde is teruggelopen als gevolg van de krimp van de woningbouwproductie.

De voorgenomen regulering van de middenhuur is daarnaast een groot twistpunt tussen de minister en de bouwsector. Vrijdag stelde het kabinet het wetsvoorstel vast dat de huren in een groot deel van de huurwoningen in de vrije sector beperkt tot een bepaald maximum. Naar verwachting zal de Tweede Kamer het plan in september gaan bespreken.

Rendement lange termijn

Het plan tot maximering van de huur drukt het rendement van beleggers in nieuwbouw van huurwoningen onaanvaardbaar sterk, waarschuwde de bouwsector de minister afgelopen week tijdens diens bezoek aan vastgoedbeurs Provada in Amsterdam. Hij moet kiezen, vinden de vastgoedprofessionals. Of de huur reguleren, of flink laten doorbouwen. De huuropbrengst wettelijk beperken en dan verwachten dat commerciële partijen nog woningen uit de grond gaan stampen, dat kan niet, vinden zij.

De minister hamerde tijdens de confrontatie juist op de belangen van huurders, die kampen met sterk gestegen huren in de vrije markt. Bovendien moeten de bouwers ook oog hebben voor het rendement op de lange termijn. Waren de woningen de afgelopen decennia niet juist sterk in waarde gestegen? De Jonge wees ook op wat versoepelingen in de puntentelling; een duurzame woning krijgt wat meer punten, waardoor de huisbaas een hogere huur kan vragen. Een suggestie dat het Rijk meer woningbouwprojecten moet voorfinancieren, wees hij van de hand.

Geen grond

Al met al was het geen vruchtbare ontmoeting, vond vakblad *Cobouw*. De minister en de sector praatten op de Provada 'vooral langs elkaar heen'. Een lichtpuntje kwam vrijdag van de corporaties, de sociale woningstichtingen. Hun koepelvereniging Aedes meldde op basis van nieuw onderzoek dat er volop plannen zijn voor sociale woningbouw. Voor die plannen is er ook nog eens genoeg geld voorhanden. Minpunt is wel dat er een groot gebrek is aan bouwlocaties. Meer dan helft van de corporaties heeft geen grond voor het uitvoeren van die plannen. Ook is er op de langere termijn wel een geldprobleem, mede door de vele projecten voor renovatie en verduurzaming van de woningen van de corporaties.

Het lijkt er niet op dat de woningbouw snel vlot zal worden getrokken. Het vervallen van de stikstofvrijstelling van de bouw na een uitspraak van de Raad van State leidde al tot vertraging van veel uitbouwprojecten. Daar komt in de komende jaren nog een vergelijkbaar probleem bij. Nederland zal in 2027 moeten voldoen aan de eisen van de Europese richtlijn voor de kwaliteit van oppervlakte- en grondwater. De vereniging Bouwend Nederland waarschuwde al dat - als Nederland in gebreke blijft - voor een kwart tot eenderde van de totale bouwproductie geen vergunning meer kan worden afgegeven. Dat raakt niet alleen de werken aan dijken, bruggen en vaarwegen, maar ook woningbouwprojecten.

Lees ook

De pechvogels op de woningmarkt kunnen fluiten naar hun nieuwbouwwoning: onbetaalbaar geworden door gestegen hypotheekrente

Niet klagen over de huur bij deze huisbaas. De winst gaat namelijk naar het goede doel

Economisch dakloos, het kan iedereen overkomen, zelfs de artdirector - 'Ik haatte mijn leven toen'



Topverhalen vandaag

NIEUWS MEER >

11:23 UUR
Live: Relatief weinig schade na nachtelijke luchtaanvallen op Oekraïense steden • Wagner rekruteert mensen met 'achtergrond in de gaming'

09:41 UUR
PvdA stapt op laatste moment uit formatie Friesland vanwege bezuinigingen op cultuur en natuur

06:45 UUR
Zoektocht naar vermiste onderzoeker met vijf passagiers bij wrak van Titanic gaat volop door

REPORTAGE

De zwarte markt vraagt woekerprijzen voor hun trappistenbier, tot groot verdriet van de monniken

...inds de scheepslamp is zijn licht vermist. Dit spel blijft bestaan zo lang et mensen zijn met dromen

MEER >

Ferrari-dealer verdiende ruim 15 miljoen euro aan coronadeal met overheid, onwenselijk hoge winst!

BEST GELEZEN MEER >

- 1 Live: Relatief weinig schade na nachtelijke luchtaanvallen op Oekraïense steden • Wagner...
- 2 'Het valt nooit uit te sluiten dat Oekraïne de MIVD op een bepaalde manier heeft gebruikt'
- 3 Lees hier het liveblog over de oorlog in Oekraïne van maandag 19 juni terug

[MEER TOPVERHALEN VANDAAG >](#)

Wilt u belangrijke informatie delen met de Volkskrant?

[Tip hier onze journalisten](#)

Algemeen

Contact met de redactie
Contact met de klantenservice
Privacystatement
Abonnementsvoorwaarden
Gebruiksvoorwaarden
Cookiebeleid
Auteursinstellingen
Auteursrecht
Colofon

Service

Klantenservice
Mijn account
Vakantieservice
Adverteren
Losse verkoop

Meer de Volkskrant

Abonneren
Nieuwsbrieven
Digitale krant
Webwinkel
Puzzels
RSS-feeds
Facebook
Twitter
Android apps
iOS apps

Navigeer

Columnisten
Recensies
De Volkskeuken
Archief

