

Hierom bouwt Nederland veel te weinig woningen

Posted on 8 oktober 2022 by Nick Ottens

Het kabinet-Rutte wil in acht jaar tijd 900.000 woningen bouwen. Er is immers een huizentekort van bijna 300.000 en er komen jaarlijks meer dan 100.000 inwoners bij. Maar komen die huizen er?

Niet als we in het huidige tempo doorbouwen. Vorig jaar kwamen er 75.000 woningen bij. In de eerste helft van dit jaar werden slechts 33.000 bouwvergunningen verleend. Zelfs die staan op losse schroeven door de stikstofcrisis. De sector komt personeel te kort. Bouwmaterialen worden steeds duurder. En de overheid werkt bepaald niet mee.

Provincies trekken aan de bel. Noord-Holland heeft 184.000 nieuwe woningen ingetekend, maar gedeputeerde Cees Loggen (VVD) waarschuwt in het FD: 'Als het Rijk niet over de brug komt, kunnen we misschien maar twee derde of de helft van de bouwplannen waarmaken.'

Het kabinet belooft 7,5 miljard euro voor infrastructuur, maar in Zuid-Holland weet gedeputeerde Anne Koning (PvdA) nog niet hoeveel geld zij krijgt. 'Wij hebben die

duidelijkheid wel nodig.

Vraag onderschat, onzekerheid over regels

De provincies hebben de vraag naar woningen echter zelf jarenlang onderschat, waardoor er nu een inhaalslag nodig is. Grote steden, met Amsterdam voorop, stellen strenge eisen aan nieuwbouw, waardoor ontwikkelaars minder geld kunnen verdienen. In kleine gemeenten wordt nieuwbouw juist tegengehouden.

Volgens Stefan Groot, econoom woningmarkt bij RaboResearch, zit de bouwsector klem tussen vraag en aanbod: 'Aan de ene kant stijgen de bouwkosten almaar harder. Aan de andere kant maken beleggers een pas op de plaats, omdat er heel veel onzekerheid is over de toekomstige regulering van de huursector.'

Hulp van het kabinet werkt averechts

Het kabinet denkt te helpen, maar maakt de problemen keer op keer erger. De vorige minister van Binnenlandse Zaken, Kajsa Ollongren (D66), gaf gemeenten 855 miljoen euro om huizen te bouwen. Volgens de Algemene Rekenkamer leverde het nul extra woningen op. In RutteVier zit een speciale minister voor Wonen, Hugo de Jonge (CDA), die – zoals we van hem gewend zijn – overheidsfalen op overheidsfalen stapelt door de duurzaamheidseisen van nieuwe woningen op te schroeven, de vrije huursector de nek om te draaien en asielzoekers voorrang te geven op sociale huur.

Dit zijn de tien redenen waarom Nederland te weinig bouwt.

1. Speculatie valt mee

Laten we beginnen met een reden die meevalt: speculatie. Het vermoeden bestaat dat projectontwikkelaars bouwgrond met opzet braak laten liggen om er later meer geld aan te verdienen.

Erwin van der Krabben, hoogleraar gebiedsontwikkeling aan de Radboud Universiteit, heeft voor de Autoriteit Consument en Markt (ACM) verkennend onderzoek gedaan naar de grondmarkt en kwam tot de conclusie dat een kleine groep ontwikkelaars inderdaad veel macht heeft. Alleen grote partijen zijn namelijk

in staat om proactief grond op te kopen wanneer ze vermoeden dat een gemeente in een bepaalde richting wil uitbreiden. Vervolgens staan die natuurlijk sterk in onderhandelingen met gemeenten. Grondbezitters kunnen immers niet worden gedwongen om te bouwen.

De vraag is of ontwikkelaars die machtspositie misbruiken. In de periode 2010-2015 werd in ieder geval 93 procent van de woningen binnen twee jaar opgeleverd. Vertraging kwam bijna altijd door rechtszaken of financiële problemen bij gemeenten of bouwbedrijven, zelden door onwil. De ACM onderzoekt nog of dat recentelijk is veranderd.

2. Bevolkingsgroei is onderschat

Een groter probleem is dat provincies jarenlang de bevolkingsgroei hebben onderschat en te weinig bouwlocaties hebben aangewezen. Lezers van Wynia's Week weten dat de Nederlandse bevolking alleen nog maar groeit door immigratie, en dat de Nederlandse overheid niet stuurt op aantallen. Het huizenaanbod wordt afgestemd op de bevolkingsgroei, niet andersom.

Stefan Groot vraagt zich af of de plannen niet beter kunnen worden gebaseerd op de daadwerkelijke vraag naar woningen. 'Het risico dat je met te veel woningen zit' – omdat de vraag tijdens een crisis onverwacht terugvalt – 'is een stuk kleiner dan het andere risico,' vertelt hij: 'dat je te weinig woningen bouwt.'

Glenn Metselaar van de bouwgroep Dura Vermeer roept de overheid dan ook op om snel gebieden aan te wijzen 'waar in grote getale kan worden gebouwd.'

Minister De Jonge heeft, in samenspraak met provincies en gemeenten, een plan gemaakt met plek voor 961.000 woningen. Precies genoeg, zou je denken. Maar wacht even, zegt Bouwend Nederland: 'Minder dan de helft van de woningbouwplannen tot en met 2025 zijn nog niet in bestemmingsplannen opgenomen. Het wijzigen van bestemmingsplannen kost veel tijd. Daarnaast leert de praktijk dat zo'n 30 procent van deze zogenaamde harde plancapaciteit niet of vertraagd doorgaat.'

3. Gemeenten zijn traag

Dan komen we uit bij gemeenten: 'Het duurt vaak jaren om te komen van een plan tot het opleveren van een woning.' Zowel lobbygroep Bouwend Nederland als Bakkers Hommen, een investeerder en ontwikkelaar met kantoren in Amsterdam, Eindhoven en Rotterdam, laakt het gebrek aan capaciteit op gemeentehuizen. Er zijn niet genoeg ambtenaren en er is niet genoeg deskundigheid. En dan kunnen burgers ook nog eens bezwaar maken via inspraakprocedures. Trage en ambtelijke procedures zijn wat Metselaar betreft dan ook reden nummer één dat er niet meer wordt gebouwd.

Wim de Waard van woningcorporatie Eigen Haard bevestigt dit: 'De bestuurlijke besluitvorming op verschillende niveaus verloopt langzaam. Besluit- en planvorming is in veel projecten moeizaam, zeker bij wat grotere ontwikkelingen, en kan zomaar een jaar of langer extra kosten.'

4. Bestemmingsplannen worden niet aangepast

Sinds corona wordt meer thuis gewerkt, dus staan kantoorpanden (deels) leeg. Toch lukt het nauwelijks om kantoren om te vormen tot appartementen. Behalve, schrijft Patricia Ghering, directeur van ontwikkelaar Mosaic World, in gemeenten waar ambtenaren hun nek uitsteken.

Bouwend Nederland krijgt berichten uit andere gemeenten die helemaal geen wijzigingen van bestemmingsplannen meer in behandeling nemen, omdat ze er de tijd niet voor hebben.

Stefan Groot nuanceert: 'Woningbouw stelt natuurlijk heel andere eisen aan de omgeving dan een kantoorpand.' Als de gemeente een kantoor wil laten ombouwen tot flats moet ze wel zorgen dat bijvoorbeeld het openbaar vervoer en de scholen in de buurt de extra inwoners aankunnen.

Wat Groot gemeenten kwalijk neemt, is dat ze zo veel bedrijventerreinen hebben aangelegd en zo weinig woonwijken. Dat blijkt uit onderzoek van het Centraal Planbureau (CPB): er is jarenlang vaker en goedkoper grond gegeven aan bedrijven en kantoren dan aan huizen. Leegstaande bedrijfs- en kantoorpanden zouden nu moeten worden omgebouwd. Als gemeenten de verhouding commercieel-wonen beter hadden gepland, waren ze goedkoper uit geweest.

5. Gevestigde belangen gaan voor

Het zijn niet alleen gemeentebestuurders die niet altijd op meer inwoners zitten te wachten. Vooral in dorpen en welgestelde stadswijken met eengezinswoningen verzetten bewoners zich geregeld tegen nieuwbouwplannen. ‘Het belang van koopwoners is heel sterk vertegenwoordigd in de lokale politiek, waar besluiten over nieuwbouw worden genomen,’ zegt Groot.

Als er al gebouwd wordt, moet het mooi zijn en niet te dicht op elkaar. Anders kan de waarde van bestaande huizen wel eens dalen. Het CPB vat dat samen als: ‘Lagere overheden beperken omwille van de ruimtelijke kwaliteit en andere maatschappelijke doelstellingen de beschikbaarheid van woningbouwlocaties.’

Stemt een gemeenteraad toch voor nieuwbouw, dan weten inwoners de boel te vertragen via inspraakprocedures en welstandscommissies. En als het daar niet lukt om nieuwbouw tegen te houden, kunnen ze altijd nog naar de rechter.

Verzet is niet altijd onterecht. We willen ook parken in de stad en koeien in het weiland. De balans is volgens Groot echter ver te zoeken. ‘De pijn van de woningschaarste wordt gevoeld door misschien 10 procent van de Nederlandse bevolking. Het belang van de meerderheid, die 90 procent, is beter gewaarborgd.’

6. Linkse gemeenten eisen veel

In de grote steden is nog een probleem. ‘Veel gemeenten willen bij nieuwbouw ook vaak andere ambities realiseren,’ vertelt De Waard.

Amsterdam is berucht. PvdA, GroenLinks en D66, in de hoofdstad aan de macht, eisen van projectontwikkelaars niet alleen dat zij 40 procent van hun woningen opzij zetten voor sociale huur, maar ook nog eens 40 procent reserveren voor ‘betaalbare’ middenhuur. De overige 20 procent mogen zij vrij verhuren of verkopen.

Begrijpelijk dat Amsterdam middengroepen wil helpen, zegt Groot. ‘Het gevaar is dat het ten koste gaat van structurele oplossingen.’ Het tekort aan woningen los je alleen op door meer woningen te bouwen. Hoge eisen verlagen de opbrengst van nieuwbouw, dus wordt er minder gebouwd.

Dan hanteert Amsterdam ook nog eens de strengste duurzaamheidseisen van het land. Nieuwe woningen moeten voorzien zijn van driedubbel glas en waar mogelijk met zonnepanelen op het dak.

Dat is mooi voor het klimaat, en uiteindelijk voor de bewoners die een lagere energierekening betalen, maar het maakt bouwen duurder.

7. Rijk doet er een schepje bovenop

Het Rijk heeft er ook een handje van. Vanaf 2026 wil De Jonge bijvoorbeeld geen cv-ketels meer en worden warmtepompen verplicht.

Alle duurzaamheidseisen, richtlijnen, taakstellingen en zelfs 'aanwijzingen' aan gemeenten zijn goedbedoeld, 'maar in de praktijk blijkt door de bureaucratische rompslomp alles vast te lopen,' schrijft Ghering.

Dan spreken de regels elkaar ook nog tegen. De regering wil én betaalbare én duurzame woningen. Het moet goed, maar ook snel. En als investeerders en ontwikkelaars het onmogelijke niet leveren, krijgt 'de markt' de schuld en bedenken politici nieuwe regels.

8. De Jong draait de vrije huur de nek om

Verhuurders en ontwikkelaars van huurwoningen hebben de afgelopen maanden gewacht – en dus geen nieuwe plannen gemaakt – op het besluit van De Jonge over de middenhuur. Zou de grens voor de gereguleerde sector worden opgetrokken naar 1.000 of 1.250 euro per maand?

Het wordt 1.000. Beleggers zijn opgelucht. De grens ligt nu op 763 euro. Daaronder wordt de toegestane huur bepaald door onder meer het aantal kamers, de grootte van het appartement, zelfs de lengte van het aanrecht, wat allemaal 'punten' oplevert.

Stec Groep, een adviesbureau dat is gespecialiseerd in ruimtelijke ordening, rekent uit dat zo'n 430.000 middenhuurwoningen, 80 procent van alle huurwoningen die 'vrij' zijn, onder de nieuwe regels komen te vallen. Met een bovengrens van 1.250 euro per maand was er helemaal weinig van de vrije huurmarkt overgebleven.

De nieuwe regels gelden alleen voor nieuwbouw en nieuwe bewoners. Huurders die

tussen de 763 en 1.000 euro per maand betalen, kunnen dus geen bezwaar gaan maken tegen de hoogte van hun huur. Wel als ze verhuizen. Het risico is volgens Stec dat huurders 'massaal' op zoek gaan naar nieuwe woningen, wat de markt verder onder druk zet.

9. Hoge kosten, weinig personeel

De bouw heeft net als andere sectoren te maken met gestegen grondstofprijzen. Staal is in anderhalf jaar tijd bijvoorbeeld 76 procent duurder geworden. De prijs van hout is terug op het peil van twee jaar geleden, maar steeg na de Russische inval van Oekraïne met zo'n 15 procent. Ook de hoge brandstof- en energieprijzen werken door. Zo is er veel aardgas nodig om bakstenen en glas te maken.

'De bouwkosten stijgen enorm snel, waardoor ontwikkelaars voorzichtiger worden,' zegt De Waard. 'En er is een tekort aan vakmensen voor de bouw en materialen waardoor projecten vertraging oplopen.'

Er staan ruim 26.000 vacatures open, 76 voor iedere 1.000 banen. Alleen in de horeca en IT zijn de personeelstekorten groter. Nederland leidt te weinig vakmensen op. Voor buitenlandse, vaak Oost-Europese, bouwvakkers is – net als voor andere immigranten – niet genoeg huisvesting.

De bouwsector is eigenlijk de klap van de financiële crisis van 2008 nooit te boven gekomen, weet Groot. 'Het aandeel van de bouwsector in het bbp is toen meer dan gehalveerd en veel mensen die in deze sector werkzaam waren hebben de sector permanent verlaten.'

10. Oplossing stikstofcrisis duurt lang

Tenslotte speelt de stikstofcrisis mee. Niemand wil iets negatiefs zeggen over boeren, maar dat de regering zoveel tijd (acht jaar) en geld (25 miljard) uittrekt om de uitstoot in de veehouderij te reduceren terwijl de bouw stilvalt, wringt wel. Rechters keuren nog steeds vergunningen af, omdat de regering niet genoeg 'stikstofruimte' creëert. De uitstoot moet ergens (permanent) omlaag voordat de bouw weer (tijdelijk) een beetje stikstof mag uitstoten.

Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) rekende op verzoek van het FD uit dat de woningbouw 6 miljard euro is misgelopen door het voortduren van de

stikstofcrisis.

Ook wegen en andere infrastructuur zijn vertraagd. Het EIB schat die kosten op 4 miljard, werkgeversvereniging VNO-NCW kwam eerder dit jaar op 3 miljard. Bouwend Nederland denkt zelfs aan 8,5 miljard. 'De schade door het uitblijven van een oplossing van het stikstofprobleem is gigantisch,' zegt directeur Fries Heinis.

Zo gaan elke keer andere belangen voor: boeren, bedrijventerreinen, verduurzaming, tevreden huizenbezitters, verontruste huurders. De woningzoekende heeft het nakijken.

Wynia's Week stelt de vragen die anderen nalaten te stellen. De donateurs maken dat mogelijk. Doet u al mee? Doneren kan **HIER**. Hartelijk dank!