

ANALYSE

Deze vijf obstakels blokkeren de woningbouw in Nederland, maar er zijn ook lichtpuntjes

De woningbouw kreeg met de stikstofuitspraak van de Raad van State deze week een nieuwe klap. Wat zijn de obstakels? En zijn er nog lichtpuntjes?

Marc van den Eerenbeemt en **Kirsten Hannema** 4 november 2022, 15:03



In Monster wordt gewerkt aan het woningrijp maken van een terrein voor het nieuwbouwproject 'Wonen achter de duinen'. Beeld Guus Dubbelman / de Volkskrant

Bouwers, gemeenten en opdrachtgevers zijn al maanden verwickeld in koortsachtig overleg over de voortgang van aanstaande woningbouwprojecten. De bouw van meer dan 25 duizend woningen staat op losse schroeven, bleek eind september uit onderzoek van vakblad *Cobouw*. Door de stikstofuitspraak van de Raad van State van afgelopen woensdag zullen nog eens honderden bouwprojecten stilvallen, waarschuwt de bouwsector.

Dat is een klap voor minister Hugo de Jonge van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Zijn belangrijkste opdracht: bouw 900 duizend nieuwe woningen tot 2030. Dat moet de ontspoorde huizenprijzen dempen en de woningnood lenigen.

Welke projecten waarom op de lange baan worden geschoven, is moeilijk te achterhalen. De ontwikkelaars en architecten met wie *de Volkskrant* sprak, willen geen projecten noemen, uit angst dat bouwpartners zich terugtrekken. Uit hun reacties is wel op te maken wat de belangrijkste obstakels zijn voor de huizenproductie.

Obstakel 1: stikstofcrisis

Toen de Raad van State drie jaar geleden het stikstof- en natuurbeleid van het kabinet onderuit haalde, werd de bouwvrijstelling bedacht; afgelopen woensdag werd die 'regel' door de rechter van tafel geveegd. Een totale bouwstop komt er niet; per project moet nu berekend worden wat de mogelijke gevolgen voor de stikstofuitstoot zijn. Dit zal tot nog meer vertraging leiden.

Lichtpunt 1: meer ombouwen

Veel mogelijkheden in het creëren van woningen blijven onderbenut, zeggen experts. Bestaande woningen kunnen beter worden benut, bijvoorbeeld door huizen makkelijker te mogen splitsen of door samenwonen niet langer te bestraffen met een korting op pensioen of uitkering. Ook zouden meer lege bedrijfspanden kunnen worden omgebouwd tot woningen, waarvoor een stikstofvergunning waarschijnlijk niet nodig is. Volgens het CBS 'ontstonden' vorig jaar slechts 9.500 woningen uit ombouw, het laagste aantal in zeven jaar.

Obstakel 2: tekort aan arbeidskrachten

De huidige woningcrisis komt deels voort uit de economische crisis die in 2008 begon met het omvallen van banken die 'rommelhypotheken' verkochten, en de vastgoedmarkt in hun val meesleurden. Bouwbedrijven gingen failliet, bijna de helft van de architecten verloor zijn baan en veel bouwvakkers lieten zich omscholen. De gevolgen zijn nog steeds voelbaar in het tekort aan woningen én bouwend personeel.

Lichtpunt 2: industrieel bouwen

Een aantal grote bouwbedrijven ziet een mogelijke oplossing in industrieel bouwen. Het aanleveren van huizen in pasklare stukken scheelt in arbeid en tijd. Het opzetten van zo'n productielijn vergt echter een forse investering.

Obstakel 3: duurder bouw materiaal

De bouw kon doorgaan tijdens de coronapandemie, maar onder meer door de lockdowns in China ontstonden tekorten aan bouwmaterialen. Ook de kosten liepen sterk op. Door de oorlog in Oekraïne schoten de energieprijzen omhoog en daarmee stegen de materiaalprijzen verder; die voor staal en aluminium zijn ten opzichte van vorig jaar verdubbeld. Ontwikkelaars durven daardoor geen vaste bouwprijs meer af te geven, waardoor onderhandelingen over nieuwe projecten stranden.



Nieuwbouw in Lent. Beeld Marcel van den Bergh / de Volkskrant

De bouwcontracten worden momenteel driftig heen en weer geschoven. 'Wij heronderhandelen nu met de gemeente over de grondprijzen', vertelt een ontwikkelaar. Een gemeenteambtenaar ziet juist nog rek in de marge van een bouwbedrijf. Soms vragen ontwikkelaars gemeenten om een reductie van het verplichte percentage sociale huurwoningen in een project. Met meer koopwoningen zouden zij het project wel 'rond' krijgen, zegt een architect. 'Althans, dat zeggen ze.'

Lichtpunt 3: duurzame sloop

'Dit is een gouden kans om duurzame projecten te stimuleren', zegt architect Robert Winkel, die in Rotterdam een houten woontoren met middeldure huurappartementen ontwikkelt. Het hout was 'gelukkig' vorig jaar al ingekocht. Nog een mogelijk voordeeltje: 'duurzame sloop', waarbij materialen worden gedemonteerd en verkocht, wordt steeds lonender.

Obstakel 4: oplopende rente

De extreem lage rente van de laatste jaren moest de economie door de financiële en coronacrisis heen helpen. Daardoor, en door de terugval van de woningbouw, sloeg de huizenmarkt al snel op hol. Nu de hypotheekrente stijgt, net als de energieprijzen, staan huizenkopers juist weer op de rem. Sommigen blazen de geplande koop van een nieuwbouwwoning af, uit angst hun huidige woning niet of voor een te laag bedrag te zullen verkopen. Dat maakt ontwikkelaars, die ook last hebben van de gestegen rente, huiverig voor nieuwe projecten.

Lichtpunt 4: anticyclisch bouwen

Nu de woningcorporaties meer financiële armslag hebben, kunnen zij doen wat zij in de vorige crisis moesten nalaten: anticyclisch bouwen; tegen de economische conjunctuur in. Wellicht kan dat ook nog tegen lagere kosten. Zo blijft de woningbouw toch nog op gang.

Obstakel 5: haperende overheid

Nederland werd lang geroemd om zijn ruimtelijke ordening en sociale woningbouw. Nu worstelen zowel politici als ambtenaren met de complexiteit van de bouwopgaven, van woningbouw en infrastructuur tot nieuwe energievoorziening.

Een nieuwe Omgevingswet moet bouwprocedures en -inspraak vergemakkelijken. Maar de invoering wordt almaar uitgesteld. De uitvoering blijkt - ironisch genoeg - te ingewikkeld. Een ontwikkelaar klaagt ook over een tekort aan ambtenaren. 'Ze hebben gewoon niet de mensen om alle vergunningsaanvragen te beoordelen.'

Lichtpunt 5: eigen ministerie

Met de terugkeer van een ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening maakt de regering wel stappen naar meer eenheid en urgentie in het woningbouwbeleid. In totaal is bijna 11 miljard euro beschikbaar gesteld voor versnelling van de woningbouw, met de nadruk op betaalbare huizen.