

Woningbouwsector smeekt om impulsen

MANNUS VAN DER LAAN

ASSEN/GRONINGEN Het demissionaire kabinet steekt 50 miljoen euro extra in het stimuleren van de woningbouw. Veel te weinig om de bouw van broodnodige huizen weer vlot te trekken, zegt de sector.

Het demissionaire kabinet vergroot de pot Startbouwimpuls van 250 naar 300 miljoen euro. „Dit zou moeten helpen om projecten die door gestegen kosten en strengere regels niet meer rond te rekenen zijn, te laten doorgaan”, zegt Richard Massar, woordvoerder bij Bouwend Nederland. „Maar veel bouwplannen zijn nog boterzacht en te weinig bouwlocaties zijn beschikbaar zijn.”

„Een ogenschijnlijk leuke geste, maar bij lange na niet genoeg”, zegt ook Arjan Lamberink van Lamberink Nieuwbouwmakelaars, met vestigingen in alle drie noordelijke provincies. Als je erkent dat het huidige woningtekort ‘een groot sociaal probleem’ is, dan is volgens hem een injectie van zeker 3 miljard nodig om de bouw op stoom te krijgen.

Aedes, de vereniging van woningcorporaties, is wel blij met de 50 miljoen euro extra. Maar vindt dat een groter deel van de subsidiepot gereserveerd moet worden voor betaalbare woningen, omdat de behoefte

aan huizen voor lage en middeninkomens momenteel het grootst is.

Ook in het Noorden komen woningbouwprojecten nog amper van de grond. Wat nu in de pijplijn zit, is volgens Lamberink ‘heel magertjes’. In Kloosterveste in Assen is er nog wel enige activiteit, maar in de Groninger buitenwijk Meerstad ligt het al tijden nagenoeg stil. „De markt is heel grillig”, zegt Lamberink.

„De nieuwbouw in de Ommelanden ligt volledig op z’n gat”, weet Sjirk de Jong, woordvoerder van NVM regio Groningen. Er wordt bijna geen woning meer verkocht. De particuliere koper wijkt uit naar beter betaalbare bestaande huizen. „Er zal echt iets moeten gebeuren om de nieuwbouw vlot te trekken.”

Paradoxaal genoeg wilde demissionair minister Hugo de Jonge van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening bij zijn aantreden met een stortvloed aan maatregelen de bouw stimuleren. Tot 2030 moeten er 900.000 nieuwe huizen verrijzen. Maar het tij zit tegen door gestegen hypotheekrente, hogere bouwkosten, schaars personeel, stikstof.

„NVM-makelaars waren heel blij dat er met De Jonge weer een minister van wonen kwam”, zegt makelaar De Jong, „maar we zijn blij als hij straks vertrekt.” Veel van zijn maatregelen om de huurder te bescher-

men, schrikken beleggers af die nieuwbouw moeten financieren.

Ook Neprom, de brancheorganisatie van project- en gebiedsontwikkelaars, luidt de noodklok. Voorzitter Desirée Uitzetter zei dat in 2024 de bouw van niet meer dan 50.000 woningen begint en niet de noodzakelijke 100.000. Volgens haar vallen bij ontwikkelaars, opdrachtgevers, architectenbureaus en bouwbedrijven onherroepelijk ontslagen.

Er wordt geopperd dat gemeenten de grondprijzen moeten verlagen. Maar dat biedt volgens De Jong in het Noorden niet zoveel soelaas. „De grondprijzen beslaat hier maar een klein stukje van de totale bouwkosten. Met een verlaging van de grondprijzen van 15.000 naar 12.000 euro, schieten kopers weinig op.”

Wel vindt hij dat de ‘duurzaamheidsambities’ te hoog liggen. Een cv-ketel kost zo’n 2000 euro, een warmtepomp het veelvoudige. „Niet alle nieuwe huizen hoeven toch nul op de meter te zijn?”

Lamberink noemt duurzaamheidsmaatregelen zeer onduidelijk. Aspirant kopers die niet weten waar ze aan toe zijn, wachten af. Ook noemt hij de hoge overbruggingsrente die doorstromers betalen als ze verhuizen naar nieuwbouw. „Duurt de bouw lang, dan kan dat een enorme kostenpost worden. Bij een project van ons haakte 40 procent van de aspirant kopers daarom af. Banken zouden de overbruggingsrente moeten halveren.”

Massar van Bouwend Nederland wil een ‘doorbouwgarantie’. „Nu begint de bouw als van een project 70 procent van de huizen is verkocht. Maak dit 50 procent, laat het Rijk garant staan voor 20 procent. Zo dring je het woningtekort echt terug.”

Zoek je een huis, maar levert je zoektocht op de woningmarkt alleen frustratie op? Laat het ons weten.

Mail: mannus.van.der.laan@dvhn.nl



In de Groninger wijk Meerstad ligt de bouw al tijden bijna stil. FOTO: KOOSBOERTJENS