

Beleid minister voor Wonen leidt onvermijdelijk tot groot zwart gat in de bouwproductie

Visie Stef Blok dat marktpartijen het stokje wel van de woningcorporaties zullen overnemen is te optimistisch

Jurrien Veldhuizen
en Frank ten Have

De nieuwbouwproductie door corporaties halveert de komende jaren, blijkt uit cijfers van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Minister Stef Blok voor Wonen meldt in een recente brief aan de Tweede Kamer dat dit prima aansluit bij de plannen van het kabinet; die wegvallende bouwproductie pakken volgens hem de commerciële vastgoedontwikkelaars wel op. De vraag is echter of dit gaat gebeuren.

Corporaties hebben de laatste jaren met ruim 32% een belangrijk deel van de Nederlandse bouwproductie voor hun rekening genomen. Het beleid van minister Blok is gericht op het kleiner maken van de corporatiesector, zowel in aantallen sociale huurwoningen als in financiële slagkracht. De vennootschapsbelasting, de verhuurdersheffing en de saneringsheffing — met elke heffing wordt het investeringsvermogen verder uitgehold. Corporaties bezinnen zich op hun investeringsprogramma en schrappen bestaande nieuwbouwplannen.

Volgens de WSW-publicatie voorzien corporaties voor dit jaar nog een productie van 30.000 huurwoningen. Dit loopt de komende jaren geleidelijk terug tot 12.000 huurwoningen in 2017, een daling van 60%. Uit een rondgang van Deloitte blijkt dat corporaties nog verder zijn gegaan met het schrappen van nieuwbouwplannen; er lijkt een daling van de huurwoningproductie van meer dan 60% in het verschiet te liggen. Marktpartijen staan vooralsnog niet in de rij om de woningproductie over te nemen.

Blok geeft in zijn brief aan de Kamer aan dat de commerciële ontwikkelaars 'op termijn' de bal wel weer oppakken.

Nu kan 'op termijn' nog heel ver in de toekomst liggen, maar als we ons op de komende twee jaar richten dan zijn de indicatoren niet optimistisch. ABN Amro meldde onlangs dat de bodem van de bouw op zijn vroegst medio 2014 wordt



bereikt. Het aantal verleende bouwvergunningen vormt een goede voorspeller voor de nieuwbouwproductie. Die indicator is gezakt van gemiddeld 87.000 vergunningen per jaar tussen 2005 en 2008, naar 37.000 in 2012. Een recente analyse toont aan waarom commerciële partijen niet bereid zijn grootschalig middeldure huurwoningen te bouwen: de financiering van de ontwikkelingsfase is het grote knelpunt. Buitenlandse investeerders

Rem op nieuwbouw door corporaties leidt tot grotere mismatch en voortdurende malaise in de bouw

worden bovendien afgeschrikt door de complexiteit en het gebrek aan liquiditeit van het Nederlandse huursegment. Dat is zeker in internationaal verband klein, complex en niet transparant (hier bestaat nog geen 5% van de woningvoorraad uit vrije sector huur, in Duitsland meer dan de helft).

Kortom, corporaties stappen uit dit marktsegment, maar wie stapt er nu in?

Resteert een groot zwart gat voor de woningbouwproductie die we zo hard nodig hebben. De behoefte aan huurwoningen in Nederland groeit, de druk om door te stromen uit sociale huur naar vrije sector huur of koop neemt toe, bouwbedrijven zitten om werk te springen, gemeenten willen bouwgrond

kwijt,... Maar de bal blijft liggen.

Minister Blok verwacht dat marktpartijen de bal oppakken als hij corporaties dwingt de nieuwbouwproductie af te bouwen. De harde cijfers wijzen op een minder optimistisch scenario. Gevolg: een grotere mismatch op de woningmarkt en een voortdurende malaise in de bouwsector, die de hele Nederlandse economie naar beneden blijft trekken. De corporaties moeten ondertussen in hun hok van de minister. Dat hok moet nog wel gebouwd worden. Hopelijk zijn er in 2017 nog bouwbedrijven over om dat te doen.

Jurrien Veldhuizen en Frank ten Have
zijn partners bij Deloitte Real Estate.

