

<https://www.telegraaf.nl/financieel/472591925/woningnood-blijft-dieptepunt-aantal-bouwvergunningen>

Woningnood blijft: dieptepunt aantal bouwvergunningen

Door REDACTIE DFT
16 okt. 2019 in FINANCIËEL

AMSTERDAM - Om uit de woningnood te komen moet Nederland bouwen, bouwen en nog eens bouwen, maar dat komt maar niet van de grond. In augustus zijn er nog geen 3000 vergunningen voor nieuwbouwwoningen verstrekt, meldt het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Veel nieuwe bouwprojecten komen er niet bij.

© Beeld Werkt

In vijf jaar tijd was het aantal bouwvergunningen niet zo laag.

Aantal bouwvergunningen

Het CBS noemt geen oorzaak voor het lage aantal vergunningen, maar in de bouw zelf wordt al tijden geklaagd over de strenge stikstofregels. Die maken het oplossen van het woningtekort zo goed als onmogelijk. De sector vraagt aan politiek Den Haag om noodmaatregelen te nemen, zodat er alsnog kan worden gebouwd.

„De stikstofimpasse is hier de oorzaak van”, zegt bouwanalist Madeline Buijs van ABN Amro, die dit al aan heeft zien komen. „Ik verwacht ook dat we komende maanden nog een flinke krimp in het aantal afgegeven vergunningen zullen zien.”

BEKIJK OOK:

[Vrees voor sterke stijging huizenprijzen](#)

Vrees voor sterke stijging huizenprijzen

Door VALENTIJN BARTELS EN RUBEN EG
Updated 11 okt. 2019
10 okt. 2019 in FINANCIËEL

AMSTERDAM - De roep zwelt aan om een aanstaande scherpe prijsstijging op de woningmarkt te voorkomen. Makelaars en coalitiepartijen CDA en ChristenUnie zien een woonverplichting als serieuze optie om beleggers te verjagen en prijsstijgingen in te dammen. „Dat moet vooral lokaal worden geregeld, maar ik ben hier wel voor”, stelt CDA-Kamerlid Erik Ronnes.

Met een nieuwprijsrecord en een scherpe daling van het aanbod, is het lichte optimisme van begin dit jaar over de huizenmarkt opeens omgeslagen in 'zeer zorgelijk'. „Gewone kopers worden fijngedrukt in een soort tosti-ijzer van laag aanbod en hoge prijzen”, vat voorzitter Onno Hoes van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) de situatie samen. Naast het opvoeren van nieuwbouw, staat de kersverse makelaarsvoorzitter niet negatief tegenover al dan niet tijdelijke ingrepen om de verwachte scherpe prijsstijgingen te beteugelen.

Het tosti-ijzer van Hoes komt precies vier jaar nadat Ger Hukker, een van zijn voorgangers bij de NVM, het kopen van een huis al eens vergeleek met het bemachtigen van kaartjes voor een concert van Adele in de Ziggo Dome: „Zo'n kaartje kost 50 euro, maar staat binnen een uur voor 150 euro op Marktplaats. Wie een huis wil hebben, moet veel meer dan de vraagprijs betalen om tien andere kopers de loef af te steken.”

BEKIJK OOK:

[NVM verwacht nieuwe scherpe prijsstijgingen koopwoningen](#)

Voor starters en middeninkomens is de wrange conclusie dat het vergroten van het krappe woningaanbod de afgelopen jaren vooral bij mooie beloftes is gebleven. Zij zijn niet alleen door woningspeculanten de grote steden uitgejaagd, maar ondervinden nu ook zware concurrentie in de omliggende gebieden. Steden die het speculeren op woningen aan banden willen leggen door bijvoorbeeld in navolging van Amstelveen een woonverplichting voor kopers in te voeren hadden al de steun van de ChristenUnie. De oproep kreeg tot nu toe geen navolging.

Begin dit jaar leek het er heel even op dat het hoogtepunt van de woninggekte was bereikt en de prijzen gingen stabiliseren. De stemming sloeg woensdag om toen de NVM nieuwe woningmarkt cijfers met verder oplopende prijzen en een opvallende daling van het aanbod presenteerde. De pas aangetreden NVM-voorzitter Hoes staat met het sombere beeld voor de rest van dit jaar niet negatief tegenover ingrepen om de woningmarkt snel enigszins te normaliseren. „Ook in een vrije markt moet je soms ingrijpen en kun je niet alles loslaten. Dat hoort ook in een kapitalistisch systeem”, aldus de VVD'er.

Woonverplichting

Na de ChristenUnie, roept nu ook CDA-Kamerlid Ronnes gemeenten op er voor te zorgen dat kopers van nieuwbouwwoningen hier zelf in moeten wonen. Amstelveen won vorige week een rechtszaak die een verbolgen speculant had aangespannen over zo'n door de gemeente invoerde verplichting. „Dat moet vooral lokaal worden geregeld, maar daar ben ik wel voor”, stelt Ronnes hierover. Hij vreest wel dat deze verplichting voor bestaande woningen nog 'juridisch ingewikkeld' is.

Vereniging Eigen Huis noemt woonverplichtingen of speculatieverboden ongewone maatregelen, maar inmiddels noodzakelijk. „Wij zijn hier nooit zo'n voorstander van geweest, maar dit zijn buitengewone tijden”, reageert woordvoerder Hans André de la Porte. „Zulke maatregelen zijn gerechtvaardigd als investeerders de markt zó langdurig verstoren. Mensen die in een stad wonen en werken moeten niet worden verdrukt door investeerders die rendement zoeken. Woningen zijn een schaars goed, en een basisbehoefte.”

Toeval of niet, met de oproepen om het speculeren op woningen aan banden te leggen maakte minister Ollongren (Binnenlandse Zaken) een onderzoek over de invloed van pandjesbazen op de huizenprijzen bekend. „Een oorzakelijk verband kan daarbij niet worden aangetoond”, luidde de conclusie van de bewindsvrouw. Ze herhaalde haar belofte om de nieuwbouwproductie te versnellen. Met Prinsjesdag maakte het kabinet wel al plannen bekend om het beleggen in woningen fiscaal minder aantrekkelijk te maken. Daarnaast gaat 2 miljard euro in een pot voor meer betaalbare woningen. Resultaten hiervan worden echter pas vanaf volgend jaar verwacht, aldus Ollongren.

Woningbouw

Maar alle mooie beloften van de minister ten spijt, haalde het kabinet vorig jaar de eigen doelstelling van 75.000 nieuwbouwwoningen niet. Dit jaar zal de nieuwbouwproductie zelfs op 50.000 woningen blijven steken, vreest de NVM. Naast de hoge bouwpreizen en dure bouwgrond dreigt de stikstofproblematiek de productie stevig te verstoren. „Dat moet volgend kwartaal blijken. De bouw dreigt gewoon stil te vallen”, waarschuwt Gaby Balkema van de NVM-vakgroep Wonen.

Hoes pleit voor centrale of regionale afspraken om in ieder geval de prijsopdrijving te beteugelen: „Als Amstelveen iets doet en een buurgemeente zoals Almere niet, dan verlegt het probleem zich alleen maar.” Hij haalt de afspraken die minister Ollongren het afgelopen jaar met de grote steden maakte als voorbeeld aan: „Randgemeenten nemen nu afstand van de bouwafspraken die er met Amsterdam zijn gesloten, omdat zij hun deel niet willen leveren.” Eerder al bleek de Woonagenda van Ollongren in de praktijk niets waard, omdat gemeenten en provincies die weigerden te ondertekenen.

Gezien het huidige tekort kan de woningmarkt zich een stilstand niet veroorloven, is de sombere conclusie. Balkema: „Als de markt stagneert, zullen door de krapte de preizen alleen maar verder oplopen.” VVD-Kamerlid Koerhuis wil dat het kabinet niet wacht tot de miljardeninvestering eindelijk leidt tot meer 'vaste' nieuwbouwwoningen. Hij riep samen met het CDA de minister op volgend jaar 15.000 flexwoningen te laten bijbouwen. Die oproep kreeg steun van een Kamermeerderheid.

