VASTGOED JOURNAAL

Cijfers wijzen uit: verkoop nieuwbouwwoningen duikt hard omlaag

12-03-2019 10:49

De verkoopcijfers van de gezamenlijke woningbouwers en ontwikkelaars laten over 2018 stevige dalingen zien. Nooit eerder groeide het woningtekort zo snel als nu, aldus de NVB. "Toch was het nooit eerder zo moeilijk om tempo te maken met het bouwen van woningen. Met als resultaat: groeiende wachttijden voor een huurwoning en oplopende prijzen van koopwoningen."

Zeker in de 2e helft van vorig jaar gingen de verkopen van nieuwbouwwoningen hard naar beneden, zo blijkt uit de halfjaarlijkse Thermometer Koopwoningen van NVB Vereniging voor ontwikkelaars en bouwondernemers. Met elkaar verkochten de gezamenlijke woningbouwers en ontwikkelaars in deze tweede helft 9% minder nieuwe woningen vergeleken met het jaar ervoor. Deze daling komt geheel voor rekening van de eengezinswoningen.

Gebrek aan genoeg plekken om te bouwen (vooral in de uitleg) wordt genoemd als grote boosdoener evenals het gebrek aan gemeentelijk commitment. Daardoor zijn de schappen van ontwikkelaars nagenoeg leeg.

Schrijnend
Een schrijnende ontwikkeling, vindt NVB. Zeker nu blijkt dat de bevolking in Nederland al jaren achtereen veel harder groeit dan eerder nog door demografen werd voorspeld.

“Het aantal inwoners dat amper veertien jaar terug nog voor 2040 werd verwacht, was daardoor al in 2018 bereikt”, zegt directeur Nico Rietdijk. “Volgens de huidige prognose van het CBS groeit het aantal inwoners zelfs door naar 18,4 miljoen inwoners in 2040. Dat zijn er maar liefst 1,2 miljoen meer dan in 2005 werd verwacht. Mede hierdoor blijven de provincies en gemeenten in Nederland achter de feiten aan lopen en plannen zij voortdurend te weinig locatiecapaciteit, aldus Rietdijk. “Niet zo gek dus dat de trend van minder transacties zich dit jaar gaat voortzetten. De verkoopcijfers over de eerste maanden van 2019 bevestigen reeds deze trend, want opnieuw zien we verkoopdalingen.”

Mere bouwlocaties nodig
Primair ligt er volgens NVB daarom een belangrijke uitdaging voor provincies en gemeenten om voor meer bouwlocaties te zorgen. Hierbij is het volgens NVB echt cruciaal om (extra) plancapaciteit achter de hand te houden.

“Aanvankelijk gingen wij bij een woonbehoefte van 100% altijd uit van 130% plancapaciteit. Mocht een plan niet doorgaan, dan leidt dit in ieder geval niet direct tot woningtekorten. Maar in de huidige situatie is het beter om te kiezen voor 140 tot 150% nu blijkt dat de bevolking voortdurend zoveel harder groeit dan gedacht.”

Het zorgen voor voldoende (extra) locatiecapaciteit is een proces dat echter al gauw vele jaren in beslag neemt. Vooral jongeren en starters zijn hiervan de dupe. Daarom pleit NVB voor het op korte termijn introduceren van een tijdelijke stimuleringsregeling voor starters.

Grondrecht
Rietdijk: “Nog een paar jaar langer deze situatie en een hele nieuwe generatie zal verstoken blijven van een eigen huis. Een regeling, zoals we die kennen uit bijvoorbeeld de jaren tachtig en negentig (premie A en B-koopwoningen) van de vorige eeuw en ook nog recent in 2010, kan in de tussentijd een normale instroom op de huizenmarkt garanderen en ervoor zorgen dat jongeren een eerste stap kunnen blijven zetten naar een

eigen huis. Wonen is immers een grondrecht, maar dan moeten er wel voldoende en betaalbare woningen zijn.”

Rogier Hentenaar