VASTGOED JOURNAAL

‘Ondanks de hoge bouwkosten maken ontwikkelaars nog voldoende winst’

28-09-2021 14:37

Koop- en huurprijzen stijgen voortdurend door een groot aantal woningzoekers, maar ook door de toenemende bouwkosten. Worden steden langzaamaan onbetaalbaar om in te wonen? En móet een stad eigenlijk betaalbaar zijn voor iedereen?

Gemeenten moeten grondprijzen verlagen om nieuwbouw te stimuleren. Eens of oneens? Deze stelling en nog veel meer komen aan bod in deze aflevering.

In de nieuwe aflevering van de PodStad, de podcast over de stad van Colliers, gaat CEO Dirk Bakker samen met co-host Ramon Holle in gesprek met sectoreconoom Madeline Buijs (ABN AMRO) en ontwikkelaar Bas van Dam (Being). De aflevering heet ‘de betaalbare stad’ en staat op alle podcastapps.

Middenklasse verdwijnt uit de stad
Steeds meer Nederlanders zijn aangewezen op de vrije sector, terwijl daar heel weinig aanbod is. “Dat is vooral een jongerenprobleem”, vertelt Madeline Buijs. “Voor sociale huur verdienen ze vaak te veel en een koopwoning is niet haalbaar meer. Dan zoek je met z’n allen in de vrije sector en stijgen de prijzen, waardoor een steeds groter deel van het inkomen naar de huur gaat. We lopen het risico dat de middenklasse uit de stad verdwijnt als deze situatie onhoudbaar wordt.”

Meer bouwen is volgens Buijs niet de enige oplossing om de woningmarkt vlot te trekken. Dat zit ook in de vraagzijde, zoals de relatief soepele leennormen. Er is te veel geld voor te weinig stenen. “We hebben echt gauw een nieuw kabinet nodig dat met de woningmarkt aan de slag gaat.”

Betaalbaarheid zet druk op kwaliteit
Lukt het onder druk van hoge grondprijzen en bouwkosten nog om mooie, leefbare en duurzame projecten neer te zetten? “Dat is een behoorlijke uitdaging”, reageert Bas van Dam, die met Being alles doet met een lange termijnvisie, zodat het positieve effect ook generaties later voelbaar is.

“We moeten heel goed blijven opletten hoe de markt zich beweegt, omdat we langdurende ontwikkeltrajecten hebben. Je kunt veel betalen voor een bouwlocatie als je ervan uitgaat dat de woningprijzen nog jaren blijven stijgen, maar is dat reëel? In combinatie met de stijgende bouwkosten is dat een groot risico. Als de woningprijzen niet meer stijgen maar de grondstofprijzen wel, dan wordt het moeilijk zo niet onmogelijk om nog te bouwen in de stad.”

Maar, ontwikkelaars maken volgens Van Dam nog voldoende winst. “Er wordt wel gewoon verdiend. Het is moeilijker geworden, maar bouwbedrijven hebben het zwaarder dan wij. Daar zijn de marges kleiner. Maar, let wel: het rendement van ontwikkelaars staat in relatie tot het risico.”

<< Beluister de podcast >>

De agrarische stad
De volgende aflevering van de PodStad komt online op vrijdag 8 oktober en heet ‘de agrarische stad’. Hierin gaat Dirk Bakker in gesprek met programmaleider ‘green cities’ Marian Stuiver (Wageningen University) en ‘urban farmer’ Jos Hakkennes (Duurzame Kost) over de mogelijkheden om in steden voedsel te verbouwen.

VASTGOED JOURNAAL

Redactie