

'Hoe meer betaalbare woningen een project moet hebben, hoe lastiger het wordt'

08-08-2022 09:20

Voor de artikelenreeks over [bouwkosten](#) sprak Colliers onlangs met Bas van Dam, Oprichter & CEO van ontwikkelaar Being Development.

Wat zijn de gevolgen van de stijgende grondstofprijzen voor de betaalbaarheid van woningen? Kunnen er nog betaalbare woningen in de steden worden gebouwd?

Woningen zullen duurder worden, maar ik verwacht niet dat de huizenprijzen heel veel meer zullen stijgen. Het zal uit de grondwaardes moeten komen om de prijsstijgingen te compenseren. Voordat die verlaagd zijn, zijn we een stuk verder in de tijd. Het gevolg zal in elk geval voorlopig een stagnatie zijn van het aantal nieuwbouwprojecten. Overigens is er een sterke samenhang tussen betaalbaarheid en opeenstapelende eisen van gemeenten. Hoe meer betaalbare woningen een project moet hebben, hoe lastiger het wordt. De plannen van Hugo de Jonge om de vrije sectorhuren aan banden te leggen zorgen voor een nog grotere stagnatie.

Wat verwacht je dat er met de kwaliteit van woningen gebeurt nu de kosten van bouwmaterialen steeds verder oplopen?

Ik verwacht dat de kwaliteit gaat dalen. Bij de noodzakelijke bezuinigingsrondes zal er gekozen worden voor mindere kwaliteit dan wel het stoppen van het project.

Wie zal uiteindelijk het prijskaartje betalen van de stijgende kosten? Zijn dit de opdrachtgevers, de bouwers of de consument?

Dat zal een combinatie van partijen moeten worden. In de praktijk zien wij dat al gebeuren. Er is niet één partij aan te wijzen waar deze oorzaak ligt, dus zal iedereen water bij de wijn moeten doen. Totdat een project echt onhaalbaar wordt natuurlijk.

Welke projecten zullen als eerste 'on hold' worden gezet als gevolg van de gestegen kosten?

De projecten met een lage marge en de projecten die nu bijna een start bouw hebben en al moeilijk haalbaar te krijgen waren.

Lees hier alle eerder verschenen artikelen uit het [Bouwkostendossier](#) van Colliers.

Redactie