

WONINGMARKT

Kabinetseisen drukken woningbouw en leiden tot kleinere woningen



Een nieuwbouwwijk in aanbouw aan de rand van Gouda. FOTO ROBIN UTRECHT / ANP

Het kabinetsbeleid om vooral heel snel en heel veel betaalbare woningen te bouwen, werkt zichzelf op sommige punten tegen. Onderzoekers rekenden uit wat de gevolgen zijn.

Sjoerd Klumpenaar

DEN HAAG

Door de strenge betaalbaarheidseisen die dit kabinet stelt aan nieuwe woningen, worden er minder gebouwd dan mogelijk is. Met name in de steden worden woningen ook nog eens kleiner. Daarbij vergroten de eisen financiële verschillen tussen groepen huurders, wat het kabinet volgens de onderzoekers maar moeilijk kan bijsturen.

Dit zijn de belangrijkste conclusies die het Instituut voor Publieke Economie (IPE) trekt op basis van onderzoek voor de ministeries van Volkshuisvesting en Financiën. In de studie hebben woning-marktonderzoekers van denktank IPE voor het eerst de effecten van betaalbaarheidseisen voor nieuwbouwprojecten in kaart gebracht. Het rapport is vrijdagmiddag naar de Tweede Kamer gestuurd.

De conclusies zijn een tegenvaller voor minister Elanor Boekholt-O'Sullivan (Volkshuisvesting, D66). De twee hoofddoelen van het volkshuisvestingsbeleid - veel én betaalbaar bouwen - blijken elkaar deels tegen te werken.

Opeenvolgende kabinetten hebben met wetgeving aangestuurd op de bouw van flinke aantallen betaalbare woningen. Met name in steden bestaat een woningtekort voor mensen met een middeninkomen, zoals leraren, politieagenten en verpleegkundigen.

Sinds 1 juli is het wettelijk verplicht dat in elke woningbouwregio ten minste twee derde van de nieuwbouw 'betaalbaar' is. Dat betekent voor middenhuur-

woningen dat de maandhuur niet hoger is dan 1.228 euro, wat hoort bij 186 punten in het Woningwaarderingsstelsel. Een koopwoning geldt als betaalbaar tot een aankoopbedrag van 420.000 euro. In elk van de 35 regio's moet ten minste 30 procent van de nieuwbouw voor sociale huur zijn. Daarvan bedraagt de huurprijs maximaal zo'n 933 euro per maand.

Van bouwers, ontwikkelaars en woningbeleggers komt al enige tijd scherpe kritiek op de betaalbaarheidseisen. Volgens deze marktpartijen kunnen sommige projecten financieel niet uit door de verplichting betaalbaar te bouwen. Toch moeten ze zich aan die eisen houden; volgens het kabinet om te voorkomen dat er alleen dure woningen worden gebouwd.

Vertraagde woningbouw

De onderzoekers bekeken van 391.000 woningen die tussen 2020 en 2024 zijn gebouwd naar de mogelijke marktopbrengst en de opbrengst zoals die werd gedrukt door de betaalbaarheidseisen. Dit verschil noemen ze „impliciete belasting”.

Om woningen betaalbaar te maken, moet bij de bouw dit verschil ergens goedge maakt worden. Dat gebeurt bijvoorbeeld door subsidies van de rijksoverheid aan bouwers en ontwikkelaars, of door gemeenten die goedkope bouwgrond uitgeven. Zo mogen private verhuurders voor een periode van twintig jaar bij elke nieuwbouwwoning 10 procent extra huur rekenen. In de Miljoenennota reserveert het kabinet ook nog 500 miljoen euro voor 'objectsubsidies' voor middenhuurwoningen, die private

ontwikkelaars moeten helpen om het onrendabele deel van de bouw te bekostigen.

Ook kan een woningcorporatie 'de rekening pakken', doordat ze dankzij goedkope (geborgde) leningen onder de marktprijs kan bouwen. Corporaties verhuren de woningen die ze bouwen vrijwel altijd onder de marktwaarde aan mensen met lagere inkomens - dat is hun kerntaak. Alleen door in te teren op hun eigen vermogen kunnen corporaties verlieslatende projecten toch laten doorgaan. Dat geldt met name voor sociale woningbouw.

Aanhoudende verliezen

De huuropbrengsten van nieuwbouwwoningen kunnen het verlies niet compenseren. De onderzoekers stellen in hun rapport vast dat de kale huren bij nieuwe corporatiewoningen tussen 2016 en 2024 met 6 procent stegen, terwijl de inflatie met 30 procent toenam en de bouwkosten vermoedelijk nog harder opliepen. De inkomens van huurders stegen in die periode wel, met zo'n 40 procent.

Door dat aanhoudende verlies houden corporaties telkens minder geld over voor de bouw van nieuwe woningen. De Autoriteit Woningcorporaties en corporatiekoepel Aedes wijzen er al langer op dat deze werkwijze van corporaties op lange termijn financieel niet houdbaar is.

Omdat elke regio met vaste percentages 'betaalbaar' werkt, heeft wegvallen van projecten met veel sociale huur direct gevolg voor andere plannen in de regio: de bouw van duurdere woningen

in de vrije sector kan dan ook niet doorgaan. In de onderzochte periode haalden slechts 6 van de 35 woningbouwregio's de eis van twee derde betaalbaar.

Ook private ontwikkelaars met een winsttoogmerk zijn gebonden aan de betaalbaarheidseisen, al zullen zij proberen te bouwen wat het meest oplevert. Omdat zowel bouwvoorschriften als maximale huur vastliggen, ontstaat volgens de onderzoekers voor projectontwikkelaars een prikkel om nieuwbouwwoningen dan maar kleiner te maken - willen ze niet toegeven op hun rendement.

De onderzoekers van IPE rekenden uit dat een gemiddelde nieuwbouwwoning die aan de betaalbaarheidseisen moet voldoen, op dure locaties - zoals in Amsterdam en Utrecht - nog maar 40 tot 43 vierkante meter woonoppervlak mag hebben. Alleen dan valt de voldoende rendabel te bouwen. In bijvoorbeeld Groningen is bouwen goedkoper en kan een woning tot 77 vierkante meter rendabel worden neergezet én aan de betaalbaarheidseisen voldoen.

Zo ontstaat een groeiende kloof tussen nieuwbouw van particulieren en van corporaties. Niet alleen in omvang, maar ook in maandhuur. Voor een vergelijkbare woning is het verschil in huur tussen corporaties en private verhuurders scherp opgelopen. In 2016 was dit verschil nog 15 procent, maar volgens de onderzoekers is het inmiddels 40 procent.

Met name huurders bij corporaties hebben baat bij de bouw van betaalbare

LEES VERDER OP PAGINA E10

Advertentie

Laat je meevoeren door de verhalen van Mélissa Da Costa



MANTEAU