

De woningbouw piept en kraakt

De woningtekorten in Nederland zijn niet mals. Naar schatting overstijgt het tekort dit jaar de 400.000 woningen (ABF, 2024). In het regeerprogramma van het kabinet-Schoof staat daarom dat er de komende tien jaar 100.000 woningen per jaar gebouwd gaan worden. Dat is ambitieus, maar is het ook realistisch?

Betaalbare woningbouw is duur

Zoomen we wat uit, dan valt het op dat Nederland, hoewel een van de meest dichtbevolkte landen, per inwoner over de meeste woonruimte per inwoner beschikt (Van Sante, 2024). Dat impliceert dat ons land al relatief bebouwd is. De ruimte om bij te bouwen is dus relatief schaars.

Het kabinet stelt bovendien als eis dat twee derde van de gebouwde woningen betaalbaar moet zijn voor lage- en midden-inkomensgezinnen. Dat maakt het doel nog ambitieuzer, want de laatste 25 jaar is voornamelijk in het dure segment bijgebouwd, toont Florian Sniekers in deze ESB. Dat heeft zijn redenen: of er ergens gebouwd wordt, hangt ook af van de bereidheid van de grondeigenaar. En die bouwt bij voorkeur woningen in het dure segment, zo laat Hans Wisman zien, want dat levert meer op.

Voor zover er door de markt wel betaalbare woningen gebouwd worden, vindt dat vaak plaats op grond van woningcorporaties. Maar die zullen het verschil niet kunnen maken. Jan Groot berekent voor zes grote Amsterdamse corporaties dat hun netto-baten uit de te verwachten huuropbrengsten nu onder de bouwwaarde liggen. Hierdoor is het moeilijk ze te bewegen richting meer woningbouw.

Wil men in deze omstandigheden toch voor betaalbare woningen zorgen, dan zal er dus (publiek) geld bij moeten. Het kabinet realiseert zich dat ook en heeft er miljarden voor vrijgemaakt, maar het is de vraag of dat voldoende is. Peter Boelhouwer toont dat er waarschijnlijk meer nodig is.

Een alternatieve oplossing kan zijn om de eis van betaalbaarheid af te zwakken. Jurre Thiel en Henrik Zaunbrecher laten in deze ESB zien dat de snelste weg naar betaalbaar wonen loopt via het bouwen op de duurste plekken. Die woningen zijn waarschijnlijk vaak te duur voor lage- en midden-inkomensgezinnen, maar verminderen wel de prijsdruk in de rest van de markt.

Arbeidstekorten

Maar ook los van de financiën blijft het doel van het kabinet ambitieus. Het bouwen van woningen vereist immers arbeid en juist de bouw kampt met de grootste onvervulde arbeidsvraag (De Bruine, 2024). Meer houtbouw kan hier helpen, zo stellen Angelina Horsting en Jop Woltjer. Dat gaat vaak via prefabconstructies waardoor woningen sneller gebouwd kunnen worden. Het voordeel is bovendien,

vult Wim Boonstra (2024) aan, dat deze bouwpakketten ook prima buiten Nederland in elkaar gezet kunnen worden – dat scheelt ons arbeidskrachten.

Maar ook gemeenten, die in de vergunningen moeten voorzien, kampen met capaciteitsproblemen. Hier kunnen hogere salarissen eventueel helpen of het beperken van de procedures, suggereren Justus van Kesteren, Albert Rutten en Tamara Doeve in deze ESB.

Meer aandacht voor vraagzijde

Vanwege al deze uitdagingen lijken de woningbouwplannen van het kabinet wel erg optimistisch. Toch hoeft de ambitie om de woningtekorten op te lossen geen verloren zaak te zijn. Als het oplossen van het tekort niet volledig lukt aan de aanbodkant, is er altijd nog de vraagkant – en daar lijkt winst te behalen. Zo zou het kabinet er goed aan doen om de hypotheekrenteaftrek af te bouwen, in plaats van die juist te verhogen (Gradus, 2024). Een lagere subsidie op kopen drukt de prijzen.

En we kunnen ook mikken op het beter benutten van de bestaande woonruimte. Zo kende Nederland na de oorlog een vrijgezellenbelasting (tariefgroep I van de inkomstenbelasting). Dat gaat erg ver, maar alleen al door (fiscale) prikkels tégen samenwonen te beperken, lijkt er veel ruimte te kunnen worden vrijgespeeld (Eichholtz et al., 2022). En vorige week berichtten de corporaties bijvoorbeeld dat het beter faciliteren van woningdelen het tekort met tienduizenden woningen kan doen afnemen (Mens en Wassenberg, 2024). Het lijken wenkende perspectieven, nu de woningbouw al jaren piept en kraakt.

Literatuur

ABF (2024) *ABF Woningmarktverkenning 2024-2039*, 5 december 2024, te vinden op abfresearch.nl.

Boonstra, W. (2024) *Haal houtbouw uit het buitenland*. Blog op esb.nu, 11 september.

Bruine, M. de (2024) *Vacaturegraad het hoogst in de bouwrijverheid*. Statistiek op esb.nu, 19 december.

Gradus, R. (2024) *Kabinet-Schoof verhoogt de hypotheekrenteaftrek voor hogere inkomens*. Blog op esb.nu, 25 november.

Eichholtz, P., L. Kattenberg en N. Kok (2022) *Neem prikkels tegen samenwonen weg om het woningtekort te verkleinen*. ESB, 107(4809S), 46–50.

Mens, J. en F. Wassenberg (2024) *Corporaties zien snelle kansen voor beter benutten van hun woningbezit*. Platform 31 Rapport, december. Te vinden op www.rijksoverheid.nl.

Sante, M. van (2024) *How Europe's housing scarcity varies across countries*. ING Research, 7 maart. Te vinden op think.ing.com.

RUTGER SCHILPZAND

Vakredacteur

