CRISIS?
HOE ‘CORONAPROOF’
WHAT
IS DE WONINGMARKT?
CRISIS?

‘Crisis? What crisis?’ luidt de titel van de lp die de Britse popgroep Supertramp uitbracht in 1975, het jaar waarin groeiende onvrede over het enorme tekort aan betaalbare woningen, rigoureuze stadsvernieuwingsplannen en de aanleg van de Oostlijn van de metro in Amsterdam tot een volksopstand leidde. Ruim 45 jaar na de Nieuwmarktrellen is er weer sprake van een wooncrisis, in heel Nederland ditmaal. De ambitieuze aanpak ervan, aan de hand van het Nationale Woonakkoord 2018-2021 en een aantal ‘woondeals’ tussen het ministerie van BZK en regio’s met grote woningtekorten, wordt doorkruist door de coronacrisis. Of toch niet?

‘Snel 20.000 woningen erbij door Woondeal Arnhem-Nijmegen’, luidt de kop boven een gezamenlijk persbericht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de provincie Gelderland en achttien gemeenten, dat op 4 maart 2020 wordt verspreid. Met de kennis van nu is het bijna aandoenlijk om de zorgeloze tekst te lezen. Dat was nog eens een onschuldige tijd! Tot 2025, spreken Rijk, provincie en gemeenten monter af in het kader van de zesde woondeal in successie, worden in de regio Arnhem-Nijmegen 20.000 woningen gerealiseerd. Er zijn verschillende locaties aangewezen om deze versnelling te realiseren. Precies de helft van de woningen moet in het betaalbare segment vallen. Vanaf 2030 wil de regio minimaal 50 procent circulair bouwen. En op lange termijn komen er 50.000 tot 60.000 woningen bij.

‘ALS HET EIB ZIJN DOEMSCENARIO BEGIN APRIL NAAR BUITEN BRENGT, IS NEDERLAND AL VERRASSEND SOEPEL GETRANSFORMEERD IN EEN ‘ANDERHALVE-METER-SAMENLEVING’

© ELISABETH AARDEMA

Langs de Amstel in Amsterdam

In het persbericht wordt met geen woord gerept over corona en dat is niet verwonderlijk, want hoewel het virus al sinds december 2019 rondwaart in China, wordt de ernst van de situatie ook in Nederland pas in de tweede week van maart duidelijk. Op 11 maart erkent wereldgezondheidsorganisatie WHO Covid-19 als een pandemie, op 15 maart wordt in Nederland de grens van 1.000 corona-doden overschreden en op 16 maart kondigt minister-president Mark Rutte tijdens een persconferentie een 'intelligente lockdown' af.

WERELD IN VERWARRING

In een wereld in verwarring, enigszins vergelijkbaar met de situatie in de dagen na '9/11', tuimelen ook economen en woningmarktkenners binnen de kortste keren over elkaar heen, in een poging de gevolgen van de coronapandemie te voorspellen. In de notitie 'Vooruitzichten voor de bouw na de coronacrisis' die begin april verschijnt, schetst het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) waarschijnlijk het somberste scenario: omdat de pandemie sterke negatieve gevolgen voor de investeringsplannen van particuliere en zakelijke klanten heeft, dreigt de Nederlandse bouwsector voor de derde keer in twaalf jaar tijd in een crisis te belanden, aldus het EIB. De stevige recessie waar de Nederlandse economie ook volgens het Centraal Plan Bureau (CPB) onherroepelijk op afstevent, zal de bouw vooral in de twee jaar na afloop van de lockdown keihard raken. Wegvallende investeringsplannen, voorspelt het EIB, gaan gepaard met een daling van de bouwproductie met ruim 15 procent en een afname van de werkgelegenheid met 40.000 voltijdbanen. Bovendien gaat er een flinke streep door de stijging van de woningbouwproductie, een van de belangrijkste doelen van de Nationale Woonagenda 2018-2021 en de woondeals: het aantal verleende vergunningen daalt van 57.000 in 2019 naar 48.000 in 2020 en in 2021 worden niet minimaal 75.000 nieuwe woningen opgeleverd, zoals de bedoeling was, maar slechts 50.000.

VERRASSEND SOEPEL

Op het moment dat het EIB zijn doemscenario begin april naar buiten brengt, is Nederland al verrassend soepel getransformeerd in een 'anderhalve-meter-samenleving'. Onder invloed van alle contactbeperkende maatregelen komt het openbare leven tot stilstand op een manier die sinds de Tweede Wereldoorlog niet meer is vertoond. Scholen, cafés en restaurants sluiten de deuren en er gaat een streep door alle evenementen, inclusief het Eurovisie Songfestival en de Formule 1 in Zandvoort, het huzarenstukje van de bekendste en meest koninklijke huisjesmelker van Nederland.

Terwijl een groot deel van de Nederlandse beroepsbevolking thuis aan het werk gaat en veel bedrijven, van KLM en Schiphol tot yogaleraren en kappers, hun verdienmodel zien verdampen, tuigt het kabinet een omvangrijk pakket aan noodmatregelen op dat erop is gericht ontslagen en faillissementen zoveel mogelijk te voorkomen en het consumentenvertrouwen op peil te houden. De miljarden die daarvoor nodig zijn, becijfert het Centraal Planbureau (CPB), zullen de overheidsschuld in het ergste geval opstuwen tot 73,6% van het bruto binnenlands product (bbp) eind 2021. In dat ergste geval, als de coronacrisis met als zijn contactbeperkingen en economische impact twaalf maanden of langer duurt, zal de werkloosheid eind 2021 zijn opgelopen tot 9,4 procent, terwijl het bbp dan als gevolg van de onafwendbare recessie met 2,7 procent zal zijn gekrompen.

VEERKRACHT EN FLEXIBILITEIT

Op het gevaar af dat Covid-19 net als de Spaanse Griep in 1918/1919 de wereld nog onaangenaam zal verrassen met een tweede, derde of zelfs vierde besmettingsgolf, lijkt de economische impact van de pandemie in Nederland niet zo groot te worden als in het somberste CPB-scenario wordt geschetst. 'Corona is in de eerste plaats een gezondheidscrisis', benadrukt CPB-directeur Pieter Hasekamp en medio mei is die gezondheidscrisis al dusdanig over zijn hoogte- dan wel dieptepunt heen dat het kabinet een gefaseerde versoepeling van de lockdown aankondigt.

Terwijl het openbare leven weer onwennig op gang begint te komen, binnen de grenzen van de anderhalve-meter-samenleving, verandert er voor de (woning) bouwwereld eigenlijk niets. Dankzij het corona-protocol 'Samen veilig doorwerken' dat onder andere Bouwend Nederland, Aedes, de vakbonden en de Woonbond eind maart hebben opgesteld, blijven vrijwel alle bouwprojecten gevrijwaard van ernstige en langdurige vertragingen.

Ook paniekverhalen over bouwmaterialen die niet meer vanuit het buitenland worden aangeleverd en buitenlandse bouwvakkers die massaal op huis aan gaan, blijken voorbarig. Een enquête die Woningborg half mei houdt, wijst uit dat slechts twee procent van de aannemers de impact van corona 'ernstig' noemt;

Kavel 1N2 'Gare du Nord' in het Stationsgebied van Amsterdam-Noord. Lees meer op pagina 42.

'DAT ER NOG VOLOP WORDT DOORGEBOUWD ZEGT VEEL OVER DE VEERKRACHT EN DE FLEXIBILITEIT VAN DE BOUWSECTOR'

ruim 80 procent geeft aan dat 90 tot 100 procent van de leveringen en projecten gewoon doorloopt. 'Dat er nog volop wordt doorgebouwd zegt veel over de veerkracht en de flexibiliteit van de bouwsector', vindt Woonborg-directeur Wytzejan de Jong, die bekend maakt dat zijn organisatie tot eind april zelfs vijf procent méér nieuwbouwwoningen heeft gecertificeerd dan in de eerste vier maanden van 2019.

BELANGRIJK SIGNAAL

Dat is ook te danken aan gemeenten als Rotterdam. 'Volgens een ruwe schatting, gebaseerd op het aantal vergunningsaanvragen, zouden er in 2020 tussen de 5.000 en 7.000 nieuwe woningen worden toegevoegd aan de Rotterdamse voorraad,' verzucht wethouder Bas Kurvers van 'bouwen, wonen en energietransitie gebouwde omgeving' eind april. 'Dat aantal gaan we vast niet halen, maar onder het motto 'bouwen doe je samen' zetten we samen met bouwers, ontwikkelaars en corporaties alles op alles om te voorkomen dat de machinerie stilvalt. Digitalisering van het bouwvergunningsproces, moet waarborgen dat de pijplijn niet verstopt raakt en dat bouwers en ontwikkelaars aan de slag kunnen met nieuwe projecten, klein en groot. Als gemeente willen we niet de vertragende factor zijn.'

Kurvers, naar eigen zeggen een 'absolute digibeet', heeft net als een groot deel van de Nederlandse beroepsbevolking dan allang de meerwaarde ontdekt van communicatie- en samenwerkingsplatforms als Zoom en Microsoft Teams. Ook in Rotterdam stellen dergelijke digitale hulpmiddelen de bebouwingcommissie, de commissie Welstand en Monumenten, de brandpreventiecommissie én de gemeenteraad toch in staat om via het computerscherm te vergaderen. En hoe: op donderdag 23 april geeft de raad zijn fiat aan het Masterplan Rijnhaven dat onder andere voorziet in 2.000 tot 2.500 nieuwe woningen en een park van 18 hectare. Kurvers: 'Als gemeente geef je op die manier een belangrijk signaal af richting consumenten en investeerders. We laten ons niet uit het veld slaan, we draaien gewoon door. Om die reden hebben we ook een eigen 'mini-Mipim' georganiseerd waarop onder andere de ontwikkelovereenkomst werd ondertekend voor het 140 meter hoge Treehouse naast het Centraal Station. En bij het megaproject Feyenoord City konden zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan voor het eerst in de geschiedenis per mail worden ingediend.'

Dergelijke lichtpuntjes ten spijt, blijft Kurvers realistisch. 'Als de rookwolken straks zijn opgetrokken, is economische teruggang helaas bijna onvermijdelijk. Ook als gemeente kunnen we dat niet voorkomen, omdat het deels buiten onze macht ligt, maar samen met bouwers, ontwikkelaars en corporaties kunnen we er wel degelijk voor zorgen dat de hijskranen zo lang mogelijk op volle toeren blijven draaien.'

BUSINESS AS USUAL?

Die missie lijkt geslaagd, niet alleen in Rotterdam maar in heel Nederland. Van 'business as usual' is geen sprake, maar ook deze editie van VG Visie staat vol met bouwprojecten die net gestart zijn of nog dit jaar van start gaan. Zo heeft Aannemersbedrijf Gebroeders Blokland uit Hardinxveld Giessendam half april in opdracht van ontwikkelaar Synchroon de eerste paal geslagen van de eerste fase van Wisselspoor in Utrecht, een 'stoer stukkie stad' met in eerste instantie 122 woningen,

1.950 m² commerciële bedrijfsruimte en horeca. En ook de transformatie van het Cruquiuseiland in het Oostelijk Havengebied in Amsterdam van een oud industrieterrein tot de levendige stadswijk Cruquiuswerf gaat 'gewoon' door, zij het uiteraard met inachtneming van alle veiligheidsmaatregelen. 'Doorbouwen is belangrijk, want er zitten 161 families en stellen op hun huis te wachten', analyseert directeur Marketing en Verkoop Sander ter Beek van AM. Nieuwbouwmakelaar Eefje Voogd die de woningen in Cruquiuswerf namens de gebiedsontwikkelaar aan de man/vrouw moet brengen, sluit niet uit dat de vraag naar kwalitatief hoogstaande appartementen en woonomgevingen juist toeneemt nu mensen door 'corona' meer thuis zitten. 'Ik denk dat die emotionele waarde van het goed wonen belangrijker wordt. Dat vertaalt zich natuurlijk in de woningen zelf, hoe plattegronden er uit gaan zien.'

STIJGENDE LIJN

Dat bouwmarkten tijdens de coronacrisis anders dan onder andere cafés, restaurants en (sport)scholen open mogen blijven van het kabinet, kan achteraf wel eens worden als een van de meest intelligente onderdelen van de lockdown. Nederlanders slaan massaal aan het klussen, in hun huis en bij goed weer ook in de tuin, maar tot een lockdown op de woningmarkt leidt dat volgens Brainbay vooralsnog niet. De woningmarktstatistieken die de NVM-dochter half mei bekend maakt, lijken afkomstig uit een andere,

'CORONA IS IN DE EERSTE PLAATS EEN GEZONDHEIDSCRISIS'

© PIXS4SALE

Kralingse Plas in Rotterdam

coronavrije wereld: net als ieder voorjaar is het aantal transacties flink aangetrokken en ook aantal te koop gezette woningen én de gemiddelde vierkante meterprijs van verkochte woningen vertonen een stijgende lijn, óók als een vergelijking wordt gemaakt met 2019. 'Het lijkt erop dat woningzoekenden nog steeds in mogelijkheden denken,' analyseert NVM-voorzitter Onno Hoes. 'Daarnaast is de rente nog steeds laag en speelt ook het seizoen een positieve rol.'

Mensen zijn nog steeds bezig met hun huis, vermoedt ook voorzitter Lana Gerssen van de NVM-vakgroep Wonen. 'Men denkt juist in deze tijd aan het verbouwen van hun woning en het verlagen van hun maandlasten, waardoor er veel beweging is in de hypotheekmarkt. Anderen besluiten toch voor verkoop te gaan, en kopen een woning die beter aan hun wensen voldoet.'

Pas bij nadere beschouwing van de meest recente woningmarktstatistieken springen de eerste 'corona-effecten' in het oog: dat het aanbod van huurwoningen vooral in toeristische steden fors toeneemt, komt omdat de bodem onder de airbnb-markt compleet is weggeslagen door de opgedroogde toeristenstromen. Voor het eerst sinds jaren kan het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) half mei bovendien weer een afname van het totale aantal inwoners melden: zo leiden minder immigranten en expats in de regio Amsterdam in de eerste weken van de lockdown meteen tot een bevolkingskrimp van 23 per 100.000 per week. Het lijkt een druppel op de gloeiende plaat, maar de verminderde druk op de woningmarkt is direct zichtbaar, zij het dus nog niet in lagere prijzen, en lijkt vooral starters iets minder kansloos te maken. Een teken aan de wand is dat studentenhuisvester DUWO en woonstichting De Key bekend maken dat 650 studio's die specifiek bedoeld waren voor buitenlandse studenten, voortaan ook worden aangeboden aan Nederlandse studenten.

PRIJSEXPLOSIE

Op de lange termijn, zijn alle kenners het met elkaar eens, hangt de impact op de woningmarkt af van de duur van coronacrisis in het algemeen en de lockdown in het bijzonder. In veel woningcategorieën is de vraag zo groot, dat zelfs de onvermijdelijke recessie en een keldering van het consumentenvertrouwen niet tot een ineenstorting van de (deel)markt zullen leiden. 'Echte prijsdalingen zullen we pas zien als we in een langdurige economische recessie terechtkomen, met twee of drie jaar lang zware coronamaatregelen,' voorspelt Peter Boelhouwer, hoogleraar woningmarkt aan de TU Delft, op 23 mei in de Volkskrant. 'Maar in alle scenario's zal na afloop van de crisis weer sprake zijn van prijsstijgingen, misschien zelfs wel van een prijsexplosie.'

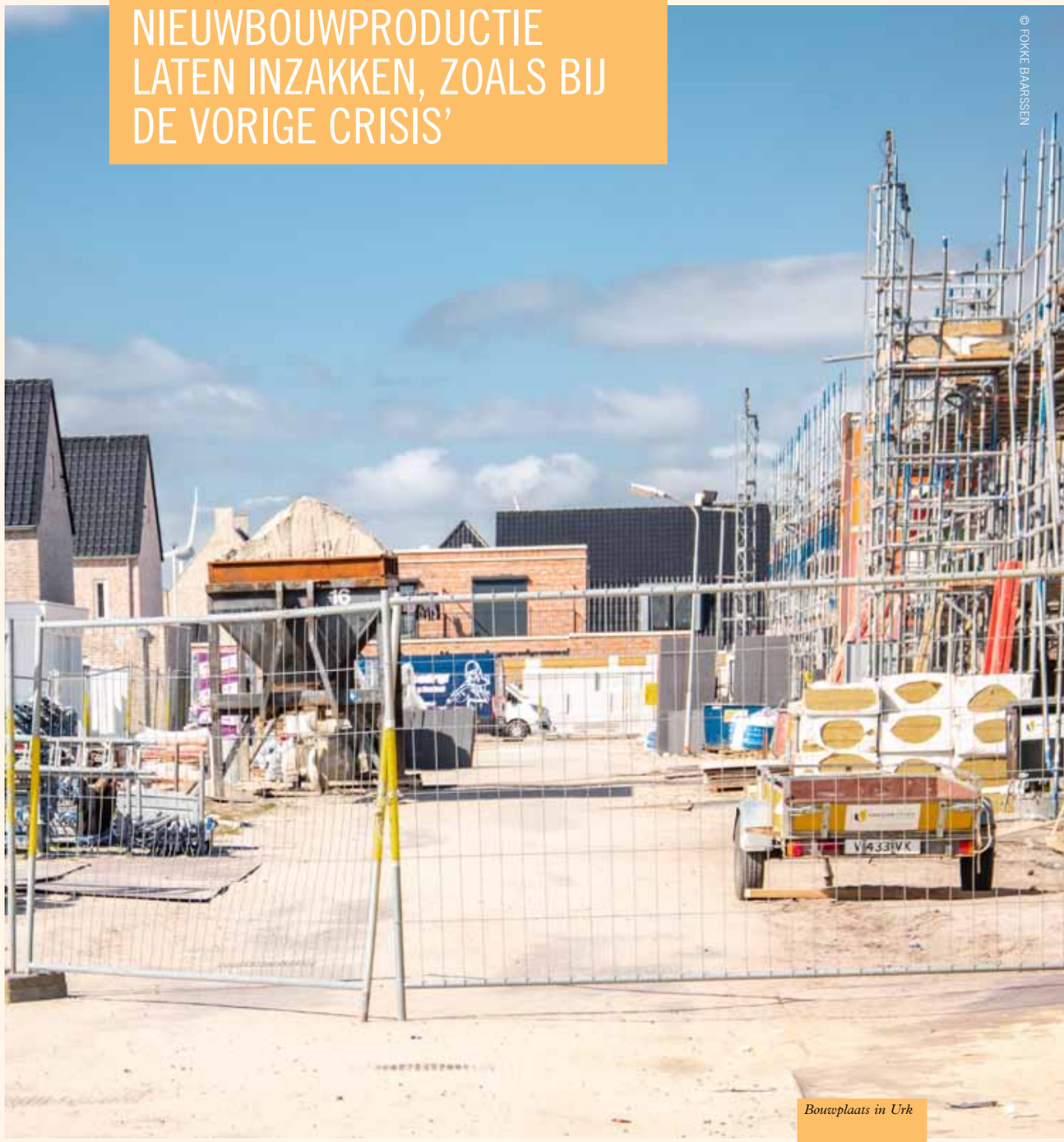
Zich baserend op analyses van onder andere de Rabobank en ABN-Amro, is zijn voormalige collega Johan Conijn somberder. 'Hoewel er sprake is van een woningtekort en de kapitaalmarktrente (nog) historisch laag is, kan de koopsector stevig geraakt worden door de coronacrisis,' stelt de voormalige hoogleraar woningmarkt aan de UvA, in een analyse die hij op verzoek van Aedes heeft verricht. 'Zowel het aanbod van als de vraag naar koopwoningen zal afnemen. Als dat in min of meer gelijke mate gebeurt, zal het effect op de prijsontwikkeling, zeker op de korte termijn, beperkt kunnen blijven. Als de crisis aanhoudt en de transacties blijven dalen, is een prijsdaling die doorloopt in 2021 aannemelijk. Dat zal gunstig zijn voor starters.'

GA BOUWEN!

'Wat er ook gebeurt, blijf bouwen!' is de oproep die Boelhouwer keer op keer doet, vaak met de toevoeging dat 'het gigantische en ook nog eens snel groeiende tekort aan woningen' niet alleen binnen de stadsgrenzen kan worden opgelost. Steun de bouw met een woningbouwfonds, bouw slim, bijvoorbeeld voor senioren wat de doorstroming bevordert, schaf de verhuurdersheffing af en geef corporaties meer financiële armslag om te bouwen, ook voor de middeninkomens, aldus de hoogleraar. 'De grootste fout die we nu kunnen maken is de nieuwbouwproductie laten inzakken. Dat hebben we laten gebeuren in de vorige crisis, met rampzalige gevolgen voor zowel de economie als de woningmarkt.'

Conijn pleit in dat verband in zijn Aedes-analyse voor anti-cyclisch bouwbeleid, liefst op zeer korte termijn, en kijkt daarbij niet alleen naar koopwoningen maar ook naar sociale en middeldure huurwoningen. 'Het is een grote maatschappelijke prioriteit om te voorkomen dat de bouwproductie sterk daalt als gevolg van de coronacrisis. In het verleden is dat gedaan door fors te stimuleren dat corporaties woningen bouwen. Ook nu is dat een aantrekkelijke optie. Belangrijke voorwaarde is dan wel het verbeteren van het verdienmodel van corporaties, bijvoorbeeld door belemmeringen weg te nemen die hen nu nog verhinderen om woningen in het niet-DAEB-segment te bouwen.' ■

'DE GROOTSTE FOUT DIE WE KUNNEN MAKEN IS DE NIEUWBOUWPRODUCTIE LATEN INZAKKEN, ZOALS BIJ DE VORIGE CRISIS'



Bouwplaats in Urk