

# Gebrek aan locaties remt woningproductie

In 2016 werden meer woningen verkocht, maar niet genoeg om aan de vraag te voldoen. Een gebrek aan locaties is het grote probleem

DOOR RONALD DE BLAUW

**D**e meeste woningontwikkelaars weten goed te profiteren van de florerende economie en woningmarkt. Dat blijkt uit de cijfers die PropertyNL heeft opgevraagd bij meer dan 50 partijen die actief zijn met het ontwikkelen van koop en huurwoningen. Gezamenlijk hebben de ontwikkelaars die vorig jaar ook meededen aan dit onderzoek ongeveer 7% meer woningen verkocht. Dit is in lijn met de cijfers van de NVB en het CBS, maar niet in lijn met de veel sterker gestegen vraag in veel grote steden. De vraag is of ontwikkelaars dit jaar nog een tandje kunnen bij schakelen, gezien het dreigende gebrek aan goede woningbouwlocaties en capaciteit bij aannemers en toeleveranciers.

Traditiegetrouw verkocht Rabobank-dochter BPD vorig jaar het grootste aantal woningen in Nederland, namelijk 5510. Dit is 23% meer dan in 2015. De nummer twee AM (onderdeel van BAM) zette de handtekening voor 2158 huizen, bijna evenveel als het jaar ervoor (2187).

## VERANTWOORDING

Voor dit onderzoek zijn ongeveer 60 bedrijven benaderd. Alle ontwikkelaars die een opgave hebben gedaan van het aantal verkochte woningen zijn in de lijst gekomen. Enkele partijen hebben niet gereageerd op de enquête en andere hebben aangegeven niet te willen meedoen. De volgende ontwikkelaars/bouwers hebben geen cijfers geleverd of geen woningen verkocht: AVBS, ASR Vastgoed Projecten, Ballast Nedam, Boelens de Gruyter, BVR Groep, Coen Hagendoorn Bouwgroep, G&S Vastgoed, Green Real Estate, Hendriks Bouw en Ontwikkeling, HSB, Maarsen Groep, MJ de Nijs, MRP, Schagen Groep, Schouten Bouw, Slokker Vastgoed, Snippe Projecten, Stebru, Ten Brinke, Verwelius, Wind Vastgoedontwikkeling, Wonam en Zeeman Vastgoed.

TBI, de moeder van ondermeer Synchron, Koopmans en Era Contour) krikte zijn woningverkoop op met een derde en Heijmans met 10%. Ook familiebedrijven zoals Van Wanrooij (verrassend op nummer 6, zie het interview op pagina 30), Klok Groep, Klaassen Groep en Nijhuis Bouw deden goede zaken. Hieruit blijkt dat het marktherstel zich niet beperkt tot de Randstad, want deze bedrijven zijn ook actief in Gelderland, Overijssel en Noord-Brabant.

## DUBBELTELLINGEN

De verkoopresultaten van Dura Vermeer, Van Wijnen, Vorm, Hurks en Janssen de Jong vallen tegen. Dit is mogelijk deels te verklaren uit dubbeltellingen in het onderzoek van vorig jaar. Dit jaar is voor het eerst gevraagd naar de nettoverkopen, dus rekening houdend met samenwerkingsverbanden (dan mag maar de helft van het aantal verkochte woningen worden meegerekend). Ook speelt mee dat in 2015 enkele grote transformatieprojecten met studenten- en starterswoningen van de hand gingen, die qua aantal woningen flink optellen. Nu komt door het marktherstel het accent weer meer te liggen op projecten met nieuwbouw koopwoningen, met een grotere omzet per woning, maar kleinere aantallen.

De ontwikkeling van huurwoningen – die veelal turnkey worden geleverd aan institutionele of particuliere vastgoedbeleggers en corporaties – legt de ondernemers ook geen windeieren. Zo wisten Borghese en COD samen 1214 woningen te verkopen, vrijwel allemaal beleggershuurwoningen. Dit waren er 34% meer dan het jaar ervoor. Een aanzienlijk deel wordt gerealiseerd met de transformatie van het kantorencomplex van KPN op de

Binckhorst in Den Haag. Gespecialiseerde ontwikkelaars als Certitudo en Citypads (Foolen en Reijs) timmeren eveneens flink aan de weg met de transformatie van kantoorpanden en huurwoningen voor starters. De onderneming uit Den Bosch sloot voor 520 appartementen deals met beleggers, meer dan 2,5 keer zo veel als in 2015. De broers Lee en Tom Foolen en Marc Reijs verkochten in totaal 1420 huur-woningen. Ze zijn niet alleen actief in thuisbasis Eindhoven, maar ook in Amsterdam (WFC en Europahuis) en Rotterdam (Europoint). Dat de woningmarkt flink is aangetrokken wordt bevestigd door de cijfers van het CBS en de NVB. In 2016 werd in Nederland het grootste aantal nieuwbouwwoningen gerealiseerd sinds vijf jaar: bijna 54.000, ruim 11% meer dan in 2015.

### NIET GENOEG

De Nederlandse woningvoorraad heeft nu een omvang van bijna 7,7 mln woningen. Toch is dit bijna lange na niet genoeg. Om aan de vraag te voldoen zouden eigenlijk jaarlijks 80.000 huizen bijgebouwd moeten worden. Een tekort aan beschikbare grond en gebruik aan ruimte in de grote steden staan een afdoende woningproductie in de weg. De kabinetsdoelstelling van 1 mln nieuwe huizen in 2040 is zo lastig te halen. In het FD pleit Ton Hillen, ceo van Heijmans, voor nieuwbouw buiten de stadsgrenzen. Volgens Hillen moet je zowel binnenstedelijk als buiten de stad bouwen om de marktvraag goed te kunnen bedienen. Ook Ronald Huikeshoven, de nieuwe topman van AM, stelt dat nieuwbouw op uitleglocaties nodig is (zie het interview op pagina 8).

Het capaciteitsgebrek bij gemeenten begint zich nu te wreken. Gedurende de crisis zijn veel projecten geschrapt en is fors bezuinigd op afdelingen die over bouwen en ruimtelijke ordening gaan. En dat terwijl de binnenstedelijke opgave doorgaans ingewikkelder en tijdrovender is dan woningontwikkelingen in de Vinex-wijken. Aannemers krijgen steeds meer moeite om voldoende geschoold personeel te vinden.

Dat de nieuwbouwproductie begint te stikken blijkt uit de verkoopcijfers van de NVB, de vereniging van ontwikkelaars en bouwers. Vorig jaar zijn ruim 33.000 woningen verkocht. In 2017 zou volgens de NVB theoretisch een verkoopstijging van 50% makkelijk haalbaar moeten zijn, tot 50.000 verkochte nieuwbouwwoningen. Maar rekening houdend met de vele restricties in de markt zal de verkoop dit jaar blijven steken bij 32.000 tot hooguit 35.000 nieuwe koopwoningen. De eerste drie maanden van dit jaar werden 10% minder nieuwbouwcertificaten verstrekt (maandelijks gemiddeld 2900) en ook het aantal omgevingsvergunningen liep terug. De piek van 4600 certificaten in maart 2006 is daarmee nog lang niet in zicht. Aan de vraag ligt het niet, die blijft onver-

## TOP WONINGONTWIKKELAARS

Aantal nieuwe woningen (nieuwbouw en transformatie)

	Totaal verkocht 2016	Totaal verkocht 2015	Vershill	Verkocht aan particulieren	Verkocht aan beleggers	Opgeleverd	Opgeleverd onverkocht
BPD	5510	4475	23%	4480	1030	3825	8
VolkerWessels	2448	2373	3%	2448		2669	
TBI	2282	1707	34%	1169	1113		2
Synchron (TBI)	864	541	60%				
Koopmans Projecten (TBI)	832	570	46%	193	639	266	0
AM (BAM)	2158	2187	-1%	1519	639		33
Heijmans	1962	1791	10%	1019	943		
Van Wanrooij Projectontw.	1643	1363	21%	1214	429	981	3
Foolen en Reijs/Citypads	1420	1278	11%	0	1420	944	0
Borghese/COD	1214	905	34%	15	1199	0	0
Van Wijnen	1130	2482	-54%	880	250	2561*	0
Vorm	1093	1584	-31%	583	510	895	0
Dura Vermeer	1029	1839	-44%	938	91	2205*	5
Klok Groep	1014	701	45%	585	429	1064	0
Amvest	1013	643	58%	277	736	299	0
Bouwaccent Vastgoedontw.	850			720	130	50	0
Nijhuis Bouw	707	597	18%	274	433	743	0
Leyten	696			97	599	75	5
Roosdom Tijhuis	631	620	2%	414	217	731	2
Blauwhoed	575	566	2%	364	211	453	0
Certitudo	520	200	160%	0	520	460	0
Plegt-Vos Bouwgroep	500			130	370	222	0
Hurks Vastgoedontwikkeling	457	703	-35%	233	224	254	0
Provast	424	301	41%	1	423	154	0
Janssen de Jong Projectontw.	416	570	-27%	307	109	414	1
Klaassen	374	115	225%	44	330	106	0
Heembouw	353			58	295	?	?
Smit's Bouwbedrijf	328			179	149	287	0
CRA Vastgoed	282	227	24%	54	228	162	0
ABB Ontwikkeling	280	270	4%	270	10	215	5
Ter Steege Groep	276	252	10%	184	92	304	8
Giesbers Groep	190	189	1%	190	0	188	0
Bemog Projectontwikkeling	177	207	-14%	167	10	168	0
VDM Woningen	141	131	8%	141	0	164	0
Swentibold Projectontwikkeling	59	45	31%	19	40	44	0
Burgland Projectontwikkeling	32			0	32	68	0
Kikx	30	43	-30%	30	0	15	0
Lingotto	25			0	25	48	0

\* Inclusief in opdracht van derden

minderd groot dankzij de lage rente, economische groei (dit jaar geraamd op ruim 2%) en dalende werkloosheid. De consumenten hebben weer vertrouwen in de woningmarkt en dat vertaalt zich in stijgende verkoopprijzen. In het voorjaar was 30% van de verkochte nieuwbouwwoningen duurder dan € 300.000, tegenover 27% het jaar ervoor. ■