

Tekort gunstig voor ontwikkelaars

De druk op de woningmarkt blijft hoog, er is oneindig meer vraag dan aanbod. Gunstige tijden dus voor de woningontwikkelaars.

DOOR LUCAS LIGTENBERG

IN 'T KORT

- Aantal bouwvergunningen stijgt
- Nieuwe stikstofwet moet woningbouw lucht geven
- Betaalbaarheid starterswoningen groot probleem

Wie niet beter wist, zou na het zien van de Top Woningontwikkelaars zeggen dat 2020 een gewoon jaar was. BPD neemt opnieuw de hoogste positie in, en ook Vorm, AM en VolkerWessels bevinden zich in de hoogste regionen. Provast staat – verrassend – op de tweede plaats en verklaarde in reactie op de stijging in positie alleen: ‘Er is bij de opgave van vorig jaar iets misgegaan.’

VERGUNNINGEN

Aan de vraag ligt het niet. Geen enkele woningontwikkelaar zal eraan twifelen of er behoefte is aan zijn product. Dus bouwen maar. Zo'n twee jaar geleden werd een tekort vastgesteld van ongeveer 330.000 woningen, en door demografische veranderingen zou de vraag naar woningen in pakweg tien jaar oplopen tot 1 miljoen. Hoe

staat het daar nu mee? Een deel van het antwoord zit in de cijfers die we nu al hebben. De vragen zijn daarbij: kunnen er genoeg bouwvergunningen worden afgegeven en kan er snel genoeg worden gebouwd?

Om het woningtekort terug te dringen moeten er per jaar 80.000–100.000 woonvergunningen worden afgegeven. Gebeurt dat niet, dan komen er pakweg anderhalf tot drie jaar later ook geen huizen uit voort. In 2019 was het Stikstofbesluit van de Raad van State een rem op de afgifte van bouwvergunningen. Dit bleef spelen, ook in 2020, toen maar 66.000 bouwvergunningen zijn afgegeven. De cijfers van de bouwvergunningen over 2021 stemmen tot enig optimisme. Over de eerste vier maanden kwam het aantal bouwvergunningen uit op 26.000, een record. Voor het gehele jaar kan dit dus resulteren in 78.000. Uit onderzoek van Capital Value eerder dit jaar

TOP-10 VERKOCHTE KOOPWONINGEN

	aantal
1 BPD	4933
2 Van Wanrooij Projectontwikkeling	1654
3 AM (BAM)	1479
4 Heijmans Vastgoed	1242
5 Klok Groep	984
6 Dura Vermeer Groep	779
7 Van Wijnen	771
8 Vorm	700
9 VanWonen	614
10 Roosdom Tijhuis	602

BRON: REDACTIE PROPERTYNL

TOP-10 VERKOCHTE HUURWONINGEN

	aantal
1 Provast	2688
2 Vorm	2323
3 BPD	1681
4 Amvest	1058
5 Heijmans Vastgoed	1023
6 AM (BAM)	900
7 Van Wijnen	839
8 Borghese / COD	716
9 Plegt-Vos	705
10 Stebru	668

BRON: REDACTIE PROPERTYNL



PROVAST HEEFT EIND 2020 DE OLYMPIADE IN AMSTELVEEN (358 WONINGEN) VERKOCHT AAN AMVEST

bleek dat 75% van de ontwikkelaars de vergunningverlening als het belangrijkste knelpunt ziet bij het realiseren van nieuwe woningen. Op hun beurt klagen gemeenten steen en been dat ze de capaciteit missen om alle aanvragen snel genoeg te verwerken. Nu al weten we dus dat de woningproductie over 2022 en ook 2023 de gewenste 80.000-100.000 niet zal halen.

LAGE RENTE

Het betekent dat de druk op de woningmarkt blijft. Het aanbod kan de vraag niet bijbenen, hoe meer er kan worden gebouwd hoe beter. Provast, dat over 2020 hoog op de lijst van woningontwikkelaars eindigde, verwacht ook in 2021 ongeveer 2000 woningen te ontwikkelen en verkopen. Martijn Dirks van Provast noemt projecten in Breda, Beverwijk, onder de rook van Amsterdam en de Dreeftoren in Amsterdam. 'Er is oneindig meer vraag dan aanbod', zegt Dirks. 'En de rente is laag. De markt zal de komende tien jaar niet afkoelen.' Zelfs als de rente met 200 basispunten zou stijgen, dan is die nog steeds laag. Vergelijkbare geluiden zijn bij andere ontwikkelaars te horen. Blauwhoed rapporteerde geen cijfers voor dit onderzoek, maar wilde wel kwijt dat het vorig jaar 40% meer woningen ontwikkelde dan een jaar eerder. BAM meldde in zijn jaarbericht over 2020 'goede resultaten van Bouw en Vastgoed in Nederland, vooral vanuit woningbouw'. Het jaarverslag meldt dat de woningverkoop in Nederland met 10% zijn gestegen.

STIKSTOF

VolkerWessels is optimistisch dat de nieuwe stikstofwet de stikstofproblematiek binnen de woningbouw zal verlichten. 'En ook de door ons ontwikkelde NoNOx-filters leveren hier al een belangrijke bijdrage aan.' Het inmiddels weer geprivatiseerde bedrijf zegt dat om de overheidsdoelstelling van 100.000 nieuwe woningen per jaar te realiseren, het noodzakelijk is dat 'de vergunningsverlening wordt vergemakkelijkt' en 'ook buitenstedelijke gebiedsontwikkeling versneld ter hand wordt genomen'. Woningontwikkelaar Heijmans stelde bij het publiceren van de jaarcijfers dat de vastgoed- en woningbouwactivi-

TOP-45 WONINGONTWIKKELAARS 2020

		Totaal verkocht 2020	Totaal verkocht 2019	Koopwoningen verkocht	Huurwoningen verkocht	woningen opgeleverd	Totaal aantal
1	BPD	6614	4589	4933	1681	3864	
2	Provast	3164	3	476	2688	417	
3	Vorm	3023	2714	700	2323	1301	
4	AM (BAM)	2379	2593	1479	900	g.o.	
5	VolkerWessels*	2277	2728	g.o.	g.o.	6687	
6	Heijmans Vastgoed	2265	2128	1242	1023	1709	
7	Van Wanrooij Projectontw.	1863	1738	1654	209	g.o.	
8	Van Wijnen	1610	1729	771	839	g.o.	
9	Amvest	1517	2476	459	1058	903	
10	Klok Groep	1435	800	984	451	800	
11	Dura Vermeer Groep	1345	1268	779	566	1097	
12	Trebbe	1076	915	462	614	1071	
13	Roosdom Tijhuis	1006	707	602	404	834	
14	TBI**	974	960	g.o.	g.o.	1736	
15	Plegt-Vos	962	856	257	705	935	
16	VanWonen	805	588	614	191	588	
17	Ten Brinke Vastgoedontwikkeling	797	684	284	513	242	
18	Borghese / COD	743	1646	27	716	743	
19	Sustay	680	576	48	632	115	
20	Stebro	669	325	1	668	783	
21	Bemog Projektontwikkeling	600	464	600	0	0	
22	Nijhuis Bouw	557	761	392	165	792	
23	Janssen de Jong Projectontw.	498	463	430	68	297	
24	Timpaan	466	g.o.	225	241	195	
25	Hendriks Bouw en Ontwikkeling	418	256	135	283	379	
26	Klaassen Groep	402	272	48	354	311	
27	Ter Steege Vastgoed	389	324	314	75	365	
28	MRP Development	327	207	53	274	0	
29	ABB Ontwikkeling	288	543	237	51	363	
30	Certitudo	270	261	28	242	311	
31	Slokker Vastgoed	255	366	164	91	158	
32	Leyten	216	g.o.	52	164	548	
33	Maarsen Groep	208	g.o.	0	208	0	
34	VDM Woningen	203	172	182	21	157	
35	Hurks Groep	191	g.o.	191	0	253	
36	MJ de Nijs en zn	169	302	169	0	354	
37	Grahamer & Company	131	g.o.	0	131	131	
38	Van der Vorm Vastgoed	114	g.o.	8	106	114	
39	Heembouw	105	275	45	60	34	
40	Canopy Investments	88	18	24	64	g.o.	
41	De Maese	69	183	20	49	0	
42	Swentibold Projectontw. ASVB	57	52	53	4	17	
43	De Vries en Verburg Groep	48	g.o.	48	0	124	
44	Being	35	g.o.	35	0	0	
45	Lingotto	5	54	5	0	150	
	Totaal	41.313					

* VolkerWessels (inclusief alle dochterondernemingen, w.o. Bouwontwikkeling Jongen, KondorWessels Planoform, Loostad en SDK)

** TBI (onder andere Synchroon, ERA Contour, Koopmans en JP van Eesteren)

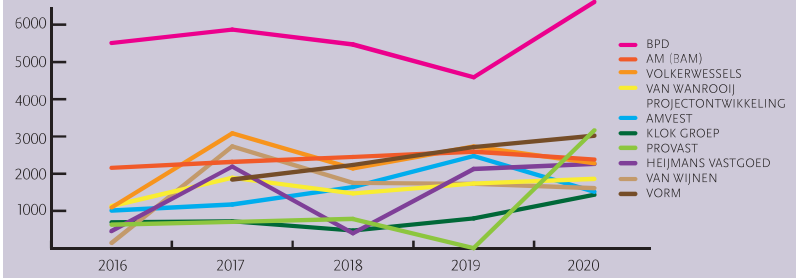
BRON: REDACTIE PROPERTYNL

BOUWVERGUNNINGEN EN NIEUWBOUWPRODUCTIE 2017-2022

	bouw-vergunningen	nieuwbouw productie
2017	70.000	62.000
2018	70.000	67.000
2019	57.000	71.000
2020	66.000	69.000
2021	78.000*	68.000*
2022		70.000*

*SCHATTING

VERKOCHTE WONINGEN IN 2016-2021 VAN DE 10 GROOTSTE WONINGONTWIKKELAARS IN 2020



teiten profiteerden van de aanhoudend sterke vraag naar woningen, zodat het aantal woningverkopen steeg met 6%. Het bedrijf uit Rosmalen maakt zich zorgen over de 'betaalbaarheid van woningen voor starters'. Door het uitblijven van voldoende nieuwe ontwikkellocaties, de complexiteit bij binnenstedelijk bouwen en de toegenomen regedruk blijft er sprake van krapte. 'Meer landelijke regie is vereist om een structurele oplossing te vinden voor het oplopende tekort aan woningen', waarschuwt Heijmans. 'Het kabinetsvoornemen om een minister van Ruimtelijke Ordening te herbenoemen, juichen wij toe.' Kanttekening hierbij: er is (nog) geen kabinet.



BPD WIL 200 WONINGEN BOUWEN OP HET VOORMALIGE TERREIN VAN DE EINDHOVENSCHE DRUKKERIJ VAN PHILIPS IN EINDHOVEN



AM EN HEIJMANS HEBBEN 133 HUURAPPARTEMENTEN IN HET PROJECT IMAGINE IN ROTTERDAM VERKOCHT AAN VESTEDA

GOED PERSPECTIEF

Vanuit Heijmans gezien blijft met de aanhoudend lage rentes en het woningtekort – dat naar verwachting de komende jaren blijft toenemen – 'het algehele perspectief voor de woningmarkt goed'. Van belang is daarbij volgens de ontwikkelende bouwer dat het consumentenvertrouwen en de hypotheekverstrekking op niveau blijven en daarmee ook de woningverkopen.

De TBI-ondernemingen in het segment Bouw & Ontwikkeling – onder andere Synchron, Era Contour, Hazenberg, Hevo, JP van Eesteren – realiseerden in 2020 naar eigen zeggen 'een uitstekend resultaat', ondanks het doorschuiven van projecten als gevolg van vertragingen in de vergunningverlening en bouwplantoetsingen. De bedrijfsopbrengsten zijn ten opzichte van vorig jaar met 14% gestegen tot € 987 mln. Het aantal verkochte woningen steeg licht, aldus het bedrijf, en het aantal opgeleverde woningen steeg met 106%. Conclusie van de onderneming voor zichzelf en voor de markt: 'De vraag naar nieuwbouwwoningen blijft groot.' ■

VERANTWOORDING

Ruim 80 bedrijven hebben een verzoek ontvangen hun woningontwikkelaarscijfers over 2020 in te sturen. Sommige lieten weten niet mee te doen, andere hebben niet gereageerd, ook niet na een reminder. Helaas ontbreken daardoor de cijfers van Ballast-Nedam, Blauwhoed, Boelens de Gruyter, Bouwaccant, BVR Groep, Coen Hagedoorn Bouwgroep, Duqer, HSB, Impact Vastgoed, Kix Development, Latei, Local, MSolutions, Mutos, RED, Smits Bouwbedrijf, Snippe, Sprangers, Stevast Baas & Groen, To Be Developed, VBGroep, Verwelius, Wdevelop, Wilma Wonen, Wonam en Zeeman Vastgoed.

Onder verkochte nieuwe woningen vallen nieuwbouw en transformatie van bestaand vastgoed. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen woningen voor particulieren en woningen voor de verhuur door beleggers, corporaties of de eigen portefeuille. Bij projecten van meerdere partijen gezamenlijk wordt een evenredig deel toegerekend aan de deelnemende partijen.