

🔒 Alsjeblieft, dit artikel krijg je cadeau van Cobouw

Je kunt iedere maand 1 artikel lezen. Meer lezen? Maak gratis een profiel aan.

Gratis profiel aanmaken

Inloggen

Nieuws

6:00

Directeur EIB waarschuwt voor langzame lijdensweg woningmarkt: 'Deze crisis is erger dan de vorige'

label: bouwbreed



Foto: Arthur Vriend / Hollandse Hoogte.

Minder lang, maar heviger. Zo ziet de corona-crisis eruit door de ogen van Taco van Hoek, directeur van het Economisch Instituut voor de Bouw. Hij waarschuwt het kabinet in te grijpen door onder meer tien miljard euro te investeren in nieuwbouw: "Nu lijkt het nog goed te gaan, maar over een half jaar is het te laat."

Wie Taco van Hoek een beetje kent, weet dat hij graag het grotere plaatje schetst. Niet omdat hij zo graag zelf aan het woord is, maar omdat de bouw een geheel eigen dynamiek heeft. Zou de bouw een bokser zijn dan duurt het iets langer voor de klap aankomt. Maar als de klap haar eenmaal heeft geraakt, duurt het overeind komen veel langer. Precies om die reden dringt de econoom 'nu' al aan op maatregelen van het kabinet.

Corona zal een klap veroorzaken, zei u twee weken geleden. Hoe groot wordt die klap?

“Wij gaan uit van een krimp van 5 procent van de Nederlandse economie, al zijn de onzekerheidsmarges bijzonder groot. We weten dat de doorwerking naar de bouw met enige vertraging plaatsvindt. Nu lopen de meeste projecten door, maar als we één of twee kwartalen verder zijn zullen we in de bouw de klappen voelen. Die zullen relatief groot zijn, heviger. De bouw is een laat-cyclische sector.”

Waarom wordt de bouw dan harder geraakt dan andere sectoren?

“Dat komt omdat onze activiteiten voor een groot deel bestaan uit investeringen. Daardoor zijn ze gevoeliger voor een crisis. Van de vorige crisis weten we dat investeerders en opdrachtgevers belangrijke beslissingen uitstelden. Tijdens de bankencrisis zakte de nieuwbouw in twee jaar tijd met dertig procent in.”

We zijn nu ruim twee weken onderweg met corona. Vallen die investeringen nu al stil?

“Je ziet het nu niet meteen in de productie. Maar deze weken hebben al effect op de projecten van de toekomst. De eerste schade treedt op bij de nieuwe opdrachten. Tijdens de vorige bouwcrisis, toen de Nederlandse economie in 2010 alweer overeind krabbelde, kreeg de bouw nog te maken met een daling van tien procent, terwijl dat vijf procent was in 2009. Nogmaals. De bouw is laat-cyclisch.”

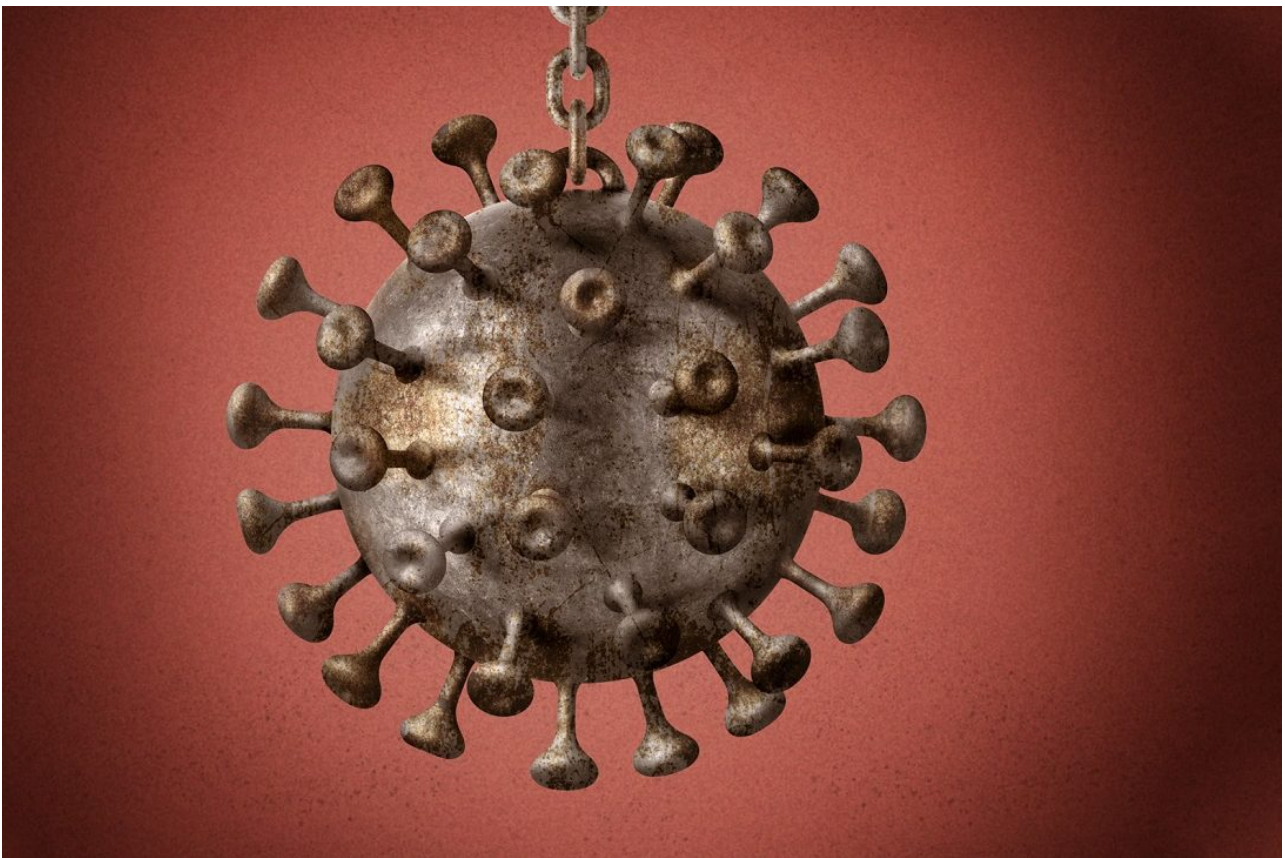
Als je een steentje in het water gooit, dan golven de bouwgolven het langst?

“Steentje? 3,7 procent (krimp Nederlandse economie 2009) was een flinke steen. Als het goed gaat met de economie, gaat het nog beter met de bouw. Als het slecht gaat met de economie, gaat het nog slechter met de bouw. In 2009 had Nederland te maken met de grootste dip sinds de Tweede Wereldoorlog. Deze crisis is nog groter.”

Kun je dat late, relatieve grote verval van de bouw afwenden?

“Dan kom je bij beleidsoplossingen uit. Welke kanten kun je op? Het belangrijkste probleem van de vorige crisis was de vraaguitval op de woningmarkt. Consumenten stelden beslissingen uit, het bouwen stakte. Projecten sneuvelden tijdens de voorverkoop, alles liep vast. Ondanks het feit dat de koopkracht niet slechter was geworden. Sterker. In 2009 nam die zelfs iets toe, maar wat deed het kabinet? De leennormen aanscherpen. Dat heeft een invloed op de vraag gehad en de crisis op de woningmarkt versterkt. En toen kwam daarbovenop de Eurocrisis en het lenteakkoord, de kredietrantsoenering en de verdere aanscherping van de hypotheekrente. Structurele hervorming van de woningmarkt stond voorop. Ik heb weleens gezegd. We repareerden het dak toen het hard aan het regenen was. De les daarvan moet zijn dat beleid zich moet richten op vraagondersteuning.”

Dossier corona



[Lees hier alles →](#)

Met een woonfonds?

“Dat is de meest effectieve manier. Tijdens de vorige crisis heb ik daar ook al ambtelijk over gesproken. Kunnen we niet tijdelijk wat overheidsvraag inzetten ter compensatie van de uitvallende particuliere vraag. Dat kun je doen met een woonfonds.”

Hoe werkt dat?

“Stel, je verkoopt slechts dertig procent van je project in de voorverkoop. Vervolgens koopt de overheid 40 procent op zodat het project daardoor toch door kan gaan. Als de woningen gereed zijn kan de overheid ze eerst tijdelijk verhuren om ze na de crisis te verkopen. Het financiële verlies hoeft niet groot te zijn. Je zou misschien zelfs winst kunnen maken. Maar het lijkt mij prudent om rekening te houden met verlies. Het kan ook tegenzitten.”

Dus dat idee bestaat al langer?

“Tijdens de vorige crisis heb ik dat ook voorgesteld en waren we er al een heel eind mee. ‘De overheid is geen ontwikkelaar werd toen gezegd, en er kleven te veel risico’s aan.’ Ik zeg. Het is te doen, maar je moet het wel willen. Stel, je koopt voor 10 miljard woningen op. Dan heb je het zomaar over 35.000 woningen. Dat is veel.”

10 miljard. Het was toch 1 miljard in een fonds?

“Dat is de verliesdekking. 1 miljard zul je moeten reserveren om een mogelijk verlies op te kunnen vangen. Let wel: daarmee houd je een enorm deel van de woningmarkt overeind, want de productie kan doorlopen en mensen behouden hun baan. Met zo’n fonds voorkom je dus ook een enorme shake-out van werkloosheid en uitkeringen. De eerste ramingen laten zien dat de crisis drie maanden tot een jaar kan duren. Niet eindeloos dus. Zelfs na twee of drie jaar verkopen is geen drama.”

Is de tijd er nu wel rijp voor?

“Een aantal bezwaren van toen zijn nu in elk geval vervallen. Hoe weet u dat de woningmarkt weer gaat

aantrekken, vroeg men de vorige keer. Nu weten we dat die weer aantrekt. Meer mensen zijn er nu al van overtuigd dat we straks die extra woningen nodig hebben. Voor corona bouwden we al veel te weinig woningen. We halen nog geen 60.000 woningen. Zonder bijzondere maatregelen komen we weer in een woningmarktcrisis terecht.”

Wanneer moet dat woonfonds ingaan?

“Zo snel mogelijk. Eigenlijk zodra er projecten zijn die niet meer van de grond komen door vraaguitval. Het is dus een kwestie van snel besluiten. Als je een half jaar wacht ben je te laat.”

“

Een bouwstop zou catastrofaal zijn, je hebt het over een half miljoen mensen dat in de bouw werkt.

”

Welke beren ziet u nog wel op de weg?

“Je moet het willen. Aanvullend is ook nog wel wat mogelijk. Het zou verstandig zijn om de leenregels wat te versoepelen nu mensen weer wat voorzichtig worden. Er is een serieuze groep starters die graag iets meer zou willen lenen. En laten we niet vergeten dat de woningmarkt nu zeer betaalbaar is. Maar je kunt weinig lenen.”

Gaat de regering verstandig om met corona? In Nederland geldt anders dan in andere landen geen bouwstop.

“Dat is waar. Er zijn niet veel restricties. Een bouwstop zou ook catastrofaal zijn. Je hebt het over een half miljoen mensen dat in de bouw werkt. Je wilt niet dat die thuis op de bank komen te zitten. Mijn beeld is trouwens ook dat het kabinet van goede wil is. Veel mensen willen graag de bouw aan de gang houden en dan hebben we maatregelen nodig die werken.”

Oud-minister Van der Laan smeedt er ooit ook 500 miljoen tegenaan. Waarom is dat woonfonds van 1 miljard verstandiger?

“Destijds werd dat geld te versnipperd ingezet. Dit pakt de kwaal rechtstreeks aan.”

Ingrijpen dus.

“Absoluut. Iedereen focust zich op de coronacrisis, maar de vertrouwenscrisis die hieruit voortvloeit gaat langer duren. Ingewikkelde ruimtelijke procedures helpen dan ook niet mee. Tijdens de vorige crisis was ik in een kleine christelijke gemeente. Ze hadden nauwelijks last van de crisis gehad. ‘Nee, maar wel van ruimtelijke procedures!’ Er was voldoende vraag, zelfs tijdens de crisis, omdat mensen daar van jongs af aan veel sparen. Nu ook dreigen stikstof en andere procedures de vraag te blokkeren. Daar zul je over moeten nadenken. Daarom moet er een maatregelenpakket komen waarin wordt opgenomen: een fonds om vraaguitval te compenseren, soepelere leenregels en minder obstakels op het gebied van ruimtelijke ordening. Als je die cocktail zou maken, kom je deze crisis op een hele andere manier door.”

Lees meer over corona:

- [Bouw heeft medicijn tegen corona: Werk in kleine teams en ga met eigen auto naar de bouwplaats >>](#)
- [Akkoord over coronaprotocol: ‘toezichthouder op elke bouwplaats](#)
- [ABN Amro: Bouw krimpt komende jaren fors door corona](#)

✉ Interessant artikel?

Schrijf je dan in voor onze maandelijkse **Marktontwikkeling nieuwsbrief** over:

✓Arbeidsmarkt ✓Bouwkosten ✓Woningmarkt ✓Cobouw50

✉ Vul hier je e-mailadres in...

Ik ga akkoord met het ontvangen van vakinformatie op mijn interessegebieden van de titels van Vakmedianet en heb kennis genomen van het [Privacy en Cookie Beleid](#) van Vakmedianet groep.

Stuur mij deze nieuwsbrief >>

Eerste publicatie door **Thomas van Belzen** op 30 mrt 2020

Laatste update 11:28

Alsjeblieft, jouw speciale aanbod



Lees Cobouw.nl 2 maanden voor 1 euro. Juist nú

[Bekijk aanbod](#)



Vakmedianet. Auteursrecht voorbehouden.

Op gebruik van deze site zijn de volgende regelingen van toepassing: [Algemene Voorwaarden](#) en [Privacy en Cookie beleid](#)

Vakmedianet gebruikt cookies om bepaalde voorkeuren te onthouden en af te stemmen op uw vakmatige interesse.

[Meer informatie over het gebruik van cookies](#)