

Een nieuwe woning voor 350.000 euro? Alleen als we anders gaan bouwen

Marije de Leeuw | Gepubliceerd: 28 jun. 2023 | Gewijzigd: 5 jul. 2023



Foto: Shutterstock

De ambitie om het gros van de nieuwbouwwoningen betaalbaar te bouwen, komt door bouwkostenstijgingen mogelijk eind dit jaar al in gevaar.

Van de 900.000 huizen die tot 2030 moeten worden gebouwd, moet twee derde betaalbaar zijn. Minister Hugo de Jonge van Volkshuisvesting wil met zijn wetsvoorstel **Versterking regie volkshuisvesting** bereiken dat er tot die tijd 350.000 koop- en huurwoningen in het middensegment bijkomen en 250.000 sociale huurwoningen. De prijs van die betaalbare onderkomens mag maximaal 355.000 euro bedragen.

Maar is een woning na de historische kostenstijgingen van de afgelopen jaren voor een maximumprijs van 355.000 euro te bouwen? Nauwelijks, blijkt uit een berekening van bouwkostenbureau BDB op verzoek van *Cobouw*. Als de kosten blijven stijgen is er eind dit jaar bijna geen traditioneel nieuwbouwhuis meer te bouwen met een prijskaartje van onder de 355.000 euro.

Grondwaarde

Een eengezinswoning komt nu precies op de grens uit, toont de berekening. Hierbij is BDB uitgegaan van investeringskosten van in totaal 300.000 euro (opgebouwd uit bouwkosten, bijkomende kosten, belastingen en financieringskosten). Met een grondwaarde van 475 euro per vierkante meter, het landelijk gemiddelde, kan de woning precies voor 355.000 euro worden neergezet. Dit hangt wel van de regio af. In sommige gemeenten, zoals Amsterdam, liggen de bouwkosten hoger dan gemiddeld. En de tarieven voor een hoekwoning komen al gauw boven 355.000 euro uit.

Er zijn echter nauwelijks grondeigenaren die zo weinig vragen, zegt Ted Peek, kostenexpert van BDB. "Als de grondprijs iets omhooggaat dan is de woning al te duur."

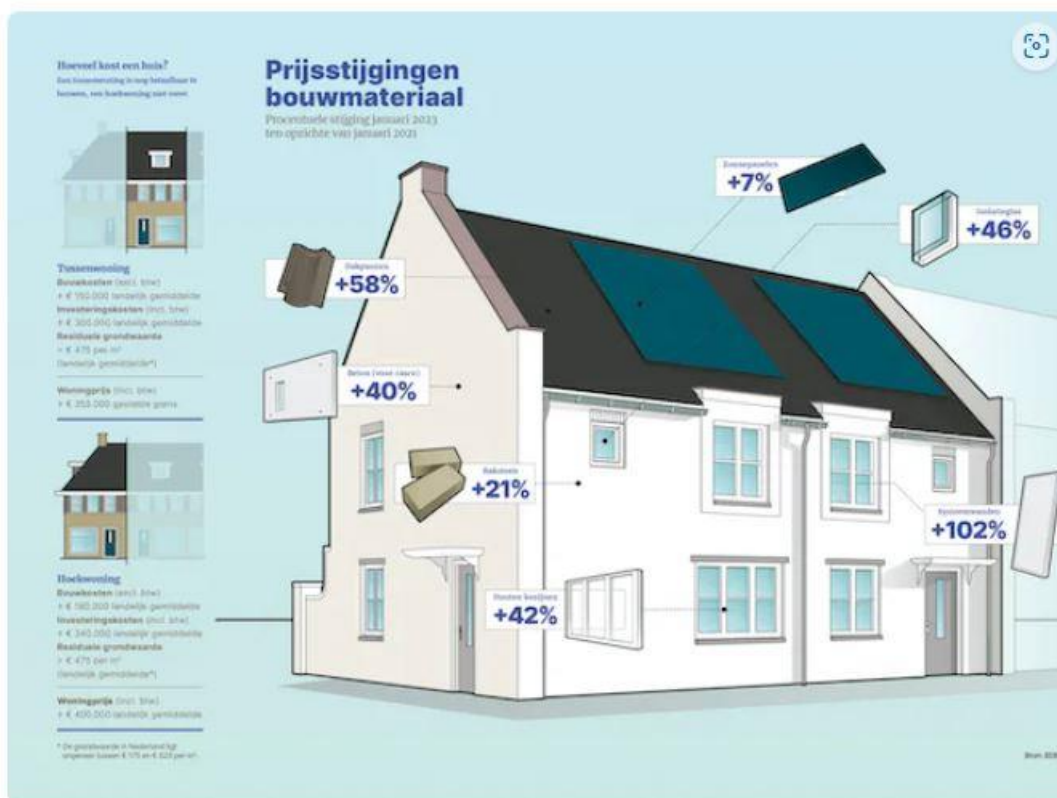
Berekening BDB

In de rekensom gaat BDB uit van de bouw van traditionele woningen, met gebruik van conventionele bouwmaterialen (niet biobased of circulair). De bouwkosten en de grondprijs zijn in de som meegenomen. Andere kostenverhogende effecten, zoals wet- en regelgeving rondom stikstof en de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen, zijn er nog niet in verwerkt. Als dat soort zaken wordt meegenomen gaan de kosten volgens BDB verder omhoog, met ongeveer 5.000 tot 10.000 euro. Over (sociale) huurwoningen, ook onderdeel van het plan van Hugo de Jonge, heeft BDB zich nog niet gebogen.

Ver over de grens

Voor de twee- onder-een-kapwoning en het vrijstaande huis is geen rekensom nodig om te concluderen dat deze veel prijziger zijn dan 355.000 euro, stelt BDB. De bouwkosten voor deze woningtypes liggen hoger dan die voor hoek- en het eengezinonderkomens.

Met de huidige prijsniveaus is het plan van De Jonge om betaalbare koophuizen te bouwen nét haalbaar, gelooft Peek. Ook al komen de meeste woningtypes op of boven de grens van 355.000 euro uit. Dat is niet erg, legt hij uit, als je nieuwbouwjijken maar als een plan benadert. "Je bouwt geen hoekhuis zonder tussenwoning. Als je in het plan genoeg tussenwoningen opneemt, is het in de meeste gevallen mogelijk de kosten van de duurdere huizen te drukken."



Bouwkosten blijven stijgen

Voor eind 2023 ziet het beeld er minder rooskleurig uit. De bouwkosten blijven doorstijgen, verwacht BDB, en dat heeft effect op de verkoopprijzen. De stijging gaat niet zo hard als de vorige twee jaren, toen de kosten met bijna 16 procent de lucht in gingen. Toch moeten bouwers rekening houden met een groei van 4,2 procent.

Als die voorspelling uitkomt, is zelfs de traditionele tussenwoning nauwelijks meer voor 355.000 euro of minder te bouwen. De prijs van een eengezinswoning met een grondprijs van 475 euro per vierkante meter komt dan minimaal uit op 365.000 euro, blijkt uit de rekensom. "Alleen op locaties met een lage grondwaarde kunnen aannemers dan nog betaalbaar bouwen", is de harde conclusie van Peek.

Dat een huis bouwen nauwelijks meer op een betaalbare manier kan, komt vooral door extreme materiaalkostenstijgingen. Die zijn in twee jaar tijd (uitgaande van het prijspeil van januari) met ruim 21 procent gestegen. Ter illustratie: een aannemer betaalde in januari 2023 ruim 58 procent meer aan dakpannen dan in dezelfde periode twee jaar eerder. Voor systeemwanden liepen de tarieven zelfs op met 101 procent.

In combinatie met de hogere loonkosten (9 procent), stegen de bouwkosten met bijna 16 procent. Dat gebeurde nog nooit eerder. De coronacrisis zorgde in eerste instantie voor schaarste en oplopende kosten. Vervolgens kwam daar de Russische invasie van Oekraïne nog bovenop, waardoor de energieprijzen hard opliepen en belangrijke grondstoffen uit Rusland en Oekraïne, zoals hout en staal, niet meer verkrijgbaar waren.

Anders bouwen enige oplossing

Met de bouwkostenstijgingen in het vooruitzicht is anders bouwen de enige manier om betaalbare huizen te realiseren, concludeert Peek. "We moeten ons afvragen of de traditionele eengezinswoning nog toekomstbestendig is." De bouwkostenexpert adviseert om beter naar de daadwerkelijke doelgroep te kijken. "Als we bijvoorbeeld het aantal vierkante meters aanpassen, dat aansluit op de kleiner wordende gezinnen in Nederland, kunnen we kosten besparen."



Dit artikel is gepubliceerd in het [Cobouw Magazine over woningbouw](#).