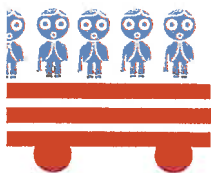


Goedkoop of duur bouwen: discussie met consequenties

BOUWFONDS KIEST VOOR LAGE BOUWKOSTEN

De bouwproductie moet omhoog. Tot 2030 zal de behoefte alleen maar stijgen. Daarna zal de woningmarkt waarschijnlijk verslappen. Maar waar komt het accent te liggen? Bouw je vooral voor jongeren en andere woningzoekenden met een laag inkomen? Of benader je de woningnood vanaf de bovenkant en kies je voor een verbetering van de woningvoorraad? Veel gemeenten neigen naar het eerste standpunt. Marktpartijen waarschuwen voor de gevolgen.



Met welke bouwstrategie is de Nederlandse woonconsument het best gediend? Moet de aandacht zijn gericht op de bouw van grote hoeveelheden goedkope woningen? Of is het zinvoller om aan de bovenkant van de verhuisketen kwaliteit toe te voegen?

Deze vragen vormen de laatste maanden het onderwerp van een discussie, waarvan de deelnemers zijn in te delen in twee kampen. We moeten toevoegen aan de onderkant, is het standpunt van veel gemeenten. Dat gaat sneller dan het moeizaam op de markt zetten van grote, dure woningen. Bovendien is dat een effectieve methode om de wachtlijsten van woningzoekenden aan te pakken.

Vanaf de bovenkant: lange verhuisketens voegen kwaliteit toe en zorgen voor lucht aan de onderkant

Nee, dat zou een grote denkfout zijn, vinden veel makelaars en projectontwikkelaars. Toevoegen aan de bovenkant zorgt voor lange verhuisketens, die ook aan de onderkant voor de nodige lucht zorgen. Bovendien is dat de enige manier om de kwaliteit van het woningbestand op te krikken. In een krappe markt worden goedkope woningen uiteindelijk toch weer zó duur dat de oorspronkelijke doelgroep buiten spel blijft staan. Ook antispeculatiebedingen kunnen de marktwerking niet neutraliseren. Dat soort lapmiddelen remmen de doorstroming bovendien nog verder af. Alles goed en wel, vinden de grote steden, maar wij kunnen de onderkant niet zomaar laten vallen. We moeten rekening houden met het maatschappelijke draagvlak. Ook inhoudelijk is die keuze te verdedigen. Van starters en studenten moet een stad het hebben, stelde de Amsterdamse wethouder Duco Stadij in

maart tijdens een door het blad Building Business georganiseerde discussie. Die jongeren komen niet vanwege de grootte van het huis, maar voor de kwaliteit van Amsterdam zelf.

‘Driekwart van het woningbestand in Parijs bestaat uit woningen met een oppervlak van rond de 30 vierkante meter. Je zult ze niet overal kunnen bouwen, maar ik pleit wel voor een andere manier van denken.’

Dergelijke appartementen kunnen, zo schatten bouwkostensdeskundigen in, worden gebouwd voor onder de 80.000 euro. Een maximale bouwsom van 100.000 euro levert met een grondkostenquote van 25 procent, zoals in Amsterdam, een woning op van 45 vierkante meter. Indien de grond gratis zou worden geleverd, komt daar nog 15 vierkante meter bij.

Tandje hoger

Stadig zegt zich gesteund te voelen door onderzoek van professor Hugo Priemus van het aan de TU-Delft verbonden onderzoeksinstituut OTB. Deze toonde aan dat 72 procent van de woningzoekenden is aangewezen op de prijscategorie onder de 200.000 euro. Hoewel Amsterdam het middeldure en dure koopsegment niet helemaal wil verwaarlozen, zal vooral deze categorie daarom in de komende jaren worden bediend.

Directeur Jan Fokkema van de organisatie van projectontwikkelaars Neprom omschrijft dit als het van stal halen van stokpaardjes. De politiek vervalt – nu de markt wat tegenzit – weer in een aloude reflex: nog meer karig uitgevoerde woningen die niet voldoen aan de grote vraag naar kwaliteit. Daar is de woningvoorraad op de lange termijn niet mee gediend. Straks een slechte kwaliteit verbeteren kost per saldo meer dan meteen goed bouwen, vindt Fokkema.

‘Er was nu juist overeenstemming over de noodzaak om op de VINEX-locaties de kwaliteit een tandje hoger te laten draaien. Op veel locaties kon daarom aan het bouwprogramma worden gesleuteld. Op dit moment moeten we de allerduurste categorie even vergeten. We kunnen niet tegen de markt in bouwen. Maar overeind blijft dat er ook in de toekomst grote behoefte is aan woningen in de midden-categorie en net daarboven. In de Amsterdamse regio ligt die ondergrens rond de 300.000 euro, misschien nog ietsje hoger. Die grens ligt er in de rest van de Randstad ietsje onder, terwijl het in de rest van het land eerder in de richting van de 200.000 euro zal gaan.’

Aan de onderkant

Werken de verhuisketens werkelijk zo efficiënt dat ze aan onderkant van de woningmarkt veel extra lucht scheppen? Hoewel er veel onderzoek is gedaan naar verhuisketens, is deze vraag nog onbeantwoord. Wel bestaat er veel cijfermateriaal over de kans om een bepaalde woonwens gerealiseerd te krijgen. Goedkope huurwoningen zijn in Amsterdam moeilijk te bemachtigen. Maar wie in de koopsector een middelduur rijtjeshuis zoekt, heeft in Amsterdam een nog veel kleinere kans om te slagen, zo blijkt uit de «slaagkansmonitor» van die gemeente. In de vier grote gemeenten in de Randstad is de markt van koopwoningen krapper dan de «markt» van huurwoningen.

Ook het in ruime mate toevoegen van koopwoningen zal dat verschil in de komende tien jaar niet geheel kunnen wegwerken, meent Fokkema. Dat zou nagenoeg onmogelijk wor-



den, als de bovenkant van de markt wordt verwaarloosd. Naar de ervaring van NVM-makelaar Max Sedelaar uit Voorhout zitten bijna alle gemeenten op die lijn. 'Tegen al die mensen die kwaliteit zoeken zeggen ze eigenlijk: we bouwen voor de onderkant, maar niet voor jou. Dat is denken op de korte termijn. Want over vijftig jaar klagen de mensen nog steeds dat er te weinig keus is in grote woningen op ruime kavels.'

Twee kwaden

Volgens Sedelaar is het ook niet waar dat de vraag naar echt dure koopwoningen vrijwel is opgedroogd. 'We hebben een project met 103 twee-onder-één-kappers in de prijsklasse rond de 450.000 euro, dat zonder meer goed loopt. Ook de markt voor vrij gelegen villa's en dure appartementen is in deze regio niet verzadigd. Maar voorwaarde is wel dat de woonomgeving perfect is en het niet gaat om grote aantallen.' Hij verwijst onder meer naar

*Vanaf de onderkant:
sneller en effectief toevoegen
is goed voor het volume*

een project van negen appartementen, dat langs de zuidelijke boulevard van Noordwijk zal worden gebouwd.

NVM-voorzitter Oscar Smit wil het dure segment niet afschrijven, maar vindt wel dat rekening moet worden gehouden met teruglopende aantallen transacties. Dat maakt de verhuisketens smaller. De doorstroming is daarom op dit moment vooral gebaat bij de

snelle bouw van grote aantallen woningen in het middeldure segment. 'Het is kiezen uit twee kwaden. Eigenlijk wil je het niet, maar we moeten de realiteit in het oog houden. Ons standpunt is nog steeds dat er in de toekomst veel behoefte zal bestaan aan grote woningen met een goede ruimtelijke kwaliteit.' Door nu middenmoters met een goede prijs/kwaliteitverhouding te bouwen, kan er – zo hoopt Smit – een zui-gende werking ontstaan op de vele «scheve» huurders met hoge inkomens en lage woonlasten. Smit noemt het aantal van 800.000 huurders, die op deze wijze de doorstroming blokkeren. 'Ook als er maar 10 procent van hen zou verhuizen, dan zouden er toch grote aantallen goedkope woningen beschikbaar komen voor de groep die daarop is aangewezen. Dat zou nog sneller verlopen, als de huurmarkt wat vrijer zou worden. Je zou daarvoor samen met de huurprijzen ook de huursubsidie moeten verhogen. De kosten daarvoor kan de overheid weer terugvorderen met een terugploegregeling.'

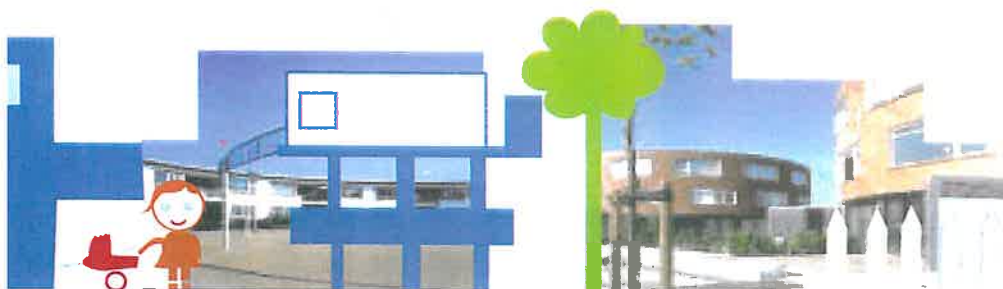
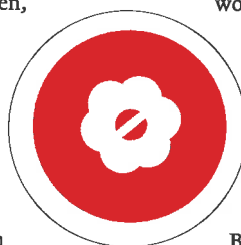
Goedkope koopwoningen

De toekomst van de sociale nieuwbouw ziet er hoe dan ook slecht uit. Alleen door in te teren op de eigen reserves zouden de corporaties het contingent aan sociale huurwoningen in de woningbouwprogramma's op peil kunnen houden. Daar zijn ze echter niet sterk toe geneigd. Het contingent loopt sterk terug. De teruglopende revenuen in de koopsector zet de overheveling van duur naar goedkoop nog verder onder druk. Het wordt passen en

meten in de grondexploitatie, meent directeur Friso de Zeeuw van projectontwikkelaar Bouwfonds. 'Met echt goedkope koopwoningen kun je niet meer verevenen naar sociale huurwoningen. Dat moeten de gemeenten wel beseffen.'

Het Bouwfonds haalde dit voorjaar de publiciteit met het plan om op grote schaal koopwoningen van 130.000 tot 140.000 euro te gaan ontwikkelen. De Zeeuw verwacht in de komende jaren zo'n 1000 woningen, ofwel 20 procent van de totale productie, te kunnen opleveren. De verwachte stijging van de bouwkosten als gevolg van het nieuwe Bouwbesluit (geschat op 5 procent) zijn in de prijs verwerkt. Daarmee speelt het Bouwfonds in op de vraag van gemeenten om de mogelijkheden van goedkope bouw te verkennen.

Hoewel het Bouwfonds ook in de overige prijscategorieën bouwt, ziet zij de keuze voor goedkoop bouwen als een goed verdedigbare optie. Door de kloof tussen huur en koop vanaf de onderkant te dichten, is de kans op stagnatie gering en is de afzet gegarandeerd. De Zeeuw: 'Ook wij hechten belang aan de doorstroming. Maar hoe bereik je die nu? Wij kiezen er voor om huurders een koopwoning aan te bieden met een zodanige kwaliteit, dat zij geneigd zijn om hun huurwoning te verlaten. Aan de bovenkant van de markt zie je ontwikkelaars wat aarzelen. Het bouwen gaat moeizamer. Je ziet ook dat er plannen worden herontwikkeld. Het is naar onze overtuiging heel goed mogelijk om én goedkoop te bouwen én een goede stedenbouwkundige kwali-



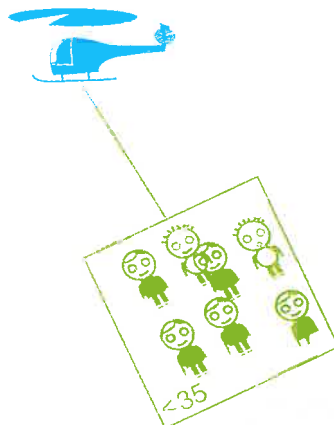
teit te realiseren. Met een ingetogen architectuur en een bouwstroom van minimaal 150 woningen kunnen we een korte doorlooptijd realiseren. Daarmee slaan we twee vliegen in één klap. In de eerste plaats werk je aan de doorstroming van huur naar koop en in de tweede plaats voeg je ook toe in aantallen. Door efficiënt en productief te ontwikkelen kunnen we eraan bijdragen dat we weer op een niveau boven de 70.000 woningen per jaar komen.'

Grondkostenquote

De woningen van het Bouwfonds, waarvan de eerste in de gemeente Haarlemmermeer zullen worden gebouwd, hebben een oppervlak van 60 tot 90 vierkante meter. Voor tussenwoningen met kap die 90 vierkante meter bieden, ligt de prijs op 140.000 euro. Deze prijs is mogelijk door te werken met één architect en één aannemer die het bouwtempo hoog kunnen houden en die goed op elkaar zijn ingespeeld.

Om het goedkope bouwen mogelijk te maken, zullen gemeenten hun grondprijzen wel moeten aanpassen, meent De Zeeuw. Die grondprijs moet op een juiste wijze zijn berekend en dus niet zijn ingegeven door opportunistische verwachtingen. 'Bij dit type woning past een grondkostenquote van 20 procent. Het landelijke niveau is nu 26 procent, maar vaak ligt het op 30 procent of meer. Haarlemmermeer is daar onder gaan zitten. Als gemeenten, architecten, stedenbouwkundigen en ontwikkelaars echt willen, is het dus mogelijk', aldus De Zeeuw.

Volgens Neprom en de collega-organisatie NVB vormt Haarlemmermeer daarmee een uitzondering. Stadig beloofde onlangs dat Amsterdam zijn grondprijzen zou gaan aanpassen aan de nieuwe omstandigheden. Maar het bewijs daarvoor moet nog komen. De meeste gemeenten hebben er overigens grote moeite mee. De NVB verwacht voor dit jaar zelfs een stijging naar meer dan 67.000 euro voor een modale woning. Dat zou bijna een



verdubbeling betekenen ten opzichte van 2000, toen het gemiddelde nog op 36.500 euro lag.

De Zeeuw trekt een vergelijking met de benzineprijzen: 'Als de olieprijs stijgt, past de benzineprijs zich daar razendsnel bij aan. Maar het valt wel erg op dat die aanpassing bij een dalende trend tergend langzaam inzet. Op zichzelf is dat een logisch verschijnsel. Maar de gemeenten moeten wel beseffen dat de marktomstandigheden veranderd zijn en dat het in hun eigen belang is dat de woningproductie op gang blijft.'

'De tendens om te bouwen voor de eigen bevolking gaat in tegen de tendens van regionalisering van de woningmarkt'

In de praktijk heeft het aanbod van Bouwfonds geleid tot een omzetting van kavels van sociale huur naar de koopsector. Woningcorporaties die terugdeinzen voor onrendabele toppen, leveren de locatie dan in ten gunste van goedkope koopwoningen. Voor dorpen en kleine gemeenten die goedkoop willen bouwen voor de eigen bevolking is het concept minder geschikt vanwege de te kleine bouwstroom en hoge grondprijzen. Alleen

een combinatie met dure woningen is dan mogelijk. Goedkoop bouwen zou de uitruil van dure bouw tegen groene kwaliteit (in het kader van «rood voor groen») onmogelijk maken.

'Ik ben niet zo gelukkig met een rommelmaar-aan-planologie met het doel de eigen bevolking ruimte te geven. Zo creëer je miniwoningmarktjes die redelijk kunstmatig zijn. De tendens om te bouwen voor de eigen bevolking gaat in tegen de tendens van regionalisering van de woningmarkt. Dat leidt tot Asterix-dorpjes op woningmarktgebied. Op zichzelf is daar ook niet al te veel tegen, maar ik pleit wel voor realisme. De provincie zou daar de regie moeten nemen en heldere lijnen uitzetten.'

Wat betreft de markt voorziet De Zeeuw een zekere prijsdaling. 'Pas als de rente echt omhoog zou gaan, breekt er een nieuwe fase aan. De markt werkt niet bepaald mee, maar toch geloven we dat het bouwvolume omhoog kan. Samen met de Neprom hebben we het initiatief genomen om de tien grootste knelpunten aan te pakken. Het ministerie snuffelt nu 750 wetten door. Daarin hebben we niet zo veel vertrouwen. We voelen meer een gerichte aanpak op de korte termijn. Zaken als de milieureggeving, monumentenwetgeving, archeologie, de nieuwe wet op de ruimtelijke ordening, de bezwaar- en beroepsprocedures en de asbestreggeving vragen als het ware om beetgepakt te worden.'

Ook Fokkema is van mening dat het nu geen tijd is voor luchtfietserijen. Zijn pleidooi voor realisme leidt echter een heel andere kant op. 'We zouden met zijn allen wat realistischer moeten worden. De grote steden willen wel goedkope bouwen, maar ze willen ook een sluitende grondexploitatie. Dat soort visies komen daardoor in de praktijk weer dicht bij elkaar. Maar, ondanks dat het politiek lastig ligt, geloven wij toch dat het beter is als gemeenten het goedkopere segment zouden loslaten.' ■

