

Bouwen kan goedkoper

Er is iets grondig mis met de woningmarkt in Nederland. De nieuwbouw stagneert en het is vrijwel onmogelijk via de officiële kanalen aan een huurwoning te komen. Nog maar kort geleden vreesden corporaties dat de grootschalige nieuwbouw van koopwoningen tot een groeiende leegstand onder huurwoningen zou leiden. In werkelijkheid nam het woningtekort juist toe en joegen welgestelde kopers de huizenprijzen zozeer op dat koopwoningen voor grote groepen onbereikbaar werden. Zij bleven noodgedwongen zitten in de relatief goedkope huurwoningen die eigenlijk beschikbaar zouden moeten komen voor starters. Om de druk op het middensegment te verlichten en de doorstroming van huur naar koop te bevorderen, werden er meer duurdere woningen gebouwd. Maar nu het economisch tij gekeerd is, blijken juist die dure woningen - zoals in het Amsterdamse IJburg - moeilijk verkoopbaar en neemt het tekort aan betaalbare huur- en koopwoningen alleen maar toe. Nu wordt er weer gepleit voor massale bouwprogramma's voor goedkope woningen zoals in de jaren vijftig en zestig. Maar de troosteloze huurkazernes van toen verpauperden snel en niemand wil er meer wonen. Bovendien dreigt er op termijn een structureel overschot aan woningen door de vergrijzing. Veel deskundigen wijten de huidige schaarste vooral aan een 'mismatch': er worden voornamelijk ruime gezinswoningen gebouwd terwijl als gevolg van sociale en demografische ontwikkelingen juist het aantal een- en tweepersoonshuishoudens - alleenstaande jongeren en stellen zonder kinderen, gescheiden mensen, ouderen - toeneemt.

Slepende discussie

Waarom worden er niet meer kleinere, goedkopere woningen gebouwd? Er lijkt een kentering op gang te komen. Ontwikkelaars-

Er zijn allerlei manieren om redelijk betaalbare woningen op de markt te brengen. Maar de bestaande subsidieregelingen houden de kloof tussen huren en kopen in stand. Corporaties zouden een brugfunctie kunnen vervullen.

Ed Lof

koepel Neprom blijft de nadruk leggen op een groter aanbod aan duurdere woningen om de doorstroming te bevorderen, maar begin dit jaar liet projectontwikkelaar Bouwfonds Ontwikkeling weten zich te gaan toeleggen op goedkopere woningen: appartementen voor rond de 100.000 euro en eengezinswoningen voor tussen de 130.000 en 150.000 euro. In Hoofddorp realiseerde Bouwfonds onlangs een project met tweekamerappartementen van 55 m² vanaf 87.000 euro.

Bouwfonds-directeur Nieuwe Markten Friso de Zeeuw relateert de stelling dat er te weinig voor kleine huishoudens wordt gebouwd: 'Iedereen wil een huis met een tuin, ook een- en tweepersoonshuishoudens.' Hij

'Iedereen wil een huis met een tuin, ook een- en tweepersoonshuishoudens'



In 1993 werd voor de herontwikkeling van het terrein van de Adolf van Nassaukazerne in Tynaarlo, gemeente Zuid-Laren, een prijsvraag uitgeschreven. Op een strook van 200 meter breed en 750 meter lang is inmiddels het winnende ontwerp verzeen. Vandaag, op de internationale Dag van de Architectuur, wordt de totstandkoming van woonwijk 'De Kazerne' officieel in boekvorm gepresenteerd. Beeld Ton Broekhuis.

wijst er op dat woningen tot zo'n 400.000 euro nog altijd grif van de hand gaan en wijst de malaise in duurdere woningen aan de conjunctuur. 'Het is voorbarig om te constateren dat de doorstroming niet werkt.'

Het huidige tekort verklaart hij vooral uit de vertraagde realisatie van de Vinex-projecten. 'Het hele traject van aanwijzing van locaties en alle procedures duurt veel te lang.' Maar ook de slepende discussie over de ruimtelijke ordening hebben de bouw parten gespeeld, zegt hij, en hij is blij dat de 'de krapte-filosofie van Vinex' op z'n retour is. 'Het idee van de compacte stad was eigenlijk gewoon een variant op de gebundelde deconcentratie die altijd de leidraad van de ruimtelijke ordening is geweest. Die heeft de grondprijzen opgedreven.' Hij zet echter ook vraagtekens bij de verwachting dat concurrentie tussen gemeenten de grondprijs doet dalen: 'Het gaat erom geschikte locaties te vinden, dat wil niet zeggen dat alle kernen maar moeten gaan uitbreiden. Dat leidt niet tot echte concurrentie, wel tot versnippering van ruimte, deskundigheid en investeringspotentieel.'

Maar er kan volgens De Zeeuw wel goedkoper worden gebouwd, op drie manieren. De eerste is kleinere woningen bouwen. 'De afgelopen jaren moesten we een "kwaliteitsslag" maken en dat gaat nu ten koste van kwantiteit en betaalbaarheid.'

Ten tweede kan de grondprijs omlaag. Die wordt nu min of meer bepaald door het verschil tussen de verkoopprijs, die de marktprijs van bestaande woningen volgt, en de bouwkosten (residuele grondprijs). 'Nu bedraagt die zo'n 30 procent van de verkoopprijs. Dat moet richting 20 procent. De gemeenten zouden de extra opbrengst gebruiken om goedkopere woningen te subsidiëren - ook in de huursector - en voor zaken als stadsvernieuwing en bodemsanering. Maar of dat altijd gebeurt, is moeilijk na te gaan. Dat zou veel transparanter moeten zijn.' De Zeeuw geeft toe dat alle betrokken partijen, ook de projectontwikkelaars en de bouwbedrijven, geprofiteerd hebben van de stijgende prijzen. Het prijsverschil tussen het westen en het noorden is niet alleen te verklaren uit de grondprijzen en zit dus ook in de winstmarges.

De derde en belangrijkste manier om de bouwkosten te drukken, zegt De Zeeuw, door verkorting van de ontwikkelingstijd en vereenvoudiging van de plannen. 'Er moet nog steeds een guerilla worden gevoerd tegen de regelgeving. Het Bouwbesluit kent veel te gedetailleerde voorschriften, dat werkt sterk kostenverhogend. En dan heb je ook nog allerlei specifieke regelgeving.' Op gemeentenniveau worden volgens De Zeeuw te hoge eisen gesteld aan de architectuur. 'Goede architectuur hoeft niet duur te zijn. Je moet streven naar ingetogen architectuur, zonder te veel franje, als je tegelijk maar varieert naar woningtype. Je hoeft niet elk project apart te laten ontwerpen; wij kunnen ook kleine

'Het is voorbarig om te constateren dat de doorstroming niet werkt'

projecten rendabel maken door hetzelfde ontwerp op verschillende plekken te gebruiken. En er valt nog veel te besparen door meer systeembouw toe te passen.'

Projectontwikkelaars kunnen dus zelf veel doen, maar de overheid moet meewerken door soepeler regels en eisen en lagere grondprijzen.

Innovatieve bouwsystemen

De verantwoordelijke wethouder van groeigemeente Almere, Arie-Willem Bijl, voelt zich door het laatste niet zo aangesproken, omdat Almere volgens hem relatief lage grondprijzen kent. 'De projectontwikkelaars zelf hebben het meeste verdiend aan de huizenboom', zegt hij. 'Ik weet zeker dat de bouwkosten veel lager kunnen en de marges mogen wel wat realistischer worden. Ik ga pas over de grondprijzen denken wanneer de ontwikkelaars wat aan hun kosten doen.' Ook Bijl denkt niet dat er te veel eengezinswoningen worden gebouwd. 'We bouwen voor de vraag van nu', zegt hij. 'Je kunt niet bouwen voor de behoefte van over twintig jaar. Momenteel is er grote druk op het middensegment, van rond de 180.000 euro. Maar je ziet hier wel een groeiende vraag van jongeren die uit huis gaan en voor wie het aanbod te duur is.'

In andere landen is het veel gebruikelijker dat mensen een stukje grond kopen en zelf een aannemer in de hand nemen om een huis te bouwen, naar hun wensen en binnen hun budget. In Nederland met zijn traditie van projectmatige bouw is die bedrijfstak matig ontwikkeld, afgezien van het topsegment van vrijstaande woningen. Ex-minister Remkes wilde dat daar verandering in komt en zou graag zien dat een op de drie woningen in particulier opdrachtgeverschap wordt gerealiseerd. De Zeeuw van Bouwfonds noemt dat streven 'onzin, alleen al gezien het aandeel van binnenstedelijke productie in de totale bouw'.

Maar Bijl ziet die bedrijvigheid wel opkomen. 'We zijn actief op zoek naar nieuwe vormen van de bouwketen waarbij de woonconsument zelf opdrachtgever wordt, individueel of collectief. De ontwikkelingspoot kan daarbij overbodig worden. Die functie wordt dan overgenomen door de gemeente, die op afstand toezicht uitoefent.'

Volgens Bijl kan er veel bespaard worden



door veranderingen in de bouwketen. 'De bouw is wel efficiënt maar niet vernieuwend', zegt hij. Hij verwacht veel van innovatieve bouwsystemen en wijst op twee experimentele projecten in Almere, de Fantasie en de Realiteit, waar de winnaars van architectuurprijsvragen zelf woningen konden bouwen zonder de beperkingen van de gebruikelijke regels (afgezien van elementaire veiligheids-eisen). 'Daar zijn kwalitatief hoogwaardige woningen neergezet voor enkele tienduizenden gulden.'

Meer keuzevrijheid

Voortbordurend op dit stramien denkt Almere erover voor vrije woningbouw een aantal locaties aan te wijzen met een omvang van honderd woningen. De komende jaren zouden op die manier zo'n duizend woningen gebouwd kunnen worden. 'Het is allemaal nog marginaal, maar het is belangrijk voor specifieke doelgroepen die meer keuzevrijheid willen. Gaandeweg willen we deze aanpak uitbreiden.'

Waar vallen nog meer kostenbesparingen te halen? De wethouder is het met de projectontwikkelaar eens dat er te veel regels zijn. 'We moeten als gemeente de hand in eigen boezem steken: ook onze eigen regels werken belemmerend', zegt Bijl. 'We zijn er al mee bezig, met name op het gebied van welstandsbeleid, de "schoonheidscommissies". Het grootste probleem is echter het rijk. 'Het Bouwbesluit is een ramp en het wordt alleen maar erger. Maar', zegt de PvdA-wethouder, 'ik verwacht veel van de nieuwe minister (Sybilla Dekker van de VVD, red.), van een liberaler regelgeving.'

Goedkope bouwen met behoud van de woonkwaliteit is ook mogelijk door uit te gaan van een beperkte levensduur, zegt Bijl. Mensen willen huizen die afgestemd zijn op hun specifieke wensen en die wensen veranderen voortdurend. 'We moeten af van het idee dat een huis een belegging is die alleen maar in waarde toeneemt. Dat is verwend gedrag, daar hoef ik niet voor te bouwen.' Daarnaast denkt Bijl aan het aanpassen van bestaande woningen, door ze op te splitsen of bijvoorbeeld door kleinere eenheden samen te voegen tot woon-werkunits. Ook kijkt de gemeente momenteel naar mogelijkheden om oudere, leegstaande kantoorpanden geschikt te maken voor bijvoorbeeld studentenhuisvesting. 'Zo kun je snel en goedkoop inspelen op veranderingen in de vraag.'

Lapmiddelen

Welke rol spelen corporaties bij deze 'flexibilisering' van de woningmarkt? De Zeeuw van Bouwfonds constateert dat veel woningbouwverenigingen tegenwoordig optreden als commerciële ontwikkelaars. Maar in Almere, vertelt de wethouder, zijn de corporaties nauw betrokken bij allerlei nieuwe initiatieven, die zowel huur- als koopwoningen betreffen. De scherpe grens tussen huur en

'We moeten af van het idee dat een huis een belegging is die alleen maar in waarde toeneemt'

koop moet verdwijnen, vindt hij. 'Je kunt ook denken aan lease-contracten en maatschappelijk gebonden eigendom, waarbij de koper tegen gunstige voorwaarden leent en bij vertrek het huis weer voor hetzelfde bedrag terugverkoopt.'

Daarmee raakt de wethouder aan wat misschien de grootste belemmering is voor een soepel werkende woningmarkt: het verbrokkelde, V-vormige subsidieregime voor de woonconsument. Wie een laag inkomen heeft, komt in aanmerking voor de relatief goedkope huurwoningen van corporaties en ontvangt huursubsidie die afneemt naarmate zijn inkomen stijgt. Wie genoeg verdient om een huis te kopen, geniet renteaftrek, waarvan het voordeel juist toeneemt naarmate zijn inkomen hoger is. In het midden zit een groep die wel zou willen betalen voor meer woongenot maar dan een te brede kloof moet overbruggen. De vrije huursector is meteen een stuk duurder doordat particuliere verhuurders hogere kosten hebben dan de corporaties met hun eigen vermogen en overheidsgaranties. Koopwoningen, zelfs goedkopere, zijn juist voor deze groep vaak onaantrekkelijk omdat hun fiscale voordeel relatief gering is.

De logische oplossing is marktconforme huren, wat ook de corporaties bepleiten. Dat zou hen tegelijk meer middelen verschaffen om het aanbod in dit cruciale tussensegment te vergroten. Probleem is dat er dan meer huursubsidie zou moeten worden verstrekt, en daar is geen geld voor. Een ander plan is mensen die te goedkoop wonen 'uit te roken' door ze extra te belasten, maar dat betekent vooral nog meer rompslomp en nog meer discrepantie tussen wat mensen betalen en wat ze ervoor krijgen. Woonkoepel Aedes ziet meer in marktconforme prijzen met een 'doelgroepkorting' voor lage inkomens, maar daaraan kleven deels dezelfde bezwaren. Wethouder Bijl vindt dat huur eigenlijk net als hypotheekrente fiscaal aftrekbaar zou moeten worden. Daarbij zou wel het extra voordeel voor de hogere inkomens moeten verdwijnen, bijvoorbeeld door de aftrek te vervangen door een belastingkorting. Maar dat staat vooralsnog niet op de politieke agenda, en zolang de scheve subsidiestructuur blijft, zal de doorstroming wel moeizaam blijven en zijn speciale regelingen zoals voor starters en lage-inkomensgroepen slechts lapmiddelen.

