

Productie 80.000 woningen per jaar haalbaar

De productie van nieuwbouwwoningen kan in korte tijd worden opgeschroefd naar 80.000 woningen, ook onder de huidige marktomstandigheden. Dat stelt Friso de Zeeuw, directeur nieuwe markten van Bouwfonds Ontwikkeling. De woningbouwproductie stevent momenteel af op een groot tekort. Dit jaar wordt zelfs een oplevering van hooguit 60.000 woningen verwacht; een daling van 17,8 procent ten opzichte van vorig jaar. De vraag naar nieuwbouw is inmiddels echter opgelopen tot maar liefst 90.000.



Friso de Zeeuw is directeur nieuwe markten van Bouwfonds Ontwikkeling, een zelfstandige werkmaatschappij van ABN Amro Bouwfonds Nederlandse Gemeenten dat zich richt op de ontwikkeling van projecten op het gebied van wonen, werken en winkelen. Onderstaand zijn visie op de oorzaken van en de oplossingen voor de trage woningbouwproductie van dit moment.

Volgens De Zeeuw is het noodzakelijk om de productie van woningen op te schroeven, omdat er nog steeds een koopkrachtige vraag naar nieuwbouw koopwoningen is. De veranderende markt heeft echter consequenties voor het aanbod aan woningen dat op de markt komt. 'In het algemeen zouden deze woningen meer betaalbaar en deels goedkoper moeten zijn. Dit lukt niet om een aantal redenen. Een belangrijke reden is dat het behoorlijk stroef gaat in het traject van aanwijzing van een locatie tot het realiseren van het bouwproject. Dat komt deels door het complexe labyrint aan regelgeving – wetgeving op het gebied van ruimtelijke ordening, voorschriften met betrekking tot de bouw en regels omtrent milieu in ruime zin. Vooral de combinatie van die factoren en het feit dat verschillende zaken onduidelijk zijn – regels die elkaar tegenspreken, diverse instanties die met hetzelfde bezig zijn –, zorgt voor veel vertraging. Een andere reden is het samenspel tussen marktpartijen en gemeentelijke overheid dat nog een stuk beter kan. Want waar houdt de verantwoordelijkheid van de gemeente op en begint die van de ontwikkelaar? Over het algemeen is hierover momenteel nog teveel discussie en dus onduidelijkheid.' De Zeeuw meent dat het opschroeven van de woningbouwproductie mogelijk is door de uitvoering van drie punten.

Goedkope koopwoningen

'Ten eerste moeten meer goedkope koopwoningen worden geproduceerd die voldoen aan de vraag van de markt. Woningen vanaf 100.000 tot 175.000 euro die essentiële kwaliteit hebben: gebruiksruimte in de woning, met een ingetogen, herkenbare architectuur en bouwtechnische degelijkheid. Aan de bovenkant van de markt wordt momenteel wel degelijk verkocht. Maar naar mate het volume aan die bovenkant afneemt, nemen de betaalbare mogelijkheden aan de goedkope kant van de markt toe. Niet alleen mogelijkheden voor starters, maar ook voor doorstromers die voor steden belangrijk zijn, zoals leraren, verplegers en politieagenten.'

Rationeel bouwproces

'Ten tweede pleit ik voor kortere doorlooptijden van plannen en matiging van allerlei kwaliteitseisen. In de goede tijden heeft een opeenstapeling van kwaliteitseisen plaatsgevonden. Dit heeft onder meer invloed gehad op de architectuur: plannen werden heel klein gemaakt en op elke twintig woningen werkte een andere architect. Het traject van aanwijzing van de locatie tot de daadwerkelijke bouw van woningen duurt hierdoor te lang en woningen worden te duur. Dat door het loslaten van ruimtelijke ordening 'concurrentie tussen locaties' ontstaat, berust op een misverstand; het leidt vooral tot versnippering van ruimte, van deskundige menskracht en van investeringscapaciteit. Het bouwproces moet rationeler worden. Saai? Welnee, met slimme ingrepen in de vormgeving kun je ook een gevarieerd beeld geven. Grote plannen met alleen maar goedkope woningen zijn daarbij niet de inzet. Gemengde wijken zijn immers de kracht van het Nederlandse woonbeleid.'

Back to basic-strategie

'Ten derde moeten overheden, marktpartijen en ontwerpers zich inspannen om tot een 'back to basic'-strategie te komen. Daar horen ook flexibele plannen en dito grondprijzen bij, waarmee snel op de veranderende marktvraag kan worden ingespeeld. Als je de plannen heel gedetailleerd drie jaar van tevoren vastlegt in een precieze verkavelingstructuur dan bestaat de kans dat de tijden wat de mogelijkheden betreft na die drie jaar zijn veranderd. Ga dus niet te snel in detail voordat tot realisering wordt overgegaan. Wijzigingen van plannen en eventuele juridische stappen vertragen de woningbouwproductie immers. De residuele grondprijs speelt ook een rol, zij het geen allesbepalende. De marktconformiteit van de grondprijs impliceert dat wanneer het wat minder gaat – zoals nu het geval is – de grondprijs zich aanpast. Zeker bij het goedkope aanbod hoort een grondprijs met een grondquote van maximaal 20 procent. Een nieuwe strategie van alle betrokkenen is hier zeker op z'n plaats.'