

Lagere grondprijzen begin van een oplossing

Kruipolie voor vastgeroeste woningmarkt

❖ **MARTEN MUSKEE** Door de grondprijs te verlagen bij projecten voor

betaalbare koopwoningen, kunnen gemeenten actief bijdragen aan

het oplossen van de vastgeroeste woningmarkt. Dat stelt Bouwfonds

MAB na de vraag naar goedkope woningen te hebben onderzocht.

De bouw van betaalbare koopwoningen (tot 175.000 euro) blijkt als kruipolie te werken om de starre woningmarkt vlot te trekken. Om een bijdrage te leveren aan een gezond woonklimaat, zouden gemeenten de grondprijs (die nu gemiddeld tussen de 30 tot 35 procent van de kostprijs bedraagt) moeten laten zakken naar circa 20 procent van de kostprijs. Op die manier zijn volgens Bouwfonds woningen in het betaalbare segment te verwezenlijken.

Volgens Friso de Zeeuw, directeur Nieuwe Markten bij Bouwfonds MAB Ontwikkeling, vervullen deze koopwoningen de komende jaren een belangrijke rol bij het vlottrekken van de starre woningmarkt. Hij ziet met name een rol voor de gemeenten weggelegd. Uit het onderzoek blijkt dat er een vraag van maar liefst 130.000 woningen per jaar is naar betaalbare koopwoningen. Ook blijkt dat tevens zestig procent van de kopers van betaalbare woningen uit een sociale huurwoning komt. Behalve het feit dat starters en doorstromers graag in woningen tot 175.000 euro willen wonen, blijkt uit het onderzoek dat de groep doorstromers op dit moment in huurwoningen woont die vaak te goedkoop zijn in relatie tot hun inkomen. Als deze doorstromers in een betaalbare woning gaan wonen, wordt er dus ook een bijdrage geleverd aan het terugbrengen van de scheefheid in het wonen. Volgens Bouwfonds MAB is het beter niet voor het bovensegment van de markt te bouwen, omdat de prijzen te hoog zijn en de vraag stagneert. Het

antwoord zit 'm in de onderkant van de markt. Door betaalbare koopwoningen te realiseren, krijgen starters een kans en ontstaat eveneens ruimte op de huurmarkt, waardoor de vastgelopen doorstroming weer op gang komt. Bij betaalbare koopwoningen tot 175.000 euro doelt Bouwfonds MAB niet alleen op appartementen, maar ook op grondgebonden woningen. Door de realisatie van betaalbare koopwoningen kiezen gemeenten bewust voor het aan zich binden van een bepaalde doelgroep die van belang is voor de leefbaarheid. Bouwfonds MAB baseert die theorie mede op reeds opgeleverde projecten die in de categorie betaalbare koopwoningen vallen, zoals in Purmerend.

Enige verlichting

Wethouder E. Kroese-Vrolijk is content met de betaalbare koopwoningen die in Purmerend zijn opgeleverd. De bouw hiervan heeft inderdaad voor enige verlichting op de lokale woningmarkt gezorgd. Maar om de markt vlot te trekken, zijn meer van dit soort woningen nodig. 'Purmerend heeft een Vinex-taakstelling van 5400 woningen die tot 2005 gebouwd moesten worden. Via die taakstelling die nagenoeg is afgerond, is ongeveer vijftien procent aan goedkope en bereikbare koopwoningen gerealiseerd. Voor deze zevenhonderd woningen is per woning een vaste grondprijs van 25.000 euro afgesproken. Stel dat een bereikbare koopwoning 150.000 euro kost, dan vormt de grondprijs in dit geval éénzesde van de kostprijs.'



In de totale grondexploitatie heeft de gemeente rekening gehouden met een lagere opbrengst door de lagere grondprijzen. Wethouder Kroese: 'Daar houdt de gemeente sowieso rekening mee, omdat voor de twintig procent sociale huurwoningen ook afspraken gemaakt zijn over een vaste lagere grondprijs. Daar staan afspraken met corporaties tegenover over het huurprijsspeil. Purmerend kan in ieder geval op deze manier woningen in een lagere prijscategorie laten bouwen. Het is dan wel zaak vooraf duidelijke afspraken te maken over de uiteindelijke prijs van de woning. Het is in het verleden te vaak gebeurd dat afspraken werden gemaakt over vaste grondprijzen, waarna de projectontwikkelaar de woningen uiteindelijk toch tegen een maximale winst op de markt zette. Dan levert die verlaagde grondprijs nog geen woning voor de betreffende doelgroep op.'

Anti-speculatiebeding

Wethouder Kroese wijst tevens op het belang van een anti-speculatiebeding bij sociale koopwoningen met een lagere grondprijs. De woningen moeten bereikbaar blijven voor de doelgroep. 'Ik worstel politiek met de vraag hoe de woningen beschikbaar te houden voor de lagere inkomens. Het kan natuurlijk niet zo zijn dat de overheid een financiële inspanning levert die door de burger wordt geïncasseerd. De woningbezitters zijn zeer creatief, ze verhuren bijvoorbeeld hun huis tot het anti-speculatiebeding afloopt. Daar valt natuurlijk wel weer iets op te bedenken, zoals een

constructie via maatschappelijk gebonden bezit, waarbij de winst deels gebruikt wordt om de woning opnieuw voor een verlaagde prijs te verkopen.' Kroese doelt verder op het bieden van startersleningen voor woningen met een marktconforme prijs, via de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten. Deze leningen zijn bij aanvang rente- en aflossingsvrij. Pas bij een stijgend inkomen moet aflossing betaald worden, die vervolgens terugvloeit in het gemeentelijke fonds, waarna dit geld via startersleningen opnieuw wordt gebruikt voor relevante projecten.

Kwaliteitsvraagstuk

'Waar ik ook voor waak, zijn de tientallen ontwikkelaars die bij me langskomen en claimen de ultieme goedkope woning te kunnen bouwen. Dat doet mij een vergelijking maken met de kwaliteit van de jaren-zestigwoningen. Zoals we allemaal weten, is die kwaliteit over het algemeen slecht. Overal worden jaren-zestigwijken afgebroken. Het gaat er nu juist om woningen voor de toekomst te bouwen met een vaste kwaliteit en een bereikbaar prijspeil voor de doelgroep die niet op de vrije markt mee kan doen.'

Friso de Zeeuw heeft een helder antwoord op het kwaliteitsvraagstuk: 'Het is beslist niet zo dat wij inleveren op de kwaliteit. Kwaliteit en duurzaamheid vormen voor ons juist een belangrijk toetsingspunt, zeker gezien de maatschappelijke discussie hierover.'

Bouwfonds MAB wil zich juist niet alleen onderscheiden door prijsvorming, maar ook door handhaving van de kwaliteit. Dat wordt een onderscheidend punt in de concurrentiestrijd tussen ontwikkelaars en bouwers. Op de essentiële kwaliteit wordt niet ingeleverd. Bijzondere, prijzige architectuur is minder van belang, het gaat primair om de functionaliteit. De woning ziet er goed uit, maar is niet verbonden aan dure technische en architectonische toepassingen. De consument wil het liefst kubieke meters leefruimte. Bouwfonds MAB kan tegen een scherpe prijs een kwaliteitswoning bouwen door de bouwprocessen scherp aan te sturen en door geen topmarge op de winst te nemen. De kunst is om de processen rond het stedenbouwkundig plan, de advieskosten en architectuur efficiënt uit te voeren zonder tekort te doen aan de kwaliteit. Maar we moeten er natuurlijk wel op blijven verdienen.'

Andere marktpartijen

Het antwoord op de vastgelopen woningmarkt zoekt Bouwfonds MAB dus in betaalbare woningen in de nieuwbouw. De projectontwikkelaar vindt daarbij andere marktpartijen tegenover zich die hun bedenkingen hebben tegen deze theorie. Zij hebben meer vertrouwen in het klassieke model van doorstroming, waarbij er zoveel mogelijk woningen aan de bovenkant van de markt moeten worden toegevoegd. Die woningen zouden namelijk de langste verhuisketens opleveren en zo de noodzakelijke doorstroming genereren. Bovendien zijn de tegenstanders van mening dat er al voldoende betaalbare woningen in de voorraad aanwezig zijn.

Bouwfonds MAB is niet bang voor een overschot aan betaalbare woningen. Het aandeel van deze woningen zal zeker niet uitstijgen boven 20 tot 25 procent van het totale nieuwbouwaanbod. De nieuwbouwproductie is de laatste jaren overigens al sterk in omvang teruggelopen. In absolute zin gaat het om maar vrij beperkte aantallen betaalbare woningen die aan de voorraad worden toegevoegd. Daarbij telt ook nog eens dat een deel van de nieuwe betaalbare koopwoningen moet worden beschouwd als vervangingsaanbod: jaarlijks worden enige duizenden goedkopere koopwoningen als gevolg van sloop aan de voorraad onttrokken. Tot slot stelt Bouwfonds MAB dat de nieuwe betaalbare woningen van een hoger kwaliteitsniveau zijn dan de bestaande voorraad. Dat maakt een vergelijking onmogelijk. Nieuwbouwaanbod heeft een kwaliteitsverhogend effect op de voorraad.

Demografische opbouw

Volgens wethouder C. van Vliet uit Alkmaar is de constructie die Bouwfonds MAB heeft bedacht niet nieuw. In veel gemeenten gebeurt dit al. 'Laat ik voorstellen dat wij de grond nooit te duur verkopen. Voor de sociale huur- en koopwoning hanteren we een vaste grondprijs in vier categorieën. Alkmaar hanteert een grondprijs van 12.000 euro voor de sociale koopwoning vrij op naam met een waarde tot 125.000 euro, tegenover een grondprijs van 20.000 euro voor hetzelfde type woning met een waarde tot 150.000 euro. Voor de gestapelde sociale koopwoning met een waarde tot 125.000 euro geldt een grondprijs van 9000 euro en voor dezelfde woning met een waarde tot 150.000 euro geldt een grondprijs van 15.000 euro. Voor deze vier categorieën geldt een

terugkoopverplichting aan de corporatie. We willen de woningen binnen de doelgroep houden.'

Van Vliet kan zich niet helemaal vinden in de theorie van Bouwfonds MAB. 'In de actuele marktsituatie is het misschien zo dat er behoefte bestaat aan betaalbare koopwoningen en dat er niet veel vraag is naar grote appartementen. Op termijn neemt de vraag naar grote appartementen echter weer toe. Ik wil maar zeggen dat het om maatwerk gaat. Gemeenten kijken verder naar de toekomst en houden rekening met hun eigen demografische ontwikkeling. Bij ons ligt de verhouding betaalbare koop en dure koop gelukkig nog op fifty-fifty. Dat verschilt per gemeente. In andere gemeenten maakt de betaalbare voorraad bijvoorbeeld slechts tien procent van het koopsegment uit. Die gemeenten hebben in het verleden andere keuzes gemaakt. Ze hebben de grond alleen voor koop ingericht en verkocht en zijn daarmee mijns inziens hun demografische opbouw vergeten. Die gemeenten komen zichzelf nu tegen.

'Alkmaar kan zelf niet ontwikkelen we hebben geen grond meer in eigendom. We moeten het dus hebben van het onderhandelingsresultaat met de corporaties die weer samenwerken met een ontwikkelaar. Intussen zit de markt op slot door de sterk gestegen prijzen van de koopwoningen. Deze gemeente moet tot 2009 binnenstedelijk 3000 woningen realiseren, waarvan dertig procent betaalbaar moet zijn, onderverdeeld in tweederde sociale huur en éénderde sociale koop. Op inbreidinglocaties heb je echter met meer te maken dan alleen de bouw. Het gaat om een inpassing in de bestaande stad en daar kiest Alkmaar voor kwaliteit. Ook heb je te maken met sloop en sanering. Op dit soort locaties is het dan ook onmogelijk betaalbare woningen te realiseren voor de prijs die Bouwfonds MAB voor ogen heeft.'

Stimuleringsmogelijkheden

Volgens Jan van Rijkevorsel, senior adviseur bij de VNG, legt Bouwfonds MAB de vinger op de zere plek. 'In veel gemeenten bestaat grote behoefte aan betaalbare starterswoningen. De gemeenten hebben zeker stimuleringsmogelijkheden, maar zij kunnen niet toveren. Er is bijna geen bouwlocatie waar marktpartijen geen grondposities hebben. De beschikbaarheid van voldoende starterswoningen staat of valt met de medewerking van de markt aan woningdifferentiatie en grondkostenverdeling.'

De Zeeuw erkent dat veel grond in handen is van ontwikkelaars.

'Je bouwt altijd in overleg met de gemeente. Wie in het programma betaalbare koopwoningen wil opnemen, komt bij Bouwfonds MAB een heel eind. Ik ben van mening dat het voor de realisering van dit type woningen niet uitmaakt of de grond in handen is van de gemeente of de ontwikkelaar. De bouwer heeft altijd de medewerking van de gemeente nodig. Als de gemeente de grond in eigendom heeft en de grondexploitatie uitvoert, kan zij de grond goedkoper aanbieden. Wanneer de grondexploitatie door de ontwikkelaar wordt gedaan kan een deal gemaakt worden via de afdrachten voor de publieke voorzieningen. In het eerste geval gaat het om een afweging tussen de grondopbrengst versus de volkshuisvestelijke doelstelling. In het tweede geval om de volkshuisvestelijke doelstelling en grondexploitatie door de marktpartij.' •