

Bouwfonds denkt anders over oplossen woningnood

"Inhuis" . personeelblad Bouwfonds, mei 2005

In Nederland is een half miljoen mensen op zoek naar een woning en nog eens twee miljoen zouden graag verhuizen. Tegelijk stagneert de productie. Je kunt het probleem oplossen door woningen te bouwen in de duurdere sector, vinden de meeste ontwikkelaars en makelaars. Dan ontstaat er doorstroming en zijn de mensen met een kleinere portemonnee ook geholpen. Bouwfonds denkt daar anders over. "Je lost het probleem niet op door je te fixeren op het duurdere segment. Je moet juist ook woningen realiseren in het relatief goedkopere segment. We hebben het dan over huizen met een koopprijs tussen 100 en 175 duizend euro."

Woningnood is een begrip dat sinds de Tweede Wereldoorlog regelmatig opduikt als maatschappelijk probleem. Han Joosten, hoofd Marktonderzoek bij Bouwfonds Property Development, vindt het echter geen begrip dat recht doet aan de huidige situatie. "Je moet preciezer kijken om te zien wat er aan de hand is. Er zit een groot gat tussen de beschermde sociale huursector en de koopwoningmarkt en het vrije deel van de huurmarkt. Mensen met een relatief lage huur blijven daardoor te lang op hun plek zitten. Mensen met een lager inkomen komen dan in een moeilijke situatie, omdat ze lang op een geschikte woning moeten wachten. Als we de situatie in Nederland vergelijken met vele andere Europese landen is het begrip woningnood misplaatst."

De oorzaak van het probleem op de huizenmarkt zit daar waar mensen met een lage huur wél over zouden willen stappen naar een duurdere huurhuis of een relatief goedkope koopwoning. In dat segment is er gewoon te weinig aanbod. Dat is althans de mening van Friso de

Zeeuw, directeur Nieuwe Markten bij Bouwfonds MAB Ontwikkeling. Je lost het probleem niet op door dure huizen neer te zetten, zoals veel ontwikkelaars en makelaars geloven. Friso: "Als je je vooral richt op het duurdere segment in de markt, ontstaat er weliswaar doorstroming, maar de huizen die deze doorstromers achterlaten zijn altijd nog steeds te duur voor mensen met een kleine portemonnee." Met de focus op de goedkopere huizenmarkt helpt Bouwfonds niet alleen een maatschappelijk probleem op te lossen. Het is volgens Han ook bedrijfseconomisch interessant. "Je bent er in ieder geval zeker van dat je ze zal verkopen. Dat is in het duurdere segment niet altijd het geval. Het risico is geringer, dus je kunt met een interessantere winststopslag werken." Friso voegt daaraan toe, dat Bouwfonds er altijd naar heeft gestreefd een zo breed mogelijk aanbod te realiseren. "Waar mogelijkheden liggen in de duurdere sector, zullen we die grijpen. Maar zeker als andere ontwikkelaars en woningcorporaties kansen in de goedkopere sector laten liggen, aarzelen wij niet om ons op die deelmarkt te bewegen."

Misverstanden

In een uitzending van het televisieprogramma Zembla werd onlangs gesuggereerd dat het haast onmogelijk is om überhaupt goedkope woningen te bouwen. Dat zou te maken hebben met te hoge grondprijzen als gevolg van het Nederlands ruimtelijk beleid dat speculatie in de hand werkt en een prijsopdrijvende regelgeving en bureaucratie. "Dat laatste klopt wel", vindt Friso. "We zijn het in het algemeen wel eens met het ruimtelijk beleid in Nederland, maar er is in het verleden soms wel een erg strak schaarstebeleid gevoerd. Ernstiger is dat een hele kerstboom van regelgeving tot stand is geko-

men die ieder op zich wel hun eigen ratio hebben, maar waarbij het totaal redelijk desastreus is voor een voortvarende planning."

Ten aanzien van de grondprijzen wil hij echter wel een paar misverstanden uit de wereld helpen, want dat heeft Zembla niet begrepen. "De hoge grondprijs is nauwelijks het gevolg van puur speculatie. Nederland is, afgezien van het noordelijke deel boven de lijn Alkmaar-Arnhem, van Zeeland en delen van Brabant en Limburg, te beschouwen als één groot stedelijk gebied. Wat je hier ziet gebeurt, zie je ook in Londen, Parijs, Kopenhagen en Duitse stedelijke regio's. Hetzelfde verschijnsel in verschillende landen, met verschillende ruimtelijke planningen, verschillende rollen van overheid en marktpartijen. Waar economische activiteit plaatsvindt, daar willen mensen graag wonen. En waar veel vraag is, stijgt de prijs."

Natuurlijk zijn er speculanten die slechts grond kopen om er vervolgens rijk van te worden zonder enige economische waarde toe te voegen. "Daar hebben wij ook een hekel aan", zegt Friso. "Ze werken ook voor ons kostprijsverhogend, maar het is de vraag of er effectieve regels zijn te verzinnen om dat te voorkomen. Het beste zou zijn als gemeenten met grote marktpartijen waken over de grondprijzen. Gemeenten en ook Bouwfonds speculeren niet. Wij kopen alleen grond om daar daadwerkelijk op te ontwikkelen."

Er is wel een manier op de grondprijzen voor goedkopere woningen omlaag te krijgen, vindt Friso. Hoewel de prijs van een nieuw huis wordt bepaald door vraag en aanbod op de markt van de bestaande woningvoorraad, speelt de grondexploitatie daarin een belangrijke rol. Als die marktprijs hoger ligt dan wat je op basis van de kostprijs

van grond, gebouw, bijkomende kosten en een normale winstmarge zou mogen verwachten, dan komt dat financiële verschil veelal de grondexploitatie ten goede. En komt dus bij het grondbedrijf van de gemeente terecht. "Daar is op zich niks mis mee", vindt hij. "Want daar worden dan weer allerlei plannen mee betaald op dure, binnenstedelijke locaties. Maar je kunt je wel afvragen hoever dat moet gaan."

Als de overheid op dat laatste punt iets aan de grondpolitiek doet, kan de prijs omlaag, aldus Han. "Als je doorstroming wilt, goedkopere woningen voor de kleine beurs, dan moet de grondprijzen omlaag. En dat kan ook best. Je moet je afvragen of je iemand die een goedkoop huis koopt, daarbij vaak een goedkope huurwoning achterlaat, via de grondprijzen moet laten mee betalen aan het stadhuis, de school en andere gemeentelijke voorzieningen." Inmiddels ligt er overigens een wetsvoorstel bij de Raad van State, in samenwerking met de Vereniging van Nederlandse Project-ontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) tot stand gekomen, om regels daarover vast te leggen.

Bouwfonds is gewoon pragmatisch, vindt Friso. Het belangrijkste is dat er gebouwd wordt, op zo'n manier dat de koper tevreden is, de maatschappelijke woningvoorraad er op vooruit gaat en de ontwikkelaar en de aannemer een boterham verdienen. "Je kunt een mening hebben over hoe je de problemen oplost, maar beter is het om gewoon te bouwen. En dat doen we, want in mooie theoretische verhalen kun je niet wonen. Als een van de weinige blijken we in staat om jaar in jaar uit onze productie te verhogen."



Friso de Zeeuw
(rechts) en
Han Joosten