

> Bekijk het per regio

[Friso de Zeeuw, Bouwfonds MAB]

Het woningtekort in Nederland moet in 2010 teruggedrongen zijn tot 1,5%. Om dit te bereiken heeft het Ministerie van VROM de lat voor de woningbouwproductie op 80.000 woningen per jaar gelegd. Een flinke opgave, waarvan een groot aantal woningen in stedelijke gebieden moet worden gebouwd. Een verstandige opgave? Een interview met Friso de Zeeuw, directeur nieuwe markten bij Bouwfonds MAB Ontwikkeling.

Bouwfonds MAB is één van de grootste ontwikkelaars van koopwoningen en commercieel vastgoed in Nederland. De organisatie verkocht in 2005 ruim 8.000 woningen en nam verder ongeveer 100.000 m2 commercieel vastgoed in aanbouw. "Wij van Bouwfonds roepen al enkele jaren dat een woningbouwproductie van 80.000 woningen per jaar mogelijk moet zijn. Dat dit de afgelopen jaren niet is gelukt, komt voor een groot deel door de overregulering en de daarmee samenhangende gebrekkige capaciteit bij gemeenten om de locaties ook echt bouwrijp te maken", aldus De Zeeuw. Er is volgens hem geen gebrek aan planologisch aangewezen locaties. Het gaat om het rondbreien van alle procedures en het beschikbaar stellen van bouwrijpe grond wat ook gepaard gaat met allerlei procedures, processen en handelingen die daarbij komen kijken. "Wat soms ook een rol speelt is het onderhandelingspatroon tussen overheid en marktpartijen. De bottlenecks hierbij zijn: wat gaan we bouwen en welke grondprijs is redelijk."

De mythe van de grondprijs

De grondprijs werd onlangs door Bouwend Nederland geschat op éénderde van de prijs van een nieuwe woning. De Zeeuw denkt dat het een reële schatting is. Uit onderzoek blijkt dat de hoge grondprijzen vaak genoemd worden als belemmerende factor bij de nieuwbouw van woningen. Sommigen noemen het zelfs stagnatie oorzaak nummer één. De Zeeuw wil dit graag ontkrachten. Uit onderzoek van Bouwfonds blijkt dat Nederland internationaal gezien niet uit



de pas loopt waar het grondprijzen betreft. "De grondprijzen spelen wel een rol in de onderhandelingen op micro-niveau. Dan heb ik het over discussie grondprijs in relatie tot bouwprogramma." Wat De Zeeuw ziet is dat gemeenten soms sterk gericht zijn op het optimaliseren van de opbrengsten, waardoor er bijvoorbeeld teveel appartementen gebouwd worden. "Dit is meestal niet marktconform, wat tot afzetproblemen en dus tot stagnatie leidt."

Bouwmogelijkheden in de stad

Maar hoeveel kan er nu nog in de stad zelf gebouwd worden? Het ministerie zegt dat een groot deel van de opgave in bestaand stedelijk gebied moet worden gerealiseerd. De Zeeuw: "Dit vind ik een uiterst ambitieuze doelstelling, alleen al als er gekeken wordt naar het draagvlak bij de inwoners van de stad om extra woningen te aanvaarden." Uit gesprekken met wethouders van de grote steden blijkt volgens De Zeeuw dat het vooral steeds moeilijker wordt om in de nog groene gebieden van de stad te bouwen. "Elke boom in de stad is bij voorbaat heilig. Ook al is het in een park waar verder niemand komt, een buurt komt daar toch voor op. Zeker verdichtingsplannen hebben het moeilijk."

andere plek maatregelen worden genomen die de lucht juist schoner maken. De wet betekent volgens Minister Van Geel het einde van de bouwstop. Als gevolg van het nieuwe aangetreden minderheidskabinet Balkenende III is er echter nog geen volledige duidelijkheid of de parlementaire behandeling van de wet nog voor de verkiezingen zal kunnen worden afgerond. De onzekerheid werd onlangs verder aangewakkerd toen bekend werd dat de Europese Commissie een verdere aanscherping van de norm wil. Nederland verzet zich daartegen, omdat de huidige normen al voor problemen zorgen.

Investeringscorporaties

Het is zo vaak gezegd dat het bijna een imagoprobleem aan het worden is; woningbouwcorporaties investeren te weinig. Minister Dekker wil dat corporaties tot 2010, 111.000 woningen bouwen. Tweederde van de corporaties geeft aan momenteel ontwikkelingsbehoeften te hebben. Tijdens het eerste halfjaar van 2006 steeg het aantal gereedgekomen woningen in opdracht van woningcorporaties met 5% ten opzichte van het eerste halfjaar van 2005. In de periode 1995 tot en met 2005 daalde het aantal gereedgekomen woningen in opdracht van de overheid en woningcorporaties echter met 40%.

Faalkosten

Waar in 2001 de faalkosten in de bouw als percentage van de omzet nog op 7,7% werden geschat, is dat inmiddels 10,3%. Mogelijke oorzaken van faalkosten liggen in de voorbereiding, het nakomen van afspraken en/of in de evaluatie van projecten. Het maken van fouten heeft uiteraard effect op de doorlooptijd van een project en hiermee op de woningbouwproductie. Momenteel is er wel een duidelijke ontwikkeling gaande om aan de hand van 'nieuwe bouwprocessen' tot minder faalkosten en dus snellere en betere productie te komen. Samenwerking en vertrouwen is hierbij van uitermate groot belang. Dat deze samenwerking nog niet altijd van een leien dakje gaat blijkt onder andere uit de Knelpuntenmonitor van VNG. Hieruit blijkt dat de relatie tussen ontwikkelende marktpartijen en gemeenten niet altijd even positief is.

Personeelstekort

Het personeelstekort binnen de bouw wordt steeds vaker genoemd als één van de bedreigingen voor de sector in de toekomst. Enkele maanden geleden manifesteerde het personeelstekort zich ook daadwerkelijk in de voortgangscijfers. Het is niet alleen een toekomstig probleem meer, maar het is nadrukkelijk aanwezig. Ieder jaar verlaat een aanzienlijk deel van de werknemers de sector. De vergrijzing in de bouw ontwikkelt zich sneller dan binnen de gehele beroepsbevolking. Neem hierbij de afnemende belangstelling in het beroepsonderwijs voor de bouw en er kan geconcludeerd worden dat er jaarlijks kennis en vakmanschap verloren gaat.

Doorstroming

Je zal maar starter zijn op de Nederlandse woningmarkt. De gemiddelde wachttijd voor een huurwoning is in 2005 opgelopen tot 3,5 jaar en een koopwoning is vaak niet betaalbaar. Uit het Woningbehoefteonderzoek blijkt dat veel mensen willen verhuizen. Niet iedereen doet dat daadwerkelijk. De doorstroming bedroeg in 2004 circa 7%. In 1997 was dat nog 11%. Eén van de oorzaken is, dat de huren in Nederland kunstmatig laag worden gehouden. De stap van een huurwoning onder de liberalisatiegrens naar een volgende woning is erg groot. Zeker gezien de stijging van de prijzen voor een koopwoning. Bovendien is het kopen van een woning op dit moment omgeven met enkele onzekerheden. Zal de rentestand zo laag blijven? Wat doet het volgende kabinet met de hypotheekrenteaftrek? VROM wil dat het switchen tussen huur en koop in de toekomst makkelijker wordt. Dit probeert men onder andere te bewerkstelligen met een nieuw huurbeleid.

Bouwen, bouwen, bouwen

We moeten bouwen, bouwen, bouwen! Dit schreef Minister Dekker in haar 'Visie op wonen'. Het gaat er natuurlijk niet alleen om of er gebouwd wordt, maar natuurlijk ook wat er gebouwd wordt. Hierbij speelt onder andere de eeuwige discussie over bouwen voor doorstroming een rol; moeten er juist meer koop- of huurwoningen komen? De bouwproductie van woningen kent een sterke samenhang met de bevolkingsontwikkeling. In de woningbouw zijn de ontwikkeling van de bevolkingsomvang en de toenemende vergrijzing belangrijke demografische factoren. Nederland telt inmiddels ruim 16,4 miljoen inwoners. De samenstelling van de Nederlandse bevolking is aan verandering onderhevig en hierdoor verandert ook de woonbehoefte. Vooral de vergrijzing zal zich steeds sterker manifesteren. In 2010 is naar verwachting 15% van de bevolking 65 jaar of ouder en in 2025 naar verwachting 21%. Begin 2006 bedroeg het aandeel 65 plussers 14%. Er wordt dan ook tot 2010 een behoeftetoename van 160.000 nultredenwoningen verwacht.

Samenvatting

De woningniewbouw in Nederland is zich steeds verder aan het herstellen. Om het woningtekort naar een gewenst niveau te brengen, zal de productie van nieuwe woningen echter een nog grotere vlucht moeten nemen. Op diverse punten is nog altijd een inhaalslag te maken. Ook de bouw zelf kan hier een grote rol in spelen, bijvoorbeeld door het optimaliseren van het product. Veel bedreigingen en onzekerheden komen echter uit een niet of moeilijk te beïnvloeden hoek. Wat zijn de plannen van het nieuwe vormen kabinet? Hoe gaat het fijnstofprobleem zich verder ontwikkelen? Allemaal vragen die het moeilijk maken om in te schatten waar de sector over een aantal jaren staat.

Daarmee samenhangend vindt hij dat de binnenstedelijke plannings chronisch te optimistisch worden bekeken. "Het gaat dan vooral om de factor tijd. We komen er wel maar we doen er veel langer over dan eerst gedacht werd."

Tegennatuurlijk handelen

Of er daadwerkelijk in de stad gebouwd gaat worden, is ook afhankelijk van hoe gemotiveerd het gemeentebestuur zelf is om het aantal inwoners van de stad op peil te houden of uit te breiden. Uiterst belangrijk is uiteraard ook de kostenfactor. Uit onderzoek van de overheid blijkt dat tegenover hogere kosten van het binnenstedelijk bouwen vaak ook hoge baten staan, zoals het behoud van de open ruimte en hogere gemiddelde grondopbrengsten. De uitkomsten verschillen echter sterk per regio. Zo geldt vooral in de Randstad, waar maar weinig goedkope, makkelijke uitbreidingslocaties voorhanden zijn, dat méér binnenstedelijk bouwen in de toekomst minder aantrekkelijk en meer bouwen buiten het stedelijk gebied juist aantrekkelijker wordt. De Zeeuw: "Het wordt wel heel tegennatuurlijk handelen als je in gebieden waarvoor geldt dat bijvoorbeeld de saneringskosten en de inpassingskosten erg hoog zijn, toch probeert te bouwen."

De traplift is de revolutie!

Moet je nou overal gestapeld bouwen of moet je ook binnen steden zoeken naar laagbouw milieus? De Zeeuws antwoord is: "Daar moet je toch naar kijken. We hoeven niet per definitie omhoog." De NVB propageerde dat er voor de woonconsument bijna geen geschikte eengezinswoningen zijn en dat er een tekort ontstaat aan de zogenaamde 'huisjes-met-tuin'. De kern van het verhaal is volgens De Zeeuw niet onwaar. "Het programma is onevenwichtig. Ik ben zelf in de loop der jaren ook overtuigd geraakt van het feit dat de markt voor gestapeld wonen in Nederland niet zo groot is". Dat gaat volgens hem ook niet sterk veranderen door de vergrijzing in Nederland. Onderzoek wijst uit dat veel ouderen toch een grondgebonden woning op prijs blijven stellen. "Niet hoogbouw maar de traplift is hierbij de revolutie!" Het is volgens De Zeeuw evident dat je verkoopt wanneer je op een aantrekkelijke centrumlocatie een goed gestapeld product neer zet. "Dit geldt voor zowel de grote steden, de wat kleinere steden en zelfs voor de kleine steden. We zullen daardoor in de toekomst wel meer hoogbouw gaan zien."

Kwalitatief tekort

Gaat het volbouwen van de stad ten koste van het woongenot? Daar is geen eenduidig antwoord op te geven volgens De Zeeuw. "Er zijn ook een hoop mensen die waarde hechten aan het leven, de drukte en dynamiek in de stad." En als het goed gaat met een stad is het er druk. "Een stad moet de zogenaamde 'working force' in de stad zien te

houden. Uiterst belangrijk hierbij is dat je deze mensen een woning en een woonomgeving kunt aanbieden die aansluit op hun behoeften. De vraag bij het kwalitatieve woningtekort is; zijn de meeste mensen tevreden over de woning waarin ze wonen, in relatie tot de omgeving waar ze leven en het inkomen dat ze hebben?" Het kwalitatieve woningtekort in Nederland manifesteert zich op een aantal manieren. Als voorbeeld noemt De Zeeuw de flatwoningen in de na-oorlogse wijken. "Vijf jaar geleden stonden dit soort complexen op het punt om gesloopt te worden. Die zijn nu allemaal weer bewoond. Wanneer echter gekeken wordt naar de woningnormen van vandaag is het de vraag of je die moet handhaven. Veel mensen die daar wonen zullen zeggen: "Ik woon hier nu want het is redelijk goedkoop en ik moet toch wat, maar het bevalt wel slecht." Bovendien komt hier het probleem naar voren dat het politiek gevoelig ligt om deze zogenaamde goedkope woningvoorraad te slopen. Een kwalitatief tekort zal er echter altijd blijven en ook hier zijn verschillen per regio. Het is onmogelijk om dit één op één op elkaar af te stemmen."

Het imago van de wijk

De eerder genoemde 'woningnormen van vandaag' zijn aan verandering onderhevig. Het aandeel van de gereedgekomen nieuwbouwwoningen ten opzichte van de totale voorraad is slechts 1% per jaar. Hierdoor reageert het woningaanbod altijd met vertraging op de dan geldende vraag. Je spreekt over relatief kleine toevoegingen. De Zeeuw: "Aan de andere kant moet niet vergeten worden dat bij het verbeteren van het woonplezier, het niet alleen om de woning zelf gaat. Als je een schitterende woning in een verschrikkelijke buurt neerzet heeft dit nog geen nut." Het gaat om het ontwikkelen van gebieden. "Wanneer je een bepaalde wijk voorziet van voldoende en goede openbare voorzieningen, kan er ingesprongen worden op de dan geldende behoefte en wordt het imago van de wijk verbeterd. Dit is noodzakelijk bij het verbeteren van de woonomgeving."

Geforceerd bouwen

Op de woningbouwmarkt zal er altijd sprake zijn van discrepantie. Het is jammer genoeg onmogelijk om in ieders kwalitatieve woonwensen te voorzien. Natuurlijk heeft iedereen wel recht op een dak boven zijn of haar hoofd. Er wordt hard gewerkt om het woningtekort in Nederland terug te dringen. Er zijn nog genoeg inhaalslagen te maken. De Zeeuw: "Het is hierbij van belang dat we ons niet blindstaren op algemene opgelegde doelstellingen. Per regio zal bepaald moeten worden waar het beste gebouwd kan worden. Geforceerd bouwen kost meer tijd en geld en zal dus niet bijdragen aan het vlottrekken van de woningbouwproductie."