Woningbouw: minder, beter en efficiënter

Mammoettanker

DOOR FRISO DE ZEEUW EN JOS FEIJTEL

Het is niet anders. Er zijn in deze barre economische tijden maar beperkte afzetmogelijkheden voor nieuwbouwwoningen. Daarvoor zijn allerlei redenen. Minder makkelijk hypotheken verkrijgen maar ook zorg of je je eigen woning wel op tijd verkoopt zijn enkele belangrijke oorzaken.

Woningbouwplanning lijkt in een aantal opzichten op de koers van de bekende metafoor van de mammoettanker. De koers is maar langzaam bij te stellen. Veel gemeenten en veel ontwikkelaars hebben (nog steeds) plannen in het achterhoofd die stammen uit de periode van voor de crisis. Het gaat om projecten met veel woningen (naar nu blijkt: vaak te veel voor die lokale of regionale woningmarkt). Maar ook gaat het vaak om woningen die nog ontwikkeld zijn in de zogenaamd 'goede oude tijd' (niet zoveel goeds aan omdat vroeger, zeker in schaarstegebieden, alles afzetbaar was, ook heel beroerde woningbouwproducten).

Alles moet kloppen

De afzetmarkt is kleiner en bij de nieuwbouwwoningen die op de markt worden aangeboden moet alles kloppen: de locatie moet goed zijn, maar ook de plattegrond, de buitenruimte, de prijs-kwaliteitverhouding etc. etc. Minder, beter en efficiënter is dus het motto.

De ervaring leert dat bijna elke gemeente maar ook elke regio 'te veel' in de pijplijn voor de komende jaren heeft. In een aantal gemeenten en provincies is dit onderzocht. Overheersend is het beeld dat er twee en vaak drie keer zoveel woningen in de pijplijn zitten dan redelijkerwijs afzetbaar zijn in de komende jaren. Vaak weet een groot deel van de marktpartijen én gemeenten niet of onvoldoende wat collega-ontwikkelaars en buurgemeenten in hun planning hebben zitten.

Te veel en ook 'verkeerde' woningen in de verkoop brengen betekent in de lokale en regionale situatie: de spoeling wordt te dun en dus forse vergroting van het risico dat geen van die verkoopprojecten het vereiste voorverkooppercentage van 70% haalt. Vrijwel geen enkele ontwikkelaar of corporatie durft (of kan vanwege de bank) nog gaan bouwen met een voorverkoop van minder dan 70%; ergo: project gaat niet door. Aldus kan die situatie ontstaan: in gemeente A gaan 20 projecten in de verkoop, maar geen enkel (of misschien een heel beperkt aantal) haalt de eindstreep in de vorm van voldoende voorverkoop.

Minder

Wat moet er gebeuren? Oplossing: minder projecten tegelijk in de verkoop brengen en vooral ook alleen maar goede projecten in de verkoop brengen. Onder meer in Alkmaar is daar een goede ervaring mee opgedaan. Voor 2010 is het aantal in verkoop te brengen projecten teruggebracht van ca. 18 naar 8. Samen met ontwikkelaars en corporaties is gekeken naar alle projecten. Elk project is beoordeeld op de vraag: maakt dit kans op afzet? Dus: is de combinatie van locatie, prijs, oppervlakte, buitenruimten, ligging ten opzichte van de zon etc. in orde. Die beoordeling vond plaats met de marktpartijen samen en met (praktijkdeskundige woningmarktconsulenten, ofwel de betere) makelaars. In 2010 heeft dit er toe geleid dat alle projecten die positief door deze screening kwamen ook goede verkoopresultaten hadden.

Woningbouw in gemeenten moet meer op elkaar afgestemd worden, vinden De Zeeuw en Feijtel. ARCHIEFFOTO MARCEL ROB

Daarnaast moet gekeken worden hoe de kosten van het plannings-, grondexploitatie- en bouwproces kunnen worden teruggebracht. Ontwikkelaars en bouwers kunnen bewezen succesvolle al uitgewerkte woningtypes inzetten, hun werkprocessen stroomlijnen en hun samenwerking in de keten verbeteren. Gemeenten kunnen hun planningsinspanningen veel efficiënter uitvoeren en hun residuele gronduitgifteprijzen terugbrengen tot een niveau dat overstemt met de huidige verkoopprijzen van de woningen.

'Minder, beter en efficiënter' dus. In de provincie Gelderland wordt dit opgepakt door gedeputeerde Co Verdaes. Hij zet in op niet alleen lokaal 'faseren en doseren' maar ook provinciaal. Alkmaar gaat door op deze weg en de ontwikkelaars in de regio Alkmaar hebben met nadruk gevraagd om dit issue ook regionaal op te pakken. Bij de gemeentebestuurders is grote aarzeling. Immers afstemming van afzetmogelijkheden kan tot gevolg hebben dat de keuze valt om bij jouw gemeente niet of minder te bouwen en in de buurgemeente meer. Dat kan ook gevolgen hebben voor de gemeentelijke grondexploitaties. Slechts enkele regio's zijn er nu toe in geslaagd om in onderling overleg tot een realistische regionale woningprogrammering te komen en de pijngrens te overschrijden . De Achterhoek in een van die schaarse voorbeelden, en ook daar was nog een zetje (en een financiële pleister) van de provincie nodig.

Onderlinge afstemming en afspraken in regionaal verband hebben uiteraard de voorkeur, waarbij het essentieel is dat de kwalitatieve benadering domineert. De stadsregio Rotterdam heeft daarvoor een aanprekend model voor opgezet. 'Eigen grond eerst' mag niet het leidend beginsel zijn. Om tot een gedragen en kwalitatief goede programmering te komen is het verder noodzakelijk dat corporaties en commerciële marktpartijen volwaardig bij het proces betrokken worden.

Als gemeenten er onderling niet uitkomen, zal het provinciebestuur het heft in handen moeten nemen. In de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van juli 2011 zegt de minister dat zij de provincies de armslag wil geven daadwerkelijk invloed te geven op de woningbouwproductie in de individuele gemeenten. De meeste provinciebesturen zijn hun positie in dit dossier aan het bepalen en experimenteren met passende interventies.

Actualiteit

In Noord-Holland zijn de voorbereidingen over de RAP's (Regionale Actie Plannen) volop gaande. Zo goed als alle onderscheidene regio's in Noord-Holland hebben een plan/voorstel/idee over hoe het met de woningbouw in hun eigen gebied moet. De RAP's, resultaat van overleg in de diverse regio's in Noord-Holland over de toekomstige woningbouw, worden dezer weken aan de provincie voorgelegd. Van groot belang voor de vraag of GS van Noord-Holland de kans ziet om nu doelgericht te interveniëren.

Er zijn twee mogelijkheden:

* Laat de wal het schip keren (veel risico dat niks van de grond komt omdat nergens 70% voorverkoop wordt gehaald);
* Bewuste interventie vanuit het college van Gedeputeerde Staten, ook van belang om de eigen doelstellingen te halen.

Friso de Zeeuw is directeur bij het Bouwfonds en praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling TU Delft. Jos Feijtel is adviseur wonen.