COALITIE VAN MARKT EN OVERHEID NOODZAKELIJK VOOR AANPAK WONINGMARKT

‘Politiek: wees moedig!’ Onder die kop publiceerde Paul Oremus, country manager Nederland en verantwoordelijk voor de Europese woningstrategie van CBRE Global Investors, in de aanloop naar de kabinetsformatie een serie blogs met duidelijke statements. Onder meer over bouwen in en om de stad, inspraak, de noodzaak van minder regels en ingrijpen in de hypotheekrenteaftrek. Op deze en andere terreinen zijn stevige doorbraken nodig. Een gesprek over durf en daadkracht.

De woningmarkt was in verkiezingstijd een van de belangrijkste onderwerpen en staat ook in de kabinetsformatie hoog op de agenda. Niettemin merkte Paul Oremus dat er door de verschillende politieke partijen veel in extremen over de woningmarkt werd gesproken. ‘De nuance ging daardoor verloren. Daarbij kwam dat bepaalde thema’s - zoals de middenhuurwoningen in de vrije sector - er bekaaid afkwamen. Reguleringsdrift krijgt de overhand en build-to-rent beleggers worden in de hoek van het grote geld gezet terwijl wij juist de partijen zijn die zorgen voor meer huurwoningen en verduurzaming van de bestaande voorraad.’ Reden voor Oremus om zelf in de pen te klimmen. ‘Ik dacht

PASSIE VOOR:
Alles met een motor

GROOTSTE INSPIRATIE:
Warren Buffet

DIT RAAKT MIJ PERSOONLIJK:
Klimaatverandering en hoe we de wereld overdragen aan nieuwe generaties

TOPSERIE NETFLIX:
Drive to Survive

FAVORIET VERVOERSMIDDEL:
Auto

ULTIEME ONTSPANNING:
Kop koffie op een terras in de zon

VOOR WAT IN HET LEVEN BEN JE HET MEEST DANKBAAR:
4 mooie kinderen

ALS JE MORGEN ZOU KUNNEN WAKKER WORDEN MET EEN GOEDE EIGENSCHAP OF TALENT ERBIJ, WAT ZOU DAT DAN ZIJN:
Iets meer geduld

WAT MAAKT EEN STAD SLIM:
- Lange termijn strategie
- Goede infrastructuur en openbaar vervoer
- Aandacht voor opleiding en ontwikkeling

POST COVID-19, WAAR KIJK JE HET MEEST NAAR UIT:
Naar open terrassen, horeca en winkelstraten

‘STEL DAT IK MINISTER-PRESIDENT ZOU ZIJN, WAT ZOU IK DAN OP DIT GEBIED ALS EERSTE AANPAKKEN?’

bij mijzelf: stel dat ik minister-president zou zijn, wat zou ik op dit gebied dan als eerste aanpakken?’ Dat zou onder meer een vergroting van het aantal vrije sector huurwoningen zijn. ‘Dit voorjaar werd geconstateerd: de prijzen van de huurwoningen stijgen wel maar het aanbod groeit niet mee. Sommige mensen zeggen dan: de prijselasticiteit van het product is te laag. Ik wil dan liever weten wat de werkelijke oorzaken zijn en daar iets aan doen. Bijvoorbeeld: waarom worden er nog steeds te weinig locaties voor woningbouw aangewezen? We hebben veel last van het heersende dogma dat er niet buiten de stad mag worden gebouwd. Binnenstedelijk ontwikkelen is mooi maar je hebt dan met heel veel eisen en wensen te maken. Iedereen vindt daar wat van. De besluitvorming kost veel te veel tijd. Ook doordat tussentijds vaak nog allerlei wijzigingen moeten worden doorgevoerd. Dat leidt tot enorme doorlooptijden. Juist in Nederland is bouwen in en om de steden waar al goede mobiliteitsknooppunten, faciliteiten, voorzieningen en ook groen en water zijn, heel goed te realiseren.’

Stabiele woningmarkt

Oremus haalt een voorbeeld uit de Utrechtse situatie aan: ‘Van plan tot realisatie: 8 jaar! En dat wordt dan als een succesvol project betiteld. Met dit soort ‘successen’ komen we er niet, we hebben echt veel meer slagkracht nodig.’ Er moet worden ingezet op een stabiele woningmarkt waarin vraag en

‘WE MOETEN LANGER VOORUIT DURVEN DENKEN. WAAR GAAN WE DE KOMENDE TIEN À TWINTIG JAAR DE WONINGEN BOUWEN?’

aanbod zich veel beter tot elkaar verhouden, zo geeft Oremus aan. ‘Die boodschap vertellen we aan wie het maar horen wil. We hebben niets aan de huidige situatie waarin waardes veel te snel stijgen en investeerders worden aangetrokken die alleen voor de korte termijn willen investeren. Daar is de markt niet bij gebaat. Zelf dragen we bij aan de oplossing met een strategie die gericht is op investeren in betaalbare, duurzame woningen in 15 Europese steden.’

De gewenste stabiele woningmarkt vraagt ook om ingrijpen aan de kant van de koopwoningen: ‘Er wordt gewezen naar de huurverhogingen die beleggers doorvoeren maar uiteindelijk zijn die een afgeleide van de leegwaarde van woningen op de markt. Als we er niet in slagen de koopmarkt tot rust te brengen, lukt dat ook aan de huurkant niet. Niet voor niets heeft het Internationale Monetaire Fonds al enige tijd geleden betoogd - en terecht - dat Nederland moet ophouden met het sponsoren van de koopmarkt. Dat pleidooi ondersteunen wij van harte. De rente is nu historisch laag: *now is the time* voor het afbreken van dit Heilige Huisje.’ Op een vergelijkbare manier zal ook de subsidiering van de sociale huurwoningenmarkt moeten worden aangepakt om tot een echt *level playing field* te komen: ‘Bekijk de markt integraal! Haal de verhuurdersheffing eraf, zeker. Maar zorg er ook voor dat mensen die teveel verdienen doorstromen vanuit een sociale huurwoning.’

Een tweede statement dat Paul Oremus wil neerleggen, heeft betrekken op het nadenken over de ruimtelijke inrichting van Nederland. ‘We moeten langer vooruit durven denken. Waar gaan we de komende tien à twintig jaar de woningen bouwen? Wat ons betreft: sluit aan op goede infrastructuur, waarbij we het openbaar vervoer - ook in het kader van duurzaamheid - echt een impuls moeten geven.’

Groen en sociaal

Ook op woninggebied zullen er blijvende gevolgen zijn van de pandemie, zo verwacht Oremus. ‘In de woningbouwprogrammering en het -ontwerp moeten we hier rekening mee houden. Huishoudens willen bijvoorbeeld ook een goede werkplek aan huis kunnen inrichten. ‘In die zin versnelt COVID bepaalde ontwikkelingen. Zoals de constatering dat een woning nooit op zichzelf staat maar altijd in een omgeving - daarvan worden we ons steeds meer bewust. Gebouwen die we toevoegen, moeten ook iets terug geven aan de plek. Door bijvoorbeeld groen en ontmoetingsruimte toe te voegen. Ik vind het project Rhapsody in Amsterdam-West een mooi voorbeeld hiervan, met de toevoeging van een openbaar toegankelijke binnentuin en bijvoorbeeld een ontmoetingsplek voor maatschappelijk-culturele activiteiten met buurtbewoners. Dat zijn functies die een belangrijke toegevoegde waarde hebben ten opzichte van de woning en door bewoners enorm worden gewaardeerd. De kracht hiervan is dat dit soort functies niet door ons maar door de bewoners worden bedacht. Wij zorgen voor de plek, zij zorgen voor de programmering. Je kunt je voorstellen dat de invulling ontmoetings- en gedeelde ruimtes in de Rotterdamse Terraced Tower een andere invulling krijgen dan die in Rhapsody in Amsterdam West.’

Tenslotte: duurzaamheid. Op locatieniveau van groot belang maar zeker ook in de gebouwen zelf. ‘Wij willen daarin voorop lopen. Onze fondsen scoren zeer hoog op de GRESB-benchmark en die lijn zetten we door. In 2030 alle woningen van het gas af, in 2040 nul CO_2-uitstoot. Dat is niet eenvoudig. Gemeenten zullen daar bijvoorbeeld ook fundamentele keuzes in moeten maken de komende tijd. Publieke en private investeringen in dit domein moeten goed op elkaar worden afgestemd. Wij kijken daarbij naar de woonlasten als geheel.’