

BETAALBAAR WONEN

ma di wo do vr

27 OKTOBER 2022 VISIE PRESENTEERT

de Amsterdamse VASTGOEDWEEK

In een persoonlijk gesprek met Hugo de Jonge mocht VORM in september als marktpartij uitleg geven en ideeën aandragen over betaalbaar wonen in ons land. Uiterst noodzakelijk, zo beoordelen Hans Meurs en Eva Hekkenberg de kennismaking met de minister. ‘Het gaat er vooral om wat we wél kunnen gaan doen met elkaar.’



De overstek naar Amsterdam

Eva: ‘Het klinkt misschien gek, maar zoals veel mensen nog weten waar ze waren op belangrijke of ingrijpende momenten, weet ik ook nog goed waar ik was toen VORM een bijzonder hoge bieding deed in een Amsterdamse tender. Het ging om de Houthaven.’

Hans lacht: ‘Daar schrokken toen veel vakbroeders van. Ze vonden het bedrag torenhoog. Achteraf bleek het een goede inschatting van de aantrekkelijke

markt. Een klimaatneutrale wijk op zeven eilanden in het IJ. De woningen werden binnen no-time verkocht en de wijk wordt nog altijd als prachtig ervaren.’

Eva: ‘Het leek een extreme keuze. Die later heel visionair was. Dat is me altijd bij gebleven.’

Hans: ‘Het is alweer tien jaar geleden en het was ons eerste project hier. Weet jij trouwens hoe wij als echt Rotterdams bedrijf de stap naar Amsterdam hebben gemaakt?’

Eva: ‘Ik heb daar iets over gehoord. Iets tijdens een etentje.’

Hans: ‘Er werd mij toen aan tafel gevraagd waarom we niet in hoofdstad actief waren. Direct gevolgd met de opmerking ‘dat moeten jullie wel gaan doen’. Maar ik wist dat dat niet zo eenvoudig was.

We zaten comfortabel in Rotterdam. We ontwikkelden daar mooie projecten en ontleenden onze identiteit aan de havenstad.’

Eva: ‘En een overstek naar Amsterdam ligt dan niet voor de hand ...’

Hans: ‘Precies. Natuurlijk had ik er wel eens over nagedacht en eigenlijk was de conclusie altijd dezelfde: we zouden het moeten doen, maar we doen het niet ...’

Eva: ‘En toen dus direct raak met Houthaven. Zo beoordeelde ik dat vanaf de zijlijn. Het droeg bij aan het imago van VORM in die jaren: bekend als ontwikkelaar met lef en visie, ook wel cowboys uit Rotterdam genoemd.’

Hans: ‘Om te kunnen ontwikkelen voor het hoge segment was inderdaad lef en visie nodig. De meeste ontwikkelaars zaten nog met een rugzak vol ellende uit de crisis 2009 – 2013. Wij hadden daar geen last van. Het ontwikkelen voor het hoge segment is overigens maar de helft van de waarheid geweest. We hebben in die periode net zoveel betaalbare woningen ontwikkeld, maar dat wordt vaak vergeten.’

Woonenheden goedkoper bouwen

Eva: ‘Ja, ik weet het. Toch is de focus nu echt anders met VORM. We staan voor een ontzettend spannende en uitdagende periode. Net als jij, ben ik ervan overtuigd, dat we de markt en het traditionele denken ondersteboven moeten keren. Ik geloof in onze ambitie dat we 5.000 betaalbare woningen per jaar kunnen realiseren voor een nu nog ondenkbare prijs. Ik vind het knap hoe jij daar met ziel en zaligheid zoveel energie in steekt. Ik weet dat je naast je primaire rol ook nog tijd maakt om ervoor te zorgen dat we bijvoorbeeld binnen twee jaar met vijf houtbouw-projecten aan de gang gaan. Je stelt soms onmogelijk geachte doelen, maakt mensen ervoor enthousiast, helpt daar waar nodig en zorgt dat het gebeurt.’

Hans: ‘Het is nodig. Door de overbodige schakels uit de keten te halen en door slim na te denken kunnen én moeten we tienduizenden euro’s per wooneenheid goedkoper uitkomen voor mensen. Duurzamer en sneller! Dat betekent iets voor de partners waarmee we werken en gaan werken. We gaan dit avontuur samen aan. We kiezen bovenal voor de materialen die voorhanden zijn, dan kan het niet zo zijn dat een architect een nieuw hekje ontwerpt, terwijl er tien andere hekjes voorradig zijn die nauwelijks verschillen van dat ene unieke dure hekje van de architect. Niemand zal immers het verschil zien. Betaalbaar wonen gaat over een stuk realisme én discipline.’

Eva: ‘Ik ben ontzettend blij dat we hier het lef hebben en de daadkracht om die gedachten direct toe te passen in onze huidige projecten. We durven risico’s te nemen en laten niet toe dat het misgaat!’

Hans: ‘Daarin vinden jij en ik elkaar helemaal. Ieder met een eigen achtergrond en beide met een nuchtere kijk. Ik heb in ieder geval oog voor de economische kant en dan vooral voor de mensen die van betaalbare woningen afhankelijk zijn.’

Eva: ‘Ik heb daar wel eens over nagedacht: waarom vind ik maatschappelijk bouwen zo belangrijk?’

Hans: ‘En?’

Eva: ‘Je durft het bijna niet te zeggen in de vastgoedsector, maar ik kom uit een links gezin. Mijn moeder werkte bovendien bij een woningbouwcorporatie en ik ben later ook in die hoek van de sector gestart. Dat kan geen toeval zijn.’

Hans: ‘Dat was vroeger. En hoe zit dat nu?’

Eva: ‘Dat is heel simpel: het grootste deel van Nederland heeft het niet zo goed als jij en ik Hans. Daarom vind ik dat we moeten zorgen voor een basis: een betaalbaar dak boven het hoofd voor iedereen. Dat moet in een land als Nederland toch heel normaal zijn?’

Hans: ‘Daar ben ik het mee eens. Met de kanttekening dat ‘betaalbaar’ voor iedereen anders is.’

Eva: ‘Begrijp me niet verkeerd: we moeten kwetsbare groepen mensen helpen, maar we mogen ook iets van mensen verwachten. Dat ze een stap maken als ze aan de volgende stap toe zijn. Ik denk namelijk dat als we de doorstroming op de woningmarkt een duw in de goede richting kunnen geven, dat de nood van betaalbare woningen zeker aanwezig is, maar een stuk minder groot.’

Tramconducteurs en politievrouwen

Hans: ‘Ik snap wat je bedoelt, maar dat is een nog complexer verhaal. Dan heb je het over de gehele samenleving. Een systeem dat op de schop moet, maar dat durven we niet. In Zwitserland word je door de Genossenschaft gedwongen te verhuizen als je vijf kamers tot je beschikking hebt en de kinderen het huis uit zijn. Hier wonen heel veel ouderen alleen in een sociale huurwoning met drie kamers, of meer, terwijl kinderen van jonge gezinnen in een andere woning in een kast slapen.’

Eva: ‘In de kern vind ik ook dat het systeem op de schop moet, maar laten we het eerst bij de vastgoedsector houden. Daar kunnen we invloed uitoefenen en waar mogelijk het voortouw nemen. Zo brengen we het systeem langzaam maar zeker ook in beweging. Zo zie ik het gesprek met Hugo de Jonge ook. Onze verantwoordelijkheid om hem te vertellen waar het spaak loopt als het gaat over de ontwikkeling van betaalbare woningen. We moeten muren doorbreken, die het merendeel van de sector tegenkomt. Ik zie namelijk niet dat er onwil is, maar de keten is gefragmenteerd en niet altijd even goed op elkaar aangesloten. Bovendien past de bouwopgave niet bij de capaciteit, de plannen en het vermogen van de sector. Daar haken partijen nu op af.’

Hans: ‘Je kent mijn motto: kan niet, bestaat niet. Er wordt veel gepraat over ‘hoe het zou moeten’, maar wij gaan het doen. Daar hoort een gedegen plan bij, waar gemeenten, gebiedseigenaren en bewoners zijn aangesloten. Die handschoen pak ik graag op. Het is een voorwaarde om betaalbare woningen te kunnen toevoegen.’

Eva: ‘Toevoegen. Dat is wat mij betreft zeker het sleutelwoord als het om betaalbaarheid gaat. Het bestaande verduurzamen plus nieuwbouw toevoegen. De grote les uit het verleden is: slopen leidt tot vertraging.’

Hans: ‘Zeker waar. Het is trouwens een misvatting dat betaalbaar wonen enkel over de onderkant van de markt gaat. Het gaat om de kassières, de tramconducteurs, de juffen en meesters, de brandweermannen en -politievrouwen in een stad. Je kunt tegen hen niet zeggen: gaan jullie maar ver buiten de stad wonen, daar is een woning wel te betalen. Want dan komen ze dus niet meer in Amsterdam werken. Dan staat de hele stad stil.’

Eva: ‘Het systeem.’

Hans: ‘Ja. We hebben openstaande vacatures en handen tekort in de steden. Die kunnen gevonden worden in een groot deel van de naoorlogse buurten als we zorgdragen voor een aantal basisvoorwaarden: leefbare wijken en veel meer betaalbare woningen. Dat is wat we gaan doen. We hebben alle mensen nodig om de steden draaiende te houden. Niemand mag buiten de boot vallen.’

Tekst:
Jan Bakker

Beeld:
Marcel Kruijger

U bent
halverwege