

VASTGOEDSECTOR ENTHOUSIAST OVER AMBITIE HUGO DE JONGE, MAAR VERSCHILT VAN MENING OVER DE STRATEGIE

In een jaar of tien zou de woningmarkt weer gezond moeten worden zodat iedereen voor een normale prijs kan wonen. De meningen over de aanpak van de immer enthousiaste Minister lopen echter uiteen. We spraken verschillende kenners uit de branche.



© ANDRÉ MÜLLER SHUTTERSTOCK



Waar Hugo de Jonge, Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, ook komt: overal vertelt hij over zijn ambitie om tot en met 2030 900.000 woningen te bouwen. In oktober van het vorige jaar lanceerde hij afspraken met de 12 provincies die allemaal verschillende aantallen op hun schouders nemen. Twee van de drie huizen valt in de categorie 'betaalbaar' en dat komt op 600.000 woningen; 350.000 huur- en koopwoningen in het middensegment en 250.000 sociale huurwoningen. Er is behoorlijk wat geld vrijgemaakt om de bouw te realiseren; in totaal 11 miljard euro.

Geen aantallen

In de vastgoedsector is verschillend gereageerd op de grote plannen van De Jonge. Over het algemeen prijzen ze zijn forse ambities en aanstekelijke enthousiasme, maar aan de manier waarop hij die plannen wil waarmaken, twijfelt de sector nog wel eens. Joris Deur, architect en CEO bij ZZDP Architecten, denkt bijvoorbeeld dat de overheid iets langer de tijd moet nemen om het woningprobleem op te lossen. 'Ik zeg al jaren: geen aantallen en geen jaartallen noemen. Gewoon goed beleid voeren en dan komt het allemaal goed.'

De Minister maakt in zijn ogen twee denkfouten: als eerste moet je ervan uitgaan dat je niet alle woningproblemen kan oplossen want wonen is gewoon te duur in Nederland. 'De prijs van een gemiddelde woning is 475.000 euro en mensen kunnen gemiddeld 325.000 euro lenen en dan heb je dus een gat van anderhalve ton dat de overheid moet overbruggen. Je kan dat ook doortrekken in de huur want de gemiddelde woning in de stad kost 1.600 euro en mensen hebben al moeite om 1.200 euro te betalen.' Als tweede vindt hij dat je woningen moet bouwen voor de mensen die het wél kunnen betalen zodat je minder hoeft te subsidiëren als overheid. 'Je moet dus huur en koop in de vrije sector bouwen in de grote steden. Daardoor komt er meer aanbod en gaan de prijzen zakken waardoor meer mensen het kunnen betalen.' Hugo de Jonge wil nu woningen tot 187 punten (in plaats van 142 punten) een maximale huurprijs te geven, maar dat vindt Deur geen goed plan. 'Er zijn particulier ongeveer een miljoen

woningen en daar haalt hij er 300.000 tussenuit. Dan krijg je alleen maar nóg meer schaarste en dat wekt prijsopdrijvend. Een sociale woning of een particuliere woning zijn qua casco bouwkosten even duur. Als je dan zegt: ik bouw alleen sociale woningen dan moet de belastingbetaler het verschil betalen. Daar zit de grote denkfout.'

Niet in buitengebieden

Deur vindt ook dat je die woningen niet in de buitengebieden moet bouwen. 'Want daar is geen werkgelegenheid. Je kunt veel beter een woning van 60 tot 70 vierkante meter neerzetten in de stad zodat mensen daar een woonloopbaan kunnen opbouwen. Daar kan je dan gewoon lekker gaan wonen met je vriend of vriendin en kind en een goede start maken. Want als je zo'n klein hok bouwt dan vertrekken mensen weer snel uit de stad en dan zijn er weer twee banen voor de stad verloren met het gevolg dat er iemand voor terugkomt die minder verdient.' In zijn ogen is er ook voldoende ruimte in de stad, bijvoorbeeld in de zogenoemde bloemkoolwijken (de voorloper van de Vinexwijken, red.) die van 1970 tot 1985 werden gebouwd. 'Je moet veel bouwen voor de mensen die het kunnen betalen. Ik ben nu 35 jaar architect en in de beginperiode was de PvdA aan de macht in Amsterdam. Destijds was de lokale politiek tevreden met 70 procent vrije sector en 30 procent sociaal en waarom moet dat nu 80 procent sociaal gaan worden? Je moet bedrijven niet dwingen in dat keurslijf, laat woningcorporaties dat gewoon zelf oppakken. Je kan in een buurt best integratie realiseren, maar dat hoeft toch niet per gebouw? Alsof mensen in een woning de hele tijd gezellig met elkaar kletsen.'

Praktisch denken

Deur is dus voorstander van praktisch denken. 'Wonen is nu eenmaal een kwestie van geld en dus van vraag en aanbod. Natuurlijk moet je excessen voorkomen als overheid, maar je moet mensen wel wat meer lucht geven om te ondernemen. Je kan niet vasthouden aan de hoge grondprijzen als gemeente en tegelijk ook de programmering bepalen.' In zijn ogen moeten we af van het links- en



rechts denken hoewel hij zelf een echte liberaal (en VVD-lid) is. 'Natuurlijk moet je excessen tegengaan. Huisjesmelkers die topbedragen vragen voor krotten zijn schandalig. Daar moet je wel tegen optreden, maar dat betekent niet dat je de markt moet gaan plannen.' In de buitengebieden overheerst de neiging grote woningen te bouwen, maar dat moet je juist omdraaien in zijn ogen. 'Daar wonen de oma's die niet zoveel ruimte nodig hebben. De middenklasse in Amsterdam die werkt, geld besteedt en kinderen naar school brengt is met dertig procent gewoon te klein.'

Deur maakt even een rekensommetje. 'De Jonge wilde 100.000 woningen per jaar bouwen twee jaar geleden terwijl we nu op het normale schema van 65.000 tot 70.000 woningen per jaar zitten. Nu wil hij de komende acht jaar 115.000 woningen per jaar neerzetten en praat over de wederopbouw.' Hij legt uit dat er in 1974 143.000 woningen werden gerealiseerd, maar toen was er ruimte. 'Dat is niet meer zo als je tegenwoordig het één doet, kan het ander niet.' Vandaag de dag moeten we keuzes maken, zo legt hij uit. 'Je kan niet meer vluchten toestaan op Schiphol én meer woningen bouwen. Gelukkig zie je dat soort bewustzijn over leefbaarheid wel ontstaan.' Uiteindelijk komt het allemaal goed in zijn ogen. 'Maar neem daarvoor de tijd. Wij laten ons gek maken door prognoses, daar hebben we niets aan.' Lelystad is ook een mooi voorbeeld in zijn ogen. 'Je kan er geen woningen bouwen én een luchthaven openen. Hierover zei Minister Van Nieuwenhuizen ooit in WNL op zondag: er is een fabriek in Delfzijl die biokerosine maakt, waarmee ze proberen te suggereren dat vliegtuigen spoedig, stil en schoon zijn. Wat ze er toen niet bij vertelde is dat van de jaarlijkse productie van dat fabriekje een Boeing één keer op en neer per jaar naar New York kan vliegen.'

Andere visie

Martin van Rijn van AEDES heeft een iets andere visie. Hij lijkt te geloven in wat meer ingrijpen vanuit de overheid. In zijn introductie op de Aedes-lezing 'Waarde van wonen' door de Rotterdamse burgemeester Ahmed Aboutaleb: 'Gelukkig praten we in het publieke debat weer over 'volkshuisvesting' in plaats van over 'de woningmarkt'. Hij pleit voor

samenwerking tussen de overheid en de private sector. 'Laten we bij alle cijfers over aantallen nieuwbouwprojecten, cijfers over betaalbare huren, cijfers over verduurzamingsmaatregelen, cijfers over woningzoekenden ons vóór alles realiseren dat achter ieder cijfer een mens schuilgaat. En met ieder mens een heel leven. Een leven vol kansen, een leven dat een waardevolle bijdrage kan leveren aan onze maatschappij, onze economie en onze welvaart. Een waarde niet zozeer in financiële zin maar juist in de maatschappelijke zin. Omdat het om mensen gaat en niet om stenen. Een goede woning in een veilige wijk draagt je bestaan. Om jezelf te ontwikkelen, te studeren, te werken, je in te zetten voor anderen in je buurt en dit alles leidt weer tot meer inkomen, betere gezondheid, meer plezier en kwaliteit van leven.'

Strategie aanpassen aan omstandigheden

Op zich prima natuurlijk: de een vindt dat je moet ingrijpen en de ander zou het aan de markt overlaten. We zijn nu eenmaal een prima polderlandje dus misschien is er een 'best of both worlds-scenario' op te tuigen. Ronald Huikeshoven van gebiedsontwikkelaar AM bijvoorbeeld heeft een iets andere visie op de woningbouwplannen van Hugo de Jonge dan Joris Deur. 'Natuurlijk worstelen we met de volkshuisvesting dus elke stap vooruit is positief. Ik heb respect voor zijn enorme inzet en energie want het is goed om hoge verwachtingen te hebben en dan ergens uit te komen.' In de kern gaat het er natuurlijk om voldoende woningen te realiseren en er daarbij voor te zorgen dat deze betaalbaar zijn en blijven. 'Daar is volgens mij niemand op tegen dus dat is een prima doel. Maar de vraag is of de koers naar die stip op de horizon de juiste is. De Jonge wil recht op zijn doel af en ik zou zeggen: stem je strategie om die doelen te halen af op de omstandigheden waarin je zit. Nu zitten we in economisch tegenwind en dan moet je anders zeilen dan wanneer het goed gaat.'

Huikeshoven zou in de huidige omstandigheden verschillende speerpunten lanceren om de doelen te halen. Als eerste zou hij veel verschillende Ministeries bij elkaar brengen om een brede strategie op het gebied van woningbouw te hanteren. 'Dan kom je uit bij mijn vak van gebiedsontwikkeling want

**'IK ZIE STEEDS MEER AANWIJZINGEN
DAT ER EINDELIJK EEN MEER OPEN
BENADERING TOT DE RUIMTELIJKE
ORDENING KOMT EN DAT IS
GOED NIEUWS VOOR
DE WONINGMARKT'**
TACO VAN HOEK

daar komen alle gebieden bij elkaar: economie, duurzaamheid, landbouw en woningbouw.' Huikeshoven was dus enthousiast over de gedrevenheid van Minister de Jonge die inmiddels wel gewend is aan een beetje tegenslag. Meest recente probleem dat De Jonge moet overwinnen is de oplopende rentestand waardoor mensen minder huizen kopen. Huikeshoven: 'Dat is trouwens relatief want de rentestand is op zich niet zo hoog als je naar de lange termijn kijkt, maar wel als je hem vergelijkt met de laatste jaren. Belangrijk is dat kopers en investeerders niet onzeker zijn. Ze willen duidelijkheid over het mogelijke te behalen rendement hebben.'

Samenwerking

Om een gezonde woningmarkt te realiseren is samenwerking tussen publieke en private partijen essentieel in zijn ogen. 'Als je die grote aantallen wil halen, moet je hand in hand gaan optrekken, jezelf wegcijferen en denken aan het belang van de ander.' Huikeshoven verwacht dan ook niet dat alleen de markt het gaat oplossen. 'Dat kan niet want er komen steeds extra belangen bij zoals de landbouw en de stikstof.' Een goed voorbeeld van samenwerking vindt hij de studie 'Master City Development', een opleiding voor stedelijke planners. 'Daar leren deelnemers om in teams te werken door elkaars rol over te nemen. Dat zou je eigenlijk in de praktijk moeten toepassen: de lokale overheid kan dan de politieke ambities realiseren om mensen aan een woning te helpen en projectontwikkelaars kunnen een goede businesscase neerzetten. Dat moet je in mijn ogen niet allemaal vanuit de overheid opleggen.'

Hij verwijst naar onderzoek naar het proces hoe je een gebiedsontwikkeling kan versnellen van Fakton Executives en zelfstandig adviseur Annius Hoornstra (zie kader). 'Zij adviseren om de fases niet analoog te plannen dus dat je bij elkaar komt en dan drie weken later weer verder praat, maar om meerdere vraagstukken tegelijk te bespreken zodat je sneller steeds een stapje kan maken.' Minister de Jonge gelooft ook in die versnelling trouwens. Hij is bezig met wetgeving waarmee langdurige bezwaarprocedures wordt tegengaan. Huikeshoven

zou er ook voorstander van zijn dat de juridische procedures wat sneller gaan omdat het nu nodig is. 'Let wel: inspraak blijft belangrijk.' Hij is ervan overtuigd dat we met elkaar stappen kunnen zetten die bijdragen aan de missie van De Jonge. 'We worden steeds iets slimmer en uiteindelijk kun je samen de volgende stap zetten. Alleen soms is het even een kwestie van flexibel zijn om je doel te halen.'

Ruimtelijk beleid aanpassen

Taco van Hoek, directeur van het Economisch Instituut voor de Bouw, vindt de ambitie van de Minister helder, maar het succes zal afhangen van de bereidheid om het ruimtelijk beleid aan te passen. 'Er is tot nu toe eenzijdig ingezet op binnenstedelijke projecten en hierdoor is ook de complexiteit van de woningbouwprojecten toegenomen.' De bouw komt daardoor steeds vaker uit bij herstructurering en gaat steeds meer de hoogte in. 'De kosten nemen toe en bezwaar van omwonenden tegen hoogbouw in dichtbebouwd gebied is meer regel dan uitzondering. Dit betekent niet dat binnenstedelijke projecten niet goed zouden zijn, maar we komen er niet als we niet ook naar mogelijkheden net buiten de bebouwingskernen kijken.' Hij vindt het onterecht dat er iets negatiefs kleeft aan bouwen in het groen. 'Wij pleiten voor het 'straatje erbij bouwen' dus woningen op kleine stukken groen. De exploitatie van dergelijke projecten, waar vaak op de bestaande infrastructuur kan worden aangehaakt is positief en dat is belangrijk in deze tijd waar de projectontwikkeling door bouwkostenstijging, rentestijging en huizenprijsdaling onder druk staat.' Gelukkig lijkt de Minister ook open te staan voor zowel binnen- als buitenstedelijk bouwen. 'Ik zie steeds meer aanwijzingen dat er na vele jaren nu eindelijk een meer open benadering tot de ruimtelijke ordening komt en dat is goed nieuws voor de woningmarkt.'

Starters

Een tweede maatregel die hij belangrijk vindt voor de woningmarkt heeft starters als doelgroep. 'Starters zijn essentieel om de doorstroming op gang te houden in een terugvallende markt. De gedachte dat huizenprijsdaling fijn is, zoals



Woonminister Hugo de Jonge bezoekt de Zuidplaspolder waar in Zuidplas een nieuw dorp wordt gebouwd met 8000 woningen

DNB schijnt te denken, is een misvatting in zijn ogen.' Ten eerste is dit het gevolg van de forse rentestijging, de rentelasten zijn met 300 procent gestegen, zodat de daling van de huizenprijs met 8 procent dit in de verste verte niet compenseert. Bovendien zorgt prijsdaling voor ongunstige prijsverwachtingen waardoor de vraag verder wegzakt.' Hij zegt lange tijd aandacht te vragen voor meer financieringsruimte voor starters. 'De gedachte dat dit alleen maar de prijs inloopt is niet op feiten gebaseerd. Enige ondersteuning van de woningprijzen is in de huidige markt bovendien alleen maar welkom. De huidige inkomensregels zijn bovendien inconsistent en

discrimineren jonge mensen. Op dit moment zijn de eisen voor een hypotheek van een 45-jarige secretaresse gelijk aan een 27-jarige academicus, maar de jonge academicus heeft nog een aanzienlijk inkomensperspectief, maar daar mag geen rekening mee worden gehouden. De Rijksoverheid bepaalt deze inkomensnormen en kan eenvoudig wat differentiatie aanbrengen ten gunste van jonge huishoudens.' Volgens Hoek heeft de overheid voldoende instrumenten om de woningmarkt een stevige stimulans te geven en het goede nieuws is volgens hem dat al veel bereikt kan worden als bij de regelgeving de voet wat van de rem wordt gehaald. Dat hoeft dan ook geen geld te kosten. 'Wij staan aan de vooravond van een terugval op de woningmarkt dus nu is het urgent om beleid in te zetten. Een terugval is niet helemaal te voorkomen op korte termijn, maar met goed beleid kunnen wij een echte crisis voorkomen en dan hoeft de productie vervolgens ook weer niet steil omhoog na deze periode.'

Conclusie

De conclusie van het verhaal is aan de positieve Ronald Huikeshoven. Hij zegt, misschien wel terecht: ambities zijn goed en - mede doordat iedereen meedenkt - zullen die ambities steeds meer in zicht komen.

DE PLANNEN VAN FAKTON EXECUTIVES

1: Open source beleid ontwikkelen
'Wat wij willen voorstellen is dat op cruciale beleidsonderwerpen er in teams, door middel van intervisie en begeleid door de beste adviseurs op dat gebied, alle gemeenten geholpen worden door in een aantal weken fulltime een beleidsdocument op te stellen dat als basis dient.'

2: Het inrichten van een openbare kennisdatabase met grondprijzen
'Gemeenten delen geen gegevens over gronduitgifteprijzen. Het argument is dat dit een kartel zou zijn. Dit is onzin, zolang het maar transparant gebeurt.'

3: Standaardisatie van het publieke ontwikkelproces
'We stroomlijnen het proces dat per gemeenten in grote lijnen niet veel zal verschillen.'

4: Parallel schakelen van het publieke en privaatrechtelijke proces
'Het is effectief als het parallel schakelen van privaatrechtelijke overeenkomsten met het omgevingsplan gelijk oploopt met het starten met het bouw- en woonrijp maken als de vergunningsprocedures nog niet helemaal klaar zijn.'

5: Bouwen aan vertrouwen door heldere regels als nieuwe standaard
'In de dagelijkse praktijk wordt er veel geld en tijd vermorst door

juridisch gedoe. Dat gedoe is vaak terug te voeren op de zachte kant van het (ontbreken van) vertrouwen en (het ontbreken van) de harde kant van het maken van afspraken als er niet wordt geleverd. Dat kan veel beter met eenvoudige en standaard afscheidsregelingen en vooraf vastgestelde escalatieprocedures als inhoudelijke dilemma's te lang op tafel blijven liggen.'

6: Participatieproces in het werk standaardiseren
'Iedereen weet inmiddels wel hoe je participatie moet regelen. Betrek stakeholders bij de start bij het opstellen van de uitgangspunten, laat je stropdas thuis en stel je als professional intrinsiek

geïnteresseerd op als deskundige (en waar dat aan de orde is als belanghebbende) en wees daar dan ook duidelijk in.'

7: Herintroductie van planologische normen
'Het is interessant de recente woningbouw-impulsaanvragen te screenen op beleidsuitgangspunten waarbij standaardisatie en vertaling naar wetgeving maanden of jaren aan onderhandelingen én adviezen scheelt. Denk aan parkeernormen bij stationslocaties, huurprijzen en percentages in de verschillende klassen en een standaard voor klimaatadaptief, circulair en natuurinclusief bouwen.'

Bron: Fakton