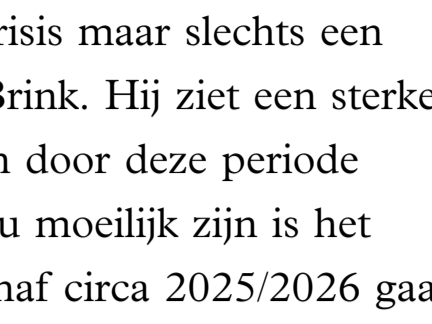


ADRIAAN VISSER: VANAF 2025 NIEUW PERSPECTIEF VOOR DE WONINGMARKT



De huidige situatie in de woningmarkt is geen crisis maar slechts een dip, stelt Adriaan Visser, directievoorzitter van Brink. Hij ziet een sterke gemeenschappelijke wens van partijen om samen door deze periode 'heen te bouwen'. Hoewel de omstandigheden nu moeilijk zijn is het gevaarlijk om op de handen te blijven zitten. Vanaf circa 2025/2026 gaan naar verwachting de prijzen van bestaande woningen weer stijgen. Een financiële impuls vanuit het Rijk moet helpen om de productie tot die tijd op gang te houden. Marktpartijen en gemeenten moeten ondanks de tegenwind hard doorwerken aan nieuwe plannen. 'Er is een enorme maatschappelijke noodzaak om nu door te pakken.'

Sinds vier jaar staat Adriaan Visser aan het roer bij Brink, het gerenommeerde adviesbureau in bouw, infra en vastgoed. Hij heeft een lange staat van dienst in het werkveld, op het snijvlak van publiek en privaat. Zo was hij wethouder Financiën en Grote Projecten in Rotterdam en eerder directeur van het Vastgoed- en Grondbedrijf van de havenstad en voorzitter van de Vereniging van Grondbedrijven. Met Brink richt hij zich op management, advies en software rondom vrijwel alle thema's die spelen in de gebouwde omgeving, van verstedelijking en klimaatadaptatie tot mobiliteit en verduurzaming. Rode draad is de integrale blik. Adriaan Visser:

'Wij bekijken opgaven in samenhang voor een ruimtelijk goede, integrale oplossing. En dat doen we met ontzettend veel plezier, waarbij we graag van elkaars expertise profiteren, voor zowel verschillende private opdrachtgevers zoals ASML, KLM en DSM, als voor publieke opdrachtgevers zoals het Rijksvastgoedbedrijf, de Nationale Politie, COA, diverse corporaties en vele gemeenten.'

Tekst:
Anne Lanjten
Beeld:
Marcel Krijger

Positieve vibe

Een van de grote vraagstukken waar Brink en haar opdrachtgevers actief op zijn is uiteraard woningbouw. Momenteel hét thema dat op ieders lip ligt, en waarbij de nodige somberheid overheerst in de markt. De woningbouwproductie loopt door een bonte keur van omstandigheden achteruit, terwijl de nood zo hoog is. Adriaan Visser schudt zijn hoofd, hij heeft een heel andere boodschap. 'Wij zijn met onze onderzoeksafdeling de data over de jaren heen eens goed gaan bekijken, om te kijken waar staan we nou eigenlijk? Hoe gaat het met de rente, de kopersmarkt, met beleggers en corporaties? En dan zijn we helemaal niet zo negatief, integendeel.' Akkoord, zegt Visser, we moeten nu wel door de zure appel heen. 'De combinatie van huidige, negatieve ontwikkelingen creëert nu een tijdelijke perfect storm, waarbij alles elkaar lijkt te versterken. Er komt veel op ons af, waarvan maar een deel beïnvloedbaar is. Ik zie dat gebeuren in veel grote gebiedsontwikkelingen zoals de Metropoolregio Eindhoven waar ik bij betrokken ben, en bij bijvoorbeeld de Drechtsteden en breed in het land. Een gezamenlijke aanpak is nu heel moeilijk. Vanaf 2025 of 2026 verwachten we al weer een stijging van de woningprijzen, dan komt er ook weer een positieve vibe op de woningmarkt. Ik ben dus vooral ook optimistisch.'



'NIEUWE ONTWIKKELINGEN DRAAIEN DE MARKT JUUST WEER DE ANDERE KANT OP'

Loonstijgingen

Er gloort dus wel degelijk hoop aan de horizon, stelt Visser. Een belangrijke factor daarbij is de huidige woningvraag, waarvan de schattingen variëren van 700.000 tot wel een miljoen of meer benodigde nieuwe woningen. Adriaan Visser: 'Die grote vraag zit ook nog op alle terreinen, starters, doorgroeiërs binnen de sociale woningbouw, maar ook de midden- en dure huur en alle segmenten in de koopsector. Dat betekent dat er eigenlijk voor iedereen, van ontwikkelaar, bouwer, financier, architect en alle andere adviseurs, heel veel werk is. De huidige perfect storm houdt dat alleen nog tegen.' Maar dat is slechts een kwestie van tijd, stelt Visser. Er zijn óók nieuwe ontwikkelingen die de markt juist weer de andere kant op kunnen draaien. Zoals de huidige CAO- en loononderhandelingen die ondanks de oproep tot matiging van de DNB toch wel degelijk tot hoge loonstijgingen leiden. Dat gaat over een aantal jaren gezien aantikken op de salarissen en dus op de leencapaciteit van kopers. En daarmee ook de woningprijzen. Visser: 'We hebben nu een wat hogere rente op overigens een historisch heel normaal niveau, maar een hoger salaris mag je echt wel optimistisch maken over de woningmarkt. Tel daarbij op dat de hoge bouwkosten in de tussentijd normaliseren, en fatsoenlijk haalbare projecten ontstaan al weer op korte termijn. In deze dip moeten we hard doorwerken en nieuwe projecten zeker niet stil laten vallen.'

'IN DEZE DIP MOETEN WE HARD DOORWERKEN EN NIEUWE PROJECTEN NIET STIL LATEN VALLEN'

Halve toren

Dat neemt niet weg dat we nu allemaal in de penarie zitten: beleggers met hun bouwriscio, ontwikkelaars

met de voorverkoop en allen, ook de corporaties, die last hebben van de hoge rente en bouwrijzen, plus nog eens problemen rondom de wetgeving. We moeten dan ook vooral niet nu op de handen gaan zitten, maar deze periode gebruiken om de zaken weer werkbaar te maken, vindt Visser. 'We moeten weer terug naar minder complexiteit, de ruimte laten aan partijen die ook nu daadwerkelijk kunnen investeren. Ik zou er dus voor willen pleiten dat we de corporaties zo min mogelijk dwars zitten. Er zit daar voldoende ruimte om te investeren én ambitie, in combinatie met een hoge urgentie, dus laat ze alsjeblieft doorbouwen.' Dat betekent tegelijkertijd een benodigde impuls voor andere segmenten, want veel corporatiewoningen worden gerealiseerd in gemengde projecten met ook midden- en dure huur. 'Je kan niet een halve toren bouwen.'

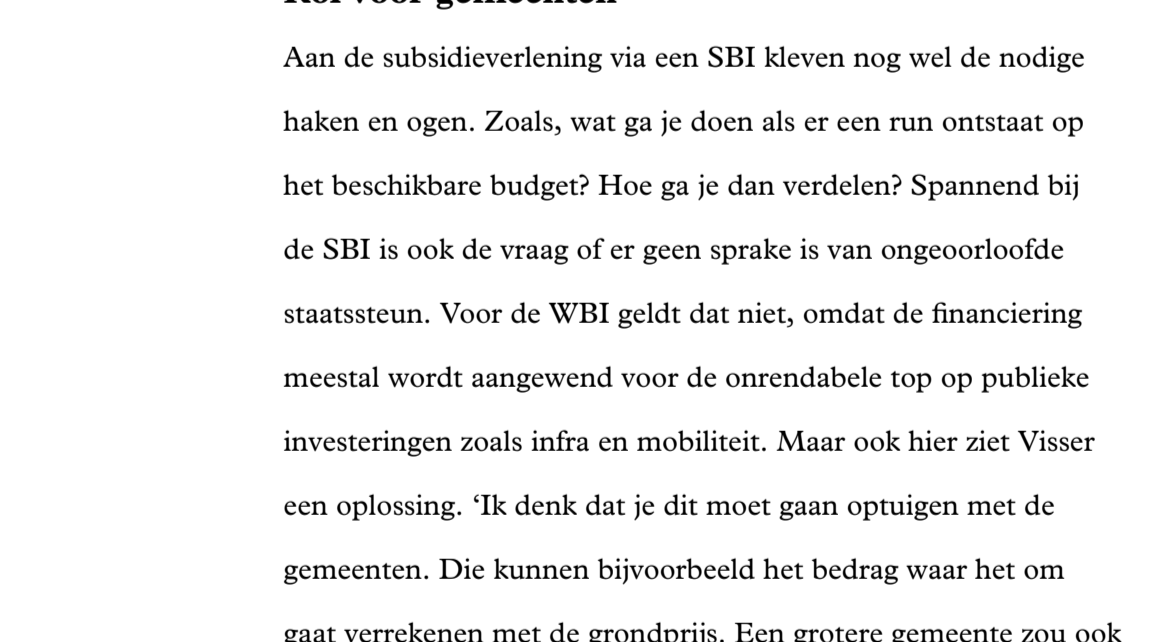
U bent halveveerge

Forse som

Minister De Jonge heeft intussen een instrumentarium aangekondigd dat bouwen moet gaan stimuleren. Adriaan Visser hoopt dat er snel meer duidelijkheid komt, en heeft alvast een invulling van de maatregel paraat voor de minister. 'Ik zie een regeling voor me in analogie met het huidige Woningbouwimpuls, een WBI 2.0 zeg maar, in de vorm van een Start-bouwimpuls, de SBI. Daarbij wordt bijvoorbeeld de hoge bouwrente van beleggers gecompenseerd. Nu moet een stevige rente worden betaald, over een bouwtijd van zeg 36 maanden. Dat is een forse som in de business case. De overheid zou iets kunnen doen aan die dure financiering, door de bouwrente met wat subsidie te verlagen. Het risico is beperkt, er is afname van de corporatie, de middenhuur vindt z'n weg en de duurdere appartementen heeft de belegger al in portefeuille genomen. Het is niet een kwestie dat het er niet komt, het is een kwestie van hoe ga je het financieren. Ook met het grondbezit van gemeenten en het Rijk zou je kunnen versnellen en financieel keuzes kunnen maken.'

Doorpakken

Visser wil de overheid dan ook oproepen hier stevig mee aan de slag te gaan. 'Maak er geld voor vrij en zorg dat je er voor de komende periode een algemene maatregel van maakt, niet al te ingewikkeld en het liefst voor projecten die al bestemmingsplan gereed zijn, waarmee je kunt doorpakken en de kort durende dip kunt doorstaan. Ik verwacht zeker dat een maatregel als deze er gaat komen. De minister is in gesprek met de brancheverenigingen en Brink is vanuit onze betrokkenheid bij de WBI ook gevraagd om mee te denken. Er is echt de wens om tot een gezamenlijke aanpak te komen. Dan heb je straks een instrument om toch een deel van de productie door te kunnen zetten. We hebben het dan over een afgebakende periode van een paar jaar.'



'DE OVERHEID ZOU IETS KUNNEN DOEN AAN DE DURE FINANCIERING, DOOR DE BOUWRENTE MET SUBSIDIE TE VERLAGEN'

Rol voor gemeenten

Aan de subsidieverlening via een SBI kleven nog wel de nodige haken en ogen. Zoals, wat ga je doen als er een run ontstaat op het beschikbare budget? Hoe ga je dan verdelen? Spannend bij de SBI is ook de vraag of er geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun. Voor de WBI geldt dat niet, omdat de financiering meestal wordt aangewend voor de onrendabele top op publieke investeringen zoals infra en mobiliteit. Maar ook hier ziet Visser een oplossing. 'Ik denk dat je dit moet gaan optuigen met de gemeenten. Die kunnen bijvoorbeeld het bedrag waar het om gaat verrekenen met de grondprijzen. Een grotere gemeente zou ook zonder het Rijk financiering kunnen regelen, maar dit gaat om zulke grote bedragen, dan heb je als gemeente echt een probleem op je begroting. De grondprijzen zelf verlagen is ook geen optie, als oud-wethouder Financiën weet ik dat grondopbrengsten nu eenmaal een heel belangrijke inkomstenstroom vormen. Je kunt niet als je de grondprijzen verlaagt in een paar projecten tegen de hele stad zeggen de WOZ gaat omhoog, dat moet je ook echt niet willen. Gemeenten moeten in mijn optiek dus geholpen worden door het Rijk om dit mogelijk te maken. Zodat je niet straks in Brussel met allerlei staatssteun-discussies komt te zitten.'

Stoelendans

De boodschap van Visser is kortom helder: er komen straks echt weer betere tijden aan. Er is alleen maar sprake van een tijdelijke dip in de markt, al te veel malheur is echt niet nodig, en zelfs schadelijk. Want juist nu moeten we niet op onze handen gaan zitten en dezelfde situatie creëren als na de bankencrisis, waarbij zowel privaat als publiek capaciteit en expertise uit de organisaties sanderden. Als de markt weer aantrekt moet iedereen paraat staan om aan de onverminderd grote vraag te kunnen voldoen. De oproep is dan ook tweeledig, zegt Visser. 'Het is een stoelendans, het gaat over samenwerking, publiek en privaat moeten elkaars werelden gaan begrijpen. Aan de publieke kant is het klip en klaar dat gemeenten zoveel mogelijk moeten bewegen en planvorming door zetten. Ruimte maken voor ontwikkeling, flexibel zijn en in overleg met het Rijk door financiering zaken toch mogelijk maken. Aan de private kant moeten bedrijven zich voorbereiden dat het allemaal nog wel een stukje ingewikkelder wordt, maar als er ruimte wordt geboden moet je toch de business case doorzetten en met elkaar projecten verder brengen. De komende jaren wordt het heus weer beter, samen komen we echt door deze dip heen. De bouwrijzen gaan naar beneden en de woningprijzen gaan heus wel weer omhoog. Ga met elkaar aan tafel zitten en zorg dat het voor elkaar komt!'

Adriaan Visser directievoorzitter Brink

Waar kom jij 's ochtends je bed voor uit?
Eigenlijk alleen voor goede koffie.
Welke levenslessen heb je geleerd en van wie?
Van mijn vader: 'heb vertrouwen!'
Wat wil jij mensen mee geven?
Blijf nieuwsgierig en blijf altijd leren.
Wat was voor jou een beslissend moment in je leven?
Dat is er niet 1. Maar vaak was dat een moment dat ik ontdekte dat we samen (als we echt willen) tot heel veel in staat zijn.
Welke waarden wil je uitstralen?
In elk geval betrouwbaarheid, openheid, passie, gelijkheid en groei.
Wat maakt jou nieuwsgierig?
Complexe opgaven met veel belangen en stakeholders, uitdagingen waarvan de uitkomst niet bij voorbaat vast staat.
Hoe ga jij om met uitdagingen?
Met vrouwen. De juiste kennis en kunde aan tafel, samenwerken. Hard werken met ruimte voor reflectie en andere inzichten. De tegelwijheid: "Wie sturen kan, zeilt bij elke wind".

sprekt mij erg aan.
Wat wil jij bijdragen en wat motiveert jou?
Groeï, ontwikkeling, leren. Iets bijdragen. Tevreden opdrachtgevers die vaak ontdekken dat wij veel meer leveren dan verwacht.
Wat is je favoriete uitwaai-plek?
Ik woon op Katendrecht in Rotterdam en waai op m'n fiets regelmatig bijna van de Erasmusbrug. De Nieuwe Maas met een flinke storm, prachtig. Maar ook op het strand met de hond ben ik vaak te vinden.
Hoe krijg jij zaken in beweging?
Door helder te zijn over de aanpak, eerlijk te zijn naar iedereen (ook als dat geen gemakkelijke bondschap is) en perspectief te bieden. Daarbij zorg ik voor draagvlak voor de gekozen route.
Wat zou je nog een keer willen doen?
Ik heb nooit zo veel gepland in mijn leven, maar dat is er helaas nog niet van gekomen.
Durf jij groot te dromen?
Ik heb nooit zo veel gepland in mijn leven, veel is mij "overkomen". Maar als er nou besloten wordt een Deltacommissaris Ruimte, Wonen en Mobiliteit te zoeken...