

Bij betaalbaar bouwen horen overheidsinvesteringen

STEM VAN HET VASTGOED: PETER BOELHOUWER

WINNAARS EN VERLIEZERS

'De woningmarkt is weer helemaal terug in de publieke en politieke belangstelling. Tien jaar geleden hebben we het ministerie van volkshuisvesting opgeheven, men vond dat we wel klaar waren met woningen bouwen. Dat blijkt een behoorlijke misvatting, gezien het huidige woningtekort. Dat komt ten eerste omdat we in de crisis van 2008 de grote fout hebben gemaakt om op de rem te gaan staan. De productie van woningen is toen gehalveerd. Aan de andere kant is de bevolking sinds 2015 ook hard gegroeid, de laatste jaren vooral met arbeidsmigratie. Daarnaast zijn er nog de autonome ontwikkelingen zoals de huishoudensverdunding en de vergrijzing. Het huidige tekort speelt overal, ook in Limburg en Groningen. Je ziet dat bepaalde groepen buiten de boot vallen, zoals jongeren. Middeninkomensgroepen worden door het systeem van de markt gedrukt. Binnen de woningmarkt zie je dus winnaars en verliezers. Want er is ook een generatie die er rijk mee is geworden.'



WIE IS PETER BOELHOUWER?

Peter Boelhouwer is sinds 2001 hoogleraar Huisvestingssystemen aan de TU Delft. Als sociaal geograaf houdt hij zich al zijn hele werkzame leven bezig met de woningmarkt en huisvestingsonderzoek. Hij is veelgevraagd adviseur en spreker op diverse podia. Daarnaast is hij voorzitter van het architectuurpunt in Zoetermeer.

PERFECT STORM

'We hebben nu te maken met een perfect storm. De manier waarop we het terugvallen van de woningproductie gaan aanpakken is nog volstrekt onduidelijk, terwijl de problemen op alle fronten spelen. We hebben te maken met uitval door de gestegen rente, waardoor kopers afhaken. De bouwkosten zijn gestegen. De bouwvergunningen zijn al twee jaar aan het dalen. Een deel van de oplossing zit in het efficiënter inzetten van de bestaande woningen. Zoals met Friends-contracten. Maar we zullen ook echt moeten bijbouwen. Positief is dat de huidige minister het thema heeft opgepakt, misschien een beetje te voortvarend zelfs. Sommige maatregelen zijn niet echt verstandig, zoals het weggagen van investeerders. De hele middenhuur is eigenlijk niet meer door de markt te organiseren, dat kan niet meer uit. Voor veel politici lijkt het nu allemaal de schuld van de markt, maar dat is niet waar. We hebben de markt de afgelopen jaren juist heel erg ingesnoerd. Dus ja, er zal regie moeten komen maar we moeten vooral met oplossingen gaan komen. Zoals processen sneller maken. En daar hoort bij dat wij als maatschappij óók moeten gaan investeren, zoals we in het verleden altijd hebben gedaan, bij de Wederopbouw en bij de VINEX.'

Peter Boelhouwer:

'Het is niet de schuld van de markt, die is zelfs jarenlang ingesnoerd'

MEER RUIMTE VOOR CORPORATIES

'Ik ben een voorstander van meer ruimte voor de corporaties, laat het middensegment vooral door corporaties doen. De markt kan dat niet meer. Maar dan moet je corporaties ook de middelen geven, subsidie is dan wel noodzakelijk. Meer structureel gezien moeten we de woningmarkt gaan hervormen. Koop en huur moeten gelijkwaardiger worden behandeld. Koop wordt vooral gesubsidieerd door de hypotheekrenteaftrek waardoor ongelijke concurrentie ontstaat. Zo kunnen we middelen genereren om de groepen die buiten de boot vallen te ondersteunen. Maar daar hoort wel een lagere grondprijs bij. Ik ben er erg voor om alle huurwoningen te gaan reguleren, zoals men dat in bijvoorbeeld Duitsland ook doet. Maar dan wel op een manier dat er nog geïnvesteerd kan worden, want daar gaat het nu mis.'

DOORZETTINGSMACHT ORGANISEREN

'We kunnen geen verkiezingsprogramma openslaan of het gaat over regie. Ik ben daar erg voor maar het klinkt nu heel gratuit. Regie betekent namelijk ook: doorzettingsmacht organiseren. Hoe gaan we het mogelijk maken, via processen en wetgeving, om daadwerkelijk zaken te veranderen? Daarnaast heb je financiële middelen nodig, extra budgetten om ontwikkelingen mogelijk te maken. De opgave is echt enorm. Bij regie hoort ook dat je processen in de hand hebt. Dat je bijvoorbeeld instrumenten hebt om de migratie te beperken. En bij binnenstedelijk bouwen hoort geld, zeker als je ook nog voor tweede betaalbaarder wilt bouwen. Ik ben niet tegen betaalbaar, maar het slaat wel een beetje door nu. Er is ook veel vraag naar duurdere woningen die makkelijker te realiseren zijn en grote doorstroomketens generen. Als je A zegt moet je ook B zeggen. Bij betaalbaar bouwen horen overheidsinvesteringen. Dat hebben we altijd zo gedaan.'

