

STEEN IN DE HOFVIER

vastgoed & verkiezingen

Stop met de ontorechte focus op betaalbaarheid

STEM VAN HET VASTGOED: WIENKE BODEWES

TEKORT AL LANG DUIDELIJK

'Heel veel mensen maken zich nu druk over de woningmarkt, terwijl je zeven jaar geleden al had kunnen zien aankomen dat we naar een tekort van een miljoen woningen gaan. In Nederland lijdten we aan een stelselmatige onderschatting van de bevolkingsgroei, dat is al vanaf de jaren '50 zo. Terwijl de data er gewoon liggen, keurig op een rijtje gezet door het CBS en andere onderzoeksinstituten. Maar niemand leest die data, zelfs de betrokken ambtenaren niet. Dat heeft er toe geleid dat de overheid heeft gezegd dat Nederland eigenlijk wel af was. Klaar was met woningbouw. Het ingewikkelde van ruimtelijke ordening is dat je alles ver van tevoren moet plannen. We hadden vijf jaar geleden al plekken voor woningbouw moeten aanwijzen. Het gevolg is dat nu de omvang van het tekort doordringt, er onvoldoende locaties zijn om te bouwen. Daarbij is er door de provincies ook nog eens stelselmatig afgeremd de afgelopen jaren. En zitten we nu met een gebrek aan plancapaciteit.'



WIE IS WIENKE BODEWES?

Wienke Bodewes is al jarenlang actief in de ruimtelijke ontwikkeling. Hij was onder meer directeur bij Ymere en tot 2018 was hij algemeen directeur van ontwikkelende belegger Amvest. Momenteel werkt hij aan verschillende opdrachten in de bouw-, ontwikkel en beleggingswereld.

DYNAMIEK IN DE GEHELE MARKT

'De overheid heeft zich enorm bemoeid met de nieuwbouw, maar heeft niet naar het totaal op de lange termijn van de woningmarkt gekeken. En dat is een kostbare fout, want we hebben nu een groot tekort aan woningen. De woningmarkt gaat namelijk niet over die maximaal één procent die we ieder jaar toevoegen, het gaat over de dynamiek in de markt op de langere termijn. De verkoop van een duurdere koopwoning leidt tot gemiddeld zeven andere transacties. Doorstroming is dus cruciaal. Dat betekent dat mensen die een iets kleinere portemonnee hebben ook ergens in de keten kunnen instappen. Nu moeten we miljarden per jaar subsidiëren om aan de starterswens van een top of the bill-woning te voldoen, dat is totaal niet reëel.'

STOP MET DE HUURREGULERING

'Wat Nederland voor de toekomst nodig heeft, is dat we belemmeringen wegnemen, dat we naar kansen kijken, dat we naar de realistische plannen kijken en dat we ons niet blindstaren op allerlei ideologische uitspraken waar de markt helemaal niets aan heeft. Neem de huurregulering, een van de grootste belemmeringen in de woningmarkt. We zien juist dat de Nederlandse huishoudens de afgelopen vijf jaar wat besteedbaar inkomen betreft er behoorlijk op vooruit zijn gegaan. Dat is te danken aan consistent kabinetsbeleid. De huren zijn bovendien heel gematigd omhoog gegaan, ook in de niet-gereguleerde markten. Eigenlijk hebben investeerders zich hartstikke goed gedragen. Dat betekent dat mensen dus juist minder geld kwijt zijn aan wonen. Wij hebben zelfs een van de laagste woonquota ter wereld. En toch maken we van betaalbaarheid een enorm issue. Dat is zacht gezegd nogal vreemd, want er is helemaal geen reden om de huur te reguleren. Het effect daarvan is dat alle investeerders, die we ongelooflijk hard nodig hebben, gewoon afhaken. We bereiken dus het tegendeel. Daarom: weg met die huurregulering, we kunnen nu nog stoppen.'



Wienke Bodewes:

'Ik pleit ervoor om veel meer praktisch te denken in plaats van ideologisch'

OPPORTUNISTISCH INGRIJPEN

'De focus op nieuwbouw betekent dat we alles willen oplossen in die nieuwbouw. Dat leidt tot een stapeling van eisen, waaronder betaalbaarheid. In Amsterdam bestaan programma's al uit 80 procent betaalbaar en 20 procent markt. Bovendien wordt alles wat we kunnen verzinnen, van duurzaamheid tot bereikbaarheid, in die nieuwbouvoorraad gepropt. Dat is natuurlijk een loffelijk streven, maar de prijs moet wél ergens worden betaald. En zo stagneert de hele boel. Ondanks de enorme schaarste die we hebben gaan we dit jaar minder dan 45.000 woningen starten. Dat is gewoon crimineel, echt heel erg slecht. Het erge is dat dit nauwelijks doordringt tot de politiek. Men leeft daar echt in een papieren werkelijkheid en ziet niet wat er op dit moment aan de hand is in de markt. Daar komt nog bij dat het ingrijpen van de overheid eigenlijk altijd opportunistisch is. Kijk naar het huursysteem, dat was gekoppeld aan de inflatie. Nu zouden de huren omhoog mogen, en koppelt de minister de stijging aan de CAO's. Van de een op de andere dag is er een andere norm, met groot effect op de beleggingswaarden maar óók op de cashflow van corporaties en beleggers. Dat is ook de reden dat beleggers zeggen, we kijken wel even waar we ons geld naar toe brengen. Geld is footloose. Op het moment dat Nederland zijn markt op slot zet, stroomt het geld elders naar toe. We jagen beleggers weg uit de markt terwijl we ze ontzettend hard nodig hebben.'

OVERHEID VERDRINGT DE MARKT

'Ik pleit ervoor om veel meer praktisch te denken in plaats van ideologisch. Veel meer gericht op bouwen waar mensen behoefte aan hebben, waardoor je voortgang in projectontwikkeling kunt krijgen door een snellere afzet. Wat heel goed is gegaan de afgelopen jaren is de investering in infrastructuur. Goede verbindingen zowel op het spoor als op de weg. Als je daaromheen je ruimtelijke ordening kunt organiseren is dat natuurlijk fantastisch. Het zou mijn pleidooi zijn om dat op een manier te doen dat je heel snel rond die versterkte infrastructuur de betaalde productie op gang krijgt. En dat betekent gewoon veel minder betaalbaar in de programma's, want voor grote groepen is woningbouw al prima betaalbaar. Natuurlijk moet er voldoende sociale huur zijn om de onderkant van de markt goed op te vangen. Voor mensen die echt in nood zijn. En voor de rest moeten we politiek de markt zijn werk laten doen. Het is een plat cliché dat de politiek zegt dat ze de regie weer terugpakt. Als je goed kijkt is Nederland in de ruimtelijke ordening natuurlijk helemaal gereguleerd. Het is dus al een en al overheidsregie, altijd. Het vervelende is dat die de afgelopen tijd te heftig is geweest en dat de markt helemaal is verdrongen. Investeerders lopen gewoon weg uit de markt. Ik vind dat heel treurig. We moeten gewoon zorgen voor mooie, duurzame wijken. Niet eindeloos die discussies, maar zorgen dat het voor elkaar komt.'



VOOR STEENGOEDE VERHALEN