

Jac Vries,
voorzitter van
WoningBouwersNL



'Er is niet één wondermiddel om de woningbouw aan te jagen'

De situatie op de markt van nieuwbouwwoningen is behoorlijk dramatisch te noemen. Jac Vries, voorzitter van WoningBouwersNL, voorspelt dat woningbouwers en projectontwikkelaars die in de vette jaren geen buffer hebben opgebouwd, kopje onder kunnen gaan. "De lage productie- en verkoopaantallen moeten niet meer te lang aanhouden." Aannemer in gesprek met een man die aan meerdere touwtjes kan trekken als het gaat om het aanjagen van de woningbouw.

Jac Vries werd in april dit jaar benoemd tot voorzitter van WoningBouwersNL, een landelijke belangen- en kennisorganisatie van ruim 100 woningbouwers, variërend van bouw- en ontwikkelingsbedrijven, aannemers en conceptbouwers tot projectontwikkelaars. Deze leden zijn betrokken bij circa 80 procent van alle woningbouwprojecten in Nederland. De organisatie heeft naar eigen zeggen inzicht en expertise om de woningmarkt naar een hoger niveau te trekken en oplossingen te bieden voor het woningtekort.

Diverse alarmbellen

Die ondersteuning is hard nodig, want er gaan veel alarmbellen af bij het aanjagen en verhogen van de woningbouwproductie. Gemeenten die onvoldoende ter zake kundig personeel hebben voor een vlotte, soepele vergunningafgifte, zogeheten versnellingsstafels waar overheden en marktpartijen aanschuiven die niet functioneren, relatief hoge bouw- en grondkosten en vertraagde binnenstedelijke projecten gooien veel roet in het eten. En dan kwam daar als klap op

de vuurpijl ook nog nieuw beleid van minister De Jonge overheen door het aandeel sociale huurwoningen in een (nieuw)bouwproject te verhogen, waardoor projecten voor de ontwikkelaar onrendabel kunnen worden en dus moeilijk of niet van de grond komen. En dan zijn er aan de vraagzijde enkele financieel-economische factoren die niet meewerken als het gaat om een hoger bouwvolume van woningen: een stijgende hypotheekrente, inflatie en hogere energieprijzen... Het maakt starters en doorstromers kopschuw om een nieuwbouwwoning te kopen, al zijn er volgens Vries voorzichtige signalen van een licht vraagherstel.

Al die complexe factoren die de neerwaartse spiraal veroorzaken: hoe lossen we dit op?

Jac Vries: "Er bestaat niet één wondermiddel om de woningbouw aan te jagen. De problematiek is heel complex en alle knelpunten grijpen in elkaar, maar beïnvloeden elkaar niet op dezelfde manier. Overheid en marktpartijen moeten aan allerlei knoppen draaien, maar je moet wel weten hoe die

knoppen werken en per knop bekijken wat in voorkomend geval het meest efficiënt is. Een versnelling van een woningbouwproject is mijns inziens altijd maatwerk.”

Er zijn in veel regio's versnellingsstafels actief, waar overheid en marktpartijen vastgelopen nieuwbouwprojecten aanjagen. Werken die 'gesprekstafels' dan niet?

“Onvoldoende. Het is vooralsnog een theoretisch model. Die versnellingsstafels komen niet in alle regio's goed van de grond. In die regio's zijn woondeals gesloten tussen marktpartijen en provincies, maar dat is vaak een loos papier. Er wordt niet gemonitord hoe de uitvoering van zo'n woondeal concreet wordt uitgewerkt en er is geen overzicht van hoeveel woningen in een jaar daadwerkelijk gerealiseerd zijn en hoeveel woningen er in de pijplijn voor volgend jaar zitten. Ik ben ook aangesloten bij Woningmakers, en dat samenwerkingsverband tussen gemeenten en marktpartijen werkt een stuk pragmatischer door gezamenlijk bouwprogramma's te monitoren en de plancapaciteit inzichtelijk te maken. Heel veel gemeenten weten niet eens hoeveel woningbouwprojecten er in de pijplijn zitten en hoeveel er concreet tot uitvoering komen. Woningmakers helpt de partijen om dit soort data in een computermodel weer te geven. Helaas werkt dit initiatief alleen nog zeer lokaal.”

In hoeverre staat het water aan de lippen bij woningbouwers en projectontwikkelaars van nieuwbouwwoningen?

“Het zijn nu zeker moeilijke tijden, maar de nieuwbouwsector heeft ook een aantal goede jaren achter de rug, dus bedrijven die een buffer hebben opgebouwd kunnen wel wat tegenwind verdragen. Wie die financiële reserve niet heeft, kan in zwaar weer terechtkomen. Want de woningbouwproductiecijfers voor dit jaar zullen lager uitvallen dan de prognoses en qua hoeveelheid afgegeven vergunningen zitten we nog maar net boven het niveau van 2013, een jaar van recessie en crisis voor de bouw.”

Maar ik kan me voorstellen dat de rek er een keer uit is bij woningbouwers en projectontwikkelaars?

“De huidige situatie moet niet meer te lang duren. Er zijn bedrijven die het best nog wel anderhalf tot twee jaar op dit niveau kunnen volhouden, maar voor andere wordt het een kwestie van enkele maanden. Het maakt zeker verschil of je puur een woningbouwer bent, al dan niet in combinatie met een ontwikkelende tak met eigen grondposities, of dat je pur sang een projectontwikkelaar bent.”

'Je kunt de rolverdeling tussen marktpartijen en overheid anders invullen'

Wanneer ziet u de negatieve trend weer omgebogen worden?

“Je ziet heel langzaam dat de sector uit het diepste dal aan het omhoog krabbelen is. De productiecijfers zijn nog steeds te laag, maar we signaleren een licht herstel. Dat heeft onder meer te maken met het feit dat er stappen worden gezet in de prijsefficiënte massaprefabricage van woningen. Een aantal grote bouwbedrijven heeft fabrieken opgezet waar in groten getale kant-en-klare woningen worden geproduceerd. Aan de andere kant zien we dat de vraag naar nieuwbouwwoningen weer iets aantrekt. Maar de vlag kan niet in top; we zijn er zeker nog niet.”

Welke problemen drukken het zwaarst?

“Het aantal vergunningaanvragen voor woningbouwprojecten is fors teruggelopen en het aantal afgegeven vergunningen is het eerste halfjaar ook fors onderuitgegaan. Hierdoor komen geen bouwplannen in uitvoering. Ontwikkelaars hebben grondposities ingenomen, maar krijgen hun projecten niet rendabel of kunnen de grond niet verkopen, waardoor het voor de bouwbedrijven volgend jaar nog lastiger wordt om aan werk te komen. De vergunningafgifte zit in het slop. Dat komt omdat bij veel gemeenten op dit terrein ter zake kundig personeel ontbreekt. Op regiobijeenkomsten van WoningBouwersNL hoor ik regelmatig van onze leden dat de doorlooptijd van een vergunningaanvraag tot verlening erg lang duurt.”

Wat kun je doen om die vergunningprocedures te versnellen?

“Je kunt de rolverdeling tussen marktpartijen en overheid anders invullen. Een gemeente zou zich kunnen beperken tot het opstellen van de uitgangspunten voor een bestemmingsplan(wijziging) en de projectontwikkelaar een bestemmingsplan laten opstellen. Vervolgens kan de gemeente dat plan toetsen aan de eigen voorwaarden. Toch zie je dat bepaalde gemeenten huiverig zijn om die taak uit handen te geven.”

Welke maatregelen kunnen overheden en marktpartijen nog meer treffen om de productie verder aan te jagen?

“In het ruimtelijk ordeningsbeleid van de afgelopen tien jaar is er door provincies en landelijke overheid sterk ingezet op binnenstedelijke ontwikkeling. Dat zijn vaak complexe en dure operaties. Die combinatie zorgt ervoor dat dergelijke projecten veel te lijden hebben onder vertragingen. Gemeenten en provincies zouden het zich een stuk makkelijker maken door vooral ook locaties aan de randen van de bebouwde kom voor woningbouw te bestemmen. Er is onder alle marktsegmenten – ook bij ouderen – veel behoefte aan grondgebonden woningen met een tuin. Grondgebonden woningen ontwikkelen aan de stads- en



dorpsranden is goedkoper, simpeler en flexibeler te realiseren. Een appartement ontwikkelen in de binnenstad met een mix van huur en koop is een stuk lastiger. Want stel dat de vrijesectorwoningen moeilijk verkocht worden, dan gaat de bouw van het hele complex niet door. Een grondgebonden woningbouwproject kun je in kleinere delen opknippen of faseren als een bepaald deel niet goed verkoopt.”

Waarom is de overheid over het algemeen zo terughoudend in het bebouwen van die stadsranden?

“Dat is een hardnekkig sentiment dat al jarenlang leeft. Bij de overheid doet men alsof die randen van de bebouwde kom natuurpareltjes zijn, maar dat is natuurlijk niet overal zo. Dat tonen wij aan met onderzoeken die we ook aan de overheid overleggen. In die stadsranden kunnen gerust veel meer woningen worden gebouwd. Je moet het uiteraard per situatie bekijken. Agrariërs die in de toekomst willen stoppen met hun bedrijf, zijn best voor rede vatbaar om hun grond aan projectontwikkelaars te verkopen. Wat landgebruik betreft haalt overheid vaak fictie en werkelijkheid door elkaar. Wat wil nu: 16 procent van het landoppervlak in Nederland is bebouwd met woningen, utiliteitsgebouwen en infrastructuur, terwijl slechts de helft daarvan uit woningen bestaat. Op dit moment hebben we één miljoen extra woningen nodig, dat behelst slechts 1 procent van die 84 procent landoppervlak. Dat gaat dus in feite nergens over.”

Wat kunnen de woningbouwers doen om die productie omhoog te schroeven?

“Er worden veel meer prefab woningen gebouwd in fabrieken. Dat is een heel goede ontwikkeling. Alleen zijn die prefab conceptwoningen niet voor alle woningcategorieën geschikt. Als iemand vijf ton voor een nieuwbouwwoning betaalt, wil hij op de verschijningsvorm en het volume zijn stempel drukken. Daarentegen blijkt in de praktijk dat gemeentelijke welstandscommissies niet altijd gecharmeerd zijn van conceptmatige massaproductie. Ze zijn bang dat de woningen in het straatbeeld te veel op elkaar lijken. Welstandscommissies willen graag afwisseling zien met onderscheidende, bijzondere wonelementen. Dat staat weer haaks op een efficiënte, kostenbesparende, geprogrammeerde woningbouwproductie, terwijl beleggers daar juist veel baat bij hebben om in een zo kort mogelijke doorlooptijd en tegen lage rentekosten woningen te ontwikkelen.”

Tot slot: heeft u er vertrouwen in dat de nieuwe regering aan de juiste knoppen gaat draaien?

“Ik denk dat het verstandig is als de overheid meer een faciliterende rol zou vervullen in de woningbouw en niet voorschrijvend is. Stel de randvoorwaarden van een bouwplan op en laat de marktpartijen vooral hun eigen weg daarin zoeken. Trek gezamenlijk op, want je hebt een gemeenschappelijk belang om iedere Nederlander zo goed mogelijk te huisvesten.”