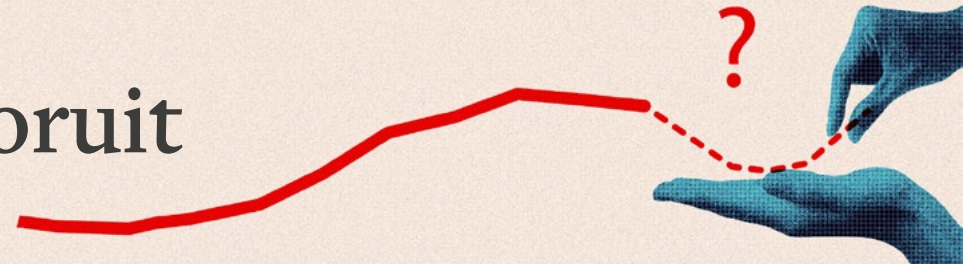


# Een Rebelse blik vooruit



*Als Rebel vinden we het belangrijk om vernieuwing te blijven doorvoeren in complexe materie en daarom richten we onze aandacht op de urgente opgaven van nu, maar kijken we ook naar wat er op ons af komt. In dit interview met Rebels Damo Holt en Rob van Kalmthout doen we een poging om de huidige situatie op de woningbouwmarkt te doorgronden en aan de hand daarvan blikken we vooruit.*

## **Hoe zouden jullie de huidige situatie op de woningbouwmarkt schetsen?**

**Rob:** Het gaat hard. Marktpartijen komen tot de conclusie dat projecten onhaalbaar zijn en ze niet over kunnen gaan tot bouw, zelfs als ze al een bouwvergunning hebben. Maar ook plannen die in voorbereiding zijn, worden even stilgelegd of doorontwikkeld met weinig kosten. Dat komt omdat de plannen niet meer tot een winstpercentage leiden. Twee oorzaken hiervoor zijn: stijgende bouwkosten en dalende vrij op naam prijzen. Dit heeft alles te maken

met de stijgende rentes en heeft tot gevolg dat ze een pas op de plaats maken. Met name het tempo waarin dit proces zich voltrekt, daar schrikken wij wel van.

**Damo:** In welk segment je ook zit, goedkope of dure woningen, prijsstijgingen van bijna 20 procent aan de kostenkant maak je eigenlijk nooit goed. De kostenstijgingen kun je vanwege twee redenen niet doorberekenen: 1) prijzen dalen aan de koopkant 2) we hebben een bepaald aantal betaalbare woningen af te zetten, die gereguleerd zijn aan de bovenkant qua prijs.

Wij denken wel dat de stijging die we nu zien, van 20 procent aan de kostenkant, niet permanent doorvertaald wordt in hogere kosten. De vraag is echter hoe snel en hoe veel. Op enig moment zal dit ook weer omlaaggaan, omdat de energieprijzen ook weer zullen gaan dalen. Anders hebben we in een half jaar tijd een 20 procent duurdere woningmarkt en dat houden we niet vol.

**Rob:** Er is nu schaarste op de markt door de grote vraag, de bouwmarkt is de afgelopen jaren tot het maximum gestretcht. Zodra de druk van de markt gaat, zul je zeker zien dat de prijzen gaan dalen. Alleen daar zijn we nu nog lang niet.

**Rob:** Als Nederlanders zullen we het komende jaar niet minder bouwkransen in het straatbeeld zien. Dit zijn namelijk nog allemaal projecten die al eerder gestart zijn en momenteel afgebouwd moeten worden. We doelen nu op de planning daarachter, welke hopeloos vastloopt door de huidige situatie op de markt. Vanaf 2024 willen we in Nederland meer woningen opleveren dan nu, maar bereiken we het omgekeerde: het worden er fors minder.

**Damo:** Daarnaast hebben we natuurlijk ook nog het stikstof-probleem dat nu ook steeds urgenter wordt. Met de recentste uitspraak van de Raad van State is het zo dat vanaf nu alle vormen van stikstofuitstoot, ook tijdens de bouw, eerst vooraf in beeld en berekend moeten zijn. Dit maakt de situatie verder ingewikkelder. Het wetgevingskader moet nu opnieuw worden ontwikkeld en dat maakt het voor alle partijen weer afwachten.

*“Nederlanders zullen de huidige situatie nog niet in het straatbeeld zien, maar de planning voor de komende 2 jaar loopt vast.”*

**Rob:** Bij gemeentes merken we dat links en rechts onrust ontstaat door de huidige marktsituatie. Zeker bij de mensen die rechtstreeks met ontwikkelaars onderhandelen over woningbouwplannen. Nu sommige plannen worden teruggetrokken door de markt, met name de plannen die belangrijk zijn om de uiteindelijke woningbouwaantallen en doelstellingen te halen, maakt dat het wel een beetje zweten wordt.

**Damo:** Wat we door de jaren heen wel geleerd hebben, is om niet te snel in paniek uit te breken. Blijf vooral kijken naar wat onder welke omstandigheden wel zou kunnen en wanneer daar duidelijkheid voor nodig is. Ik ben voorstander van ‘als-dan’ denken, in scenario’s, in plaats van alles uit handen laten vallen of stilleggen. We zien de onzekerheid over wat er nu gaat gebeuren, ook bij Provincie en Rijk. Al ligt bij de specialisten daar vooral ook de taak om de stikstofwetgeving goed praktisch te vertalen. Kortom, als de markt niet al een probleem heeft vanwege de prijsstijgingen aan de kostenkant welke niet kunnen worden doorberekend in de prijs aan de vraagzijde, dan heeft de publieke sector wel een probleem vanwege stikstof en de onduidelijkheid over de wet- en regelgeving. En met een beetje pech heb je ze allebei.

*“Wij denken wel dat de stijging aan de kostenkant niet permanent wordt doorvertaald in hogere kosten. Op enig moment zal dit ook weer dalen, omdat de energieprijzen ook weer omlaaggaan.”*

#### **Wat heeft Rebel tot nu toe gedaan om de woningbouw te versnellen?**

**Damo:** Vorige maand is er een groot besluit genomen door het Kabinet om fors te investeren in de verstedelijking in ons land en een heleboel woningbouwprojecten en infrastructurele projecten te bekostigen, waar wij op allerlei verschillende manieren en plekken bemoeienis mee hebben gehad. Je hoopt met zo'n grote bijdrage van het Rijk allerlei financiële hobbels weg te nemen om vooruit te kunnen. Dat is op twee manieren gedaan: 1) het Rijk heeft 105 versnellingsprojecten aangewezen in hele land en daarvoor een financiële bijdrage geleverd en 2) het Rijk heeft voor 17 grootschalige woningbouwlocaties geld vrijgemaakt om te kunnen investeren in infrastructuur en de woningbouw die daarbij hoort. Je hoopt natuurlijk dat met deze financiële impuls projecten van de grond kunnen komen. Er is in ieder geval behoorlijk bijgedragen om te investeren in projecten die ook versneld kunnen worden door het hele land.

**Rob:** In retro-perspectief: de afgelopen jaren kon de markt alles aan en moest de overheid een been bijzetten. De overheid heeft afgelopen week dat been bijgetrokken, alleen nu zet de markt weer een stapje terug.

*“Je hoopt met zo'n grote bijdrage van het Rijk allerlei financiële hobbels weg te nemen om vooruit te kunnen.”*

#### **Hoe kun je aan de vraag naar woningen blijven voldoen in de geschetste situatie?**

**Damo:** Mijn beeld is dat we nu anticyclisch zouden moeten gaan investeren. Zorgen dat de boel niet onderuitgaat, omdat de basisvraag naar woningen wel overeind blijft. Blijf mikken op het overeind houden van de investeringen in vrij veel infrastructurele projecten en ga vervolgens versneld woningen ontwikkelen zodra de marktsituatie dit toelaat. Ook zul je juist betaalbare woningen met corporaties en marktpartijen zoveel mogelijk moeten blijven doorontwikkelen. Als de energielasten en, daardoor, ook de bouwkosten iets omlaaggaan dan denk ik dat we tempo kunnen blijven maken met het realiseren van betaalbare woningen.

**Rob:** Traditioneel gezien is de vastgoedmarkt altijd wat traag. Ik denk daarom dat het heel slim is om nu plannen te ontwikkelen voor de betaalbare bouw (sociaal, middelduur), omdat in zijn relativiteit de bouwprizen over twee jaar weleens gunstig kunnen zijn. We moeten vooral niet de planvorming gaan stilleggen, ik denk dat dat een van de grotere fouten is geweest van 2008.

*“We moeten vooral niet de planvorming gaan stilleggen, ik denk dat dat een van de grotere fouten is geweest van 2008.”*

**Damo:** Verreweg de meeste investeringen nu zijn zogeheten ‘civiele investeringen’ in allerlei infrastructurele projecten die nodig zijn om de woningbouw straks verder te krijgen. Dit kan je als overheid doen, want daar zit je zelf aan het stuur. Uiteraard zijn deze projecten ook duurder geworden, maar in veel gevallen kun je daar ook gefaseerd mee omgaan. Faseren, eerst kleiner beginnen en behapbaar maken zijn natuurlijk ook belangrijke lessen die we hebben geleerd in de crisis van 2008 en verder. Wel je plannen blijven doorontwikkelen maar in kleinere brokken op de markt brengen. Bovenal ook zorgen dat je nu blijft doorgaan met het uitdenken van je plannen, zodat je bij goede marktomstandigheden, gelijk weer verder kan.

**Rob:** De situatie vind ik nu wel echt anders geworden. Gemeenten hebben zich grotendeels teruggetrokken uit de grondmarkt, corporaties zijn ernstig begrensd en traditionele marktpartijen hebben de toekomstige bouwlocaties niet meer in handen ondanks dat zij vaak een bouwbelang hebben. Grond is vaker in handen van lokale beleggers, private equity etc. Zij hebben een belang dat heel anders is dan de eerdergenoemde partijen, die een volkshuisvestelijk of een continuïteitsbelang hebben voor het bedrijf. Het is moeilijker te voorspellen wat deze ‘nieuwe’ partijen gaan doen en hoe de financiers daarachter zich gaan gedragen als het perspectief op ontwikkelingswinsten verdwijnt. Het zou wel eens heel belangrijk kunnen zijn om juist met die ‘andersoortige’ marktpartijen het gesprek goed te blijven voeren en samen de richting en koers uit te zetten.

*“Het vergt ook lef, het betekent namelijk dat op het moment dat je verkopen terugvallen, je wel je apparaat overeind moet houden en je kosten moet blijven maken.”*

## Een veranderde grondmarkt

In de gebieden waar veel ontwikkeld moet worden, zien we dat het grond- en vastgoed eigendom nu vaker in handen is van relatief kleine partijen dan voorheen het geval was. Het zijn niet de grote ontwikkelaars, maar de kleine partijen die redelijk opportunistisch in de vastgoedmarkt zijn gestapt. Zij kopen gebouwen en grond op met het idee om daar forse winst op te maken. Dit soort partijen zullen daarom anders reageren wanneer de markt straks inzakt. Deze ‘vastgoedhandelaren’ kunnen afwachtend reageren en wachten met herontwikkelen, omdat ze vaak ook al een lopende kasstroom uit de in bezit zijnde panden halen. Professionele bouwers en ontwikkelaars daarentegen kunnen flexibeler schakelen bij soortgelijke afwegingen en hebben belang erbij om het apparaat van ontwikkelen en bouwen door te laten lopen, ook al is het tegen minder hoge opbrengsten. Uiteindelijk zit bij de grondeigenaar de beslissingsmacht om een project te realiseren, niet de corporatie of belegger die afneemt en zeker niet de gemeente of het Rijk die faciliteert. Daarom adviseren wij de vestiging van het zogeheten ‘Voorkeursrecht’ voor gemeenten.

## Het ‘Voorkeursrecht’ uitgelegd

Na vestiging van het Voorkeursrecht hebben gemeenten als eerste het recht om de grond te kopen als deze wordt verkocht in een te ontwikkelen gebied. Het nemen van een grondpositie kan voor de gemeente heel belangrijk zijn: in veranderende condities wil ze wellicht blijven doorgaan met de ontwikkeling, of ervoor zorgen dat de broodnodige voorzieningen tot stand komen. De handelswijze van allerlei andere soort grondeigenaren gaat in de komende jaren in veel gebieden het verschil maken of plannen wel of niet doorgaan en daarbij kan het actief innemen van grondposities helpen

**Rob:** Je ziet steeds vaker dat een gemeente met een grondeigenaar zegt ‘wat maakt het dat het niet tot de ontwikkeling komt’ en ‘wat heb je nodig om het wel van de grond te krijgen’. Daarom zul je op een aantal majeure locaties heronderhandelingen van uitgangspunten krijgen tussen gemeentes en grondeigenaren. Er zijn tientallen knoppen om aan te gaan draaien, dus dat spel zal ook gaan starten. Het is goed dat dit gesprek gaat plaatsvinden, want als gemeente heb je het belang dat er woningen geproduceerd blijven worden. De politieke druk zal er komen en dan is het de taak van de gemeente om de interessante casussen die tegen haalbaarheid aanzitten eruit te filteren om vervolgens te bepalen hoe deze projecten wel doorgang kunnen vinden.

**Damo:** Daarmee zeg je iets heel belangrijks en dat is prioriteren. Voorafgaand aan heronderhandelen en faseren hoort het begrip prioriteren: waar zien wij op korte termijn de grootste kansen om substantieel woningbouw te realiseren? Welke locaties vinden we belangrijk om niet te laten stilvallen?

**Damo:** Een aspect wat we nog beperkt benoemd hebben zijn de woningcorporaties. Door de jaren heen, als gevolg van de vorige crisis, hebben woningcorporaties niet veel grondposities meer en zijn ze meer afhankelijk van gemeentes om in contractvorming met marktpartijen te zorgen dat sociale huur wordt ingebakken in de plannen. Veel corporaties vinden nu dat ze te weinig in positie worden gebracht om woningen te kunnen afnemen van ontwikkelaars. Het is daarom in het heronderhandelen en prioriteren heel belangrijk om de positie van woningcorporaties mee te nemen. Als marktpartij weet je dan ook dat je een afnemer hebt (uiteraard in de veronderstelling dat de prijzen zullen afnemen).

*“Voorafgaand aan heronderhandelen en faseren hoort het begrip prioriteren: waar zien wij de grootste noodzaak en kansen voor woningbouw als gemeente?”*

### **Hoe zit het met de vraagkant, de woningzoekenden in ons land?**

**Damo:** Deze groep heeft natuurlijk een probleem, niet alleen in de zin van de plannen komen onvoldoende tot stand door bovengenoemde factoren, maar ik vind zelf dat we totaal intolerant zijn geworden voor nieuwbouwplannen in onze omgeving. Je kunt bijna geen woningbouwplan aanwijzen waar niet iemand bezwaar tegen heeft. Dit zie je het meest extreem bij de discussie over flexwoningen en woningen voor statushouders in ons land. Daarbij worden de plannen afgeremd, zowel in de kwetsbare als duurdere buurten. Maar de intolerantie voor verdichting in de eigen woonomgeving geldt in feite samenlevingsbreed. Mijn stelling is daarom: we moeten zorgen dat de woningzoekende in ons land een stem krijgt. Minister Hugo de Jonge heeft dit inmiddels ook een pijler gemaakt in zijn ‘Actieplan Versnellen van processen en procedures voor woningbouw’, waar Rebel ook het onderliggend advies voor heeft uitgebracht.

**Damo:** Dit hangt samen met het feit dat in Nederland elke vierkante meter een functie heeft en is ingetekend. We hebben geen grote stukken braakliggend land zoals in Spanje, Frankrijk of Italië. En vervolgens heeft iedereen daar een vrij weldoorvoede mening over. Ik vind dat we - en dat is ook de politiek - behoorlijk intolerant zijn geworden voor de medemens. We gunnen het bijna de medemens niet een goed plekje te vinden en al helemaal niet de medemens die in de problemen zit, of is aangewezen op een sociale huurwoning. Waar is

nog een gemeente die zegt doe er nog maar een paar statushouders bij? Vlaardingen is wel een aardig voorbeeld om te noemen, zij gaan een Oekraïners-dorp van 1000 woningen bouwen en als Rebel gaan wij de gemeente helpen hoe je dat goed doet en hoe je de mensen laat landen in de samenleving. Dapper van Vlaardingen om dat op zich te nemen; de gemeente steekt zijn nek uit. Daarnaast is het ook ingewikkeld dat de betreffende locatie juist direct nabij de meest kwetsbare wijk van de gemeente ligt. Het is dan extra belangrijk om de inbedding van deze ontwikkeling actief te begeleiden. Waar is nog een gemeente die zegt doe er nog maar een paar statushouders bij? Vlaardingen is wel een aardig voorbeeld, zij gaan een Oekraïners-dorp van 1000 woningen bouwen en als Rebel gaan wij de gemeente helpen hoe je dat goed doet en hoe je de mensen laat landen in de samenleving. Dapper van Vlaardingen om dat op zich te nemen; de gemeente steekt zijn nek uit. Anderzijds is het ook ingewikkeld dat de betreffende locatie juist direct nabij de meest kwetsbare wijk van de gemeente ligt. Het is dan extra belangrijk om de inbedding heel actief te begeleiden.

*“Mijn stelling is daarom: we moeten zorgen dat de woningzoekende in ons land een stem krijgt.”*

**Damo:** Rob heeft een keer uitgezocht dat er cijfers zijn die uitwijzen dat Nederland binnen Europa de laagste aanbodelasticiteit in de markt kent. Oftewel: in ons land reageert het woningaanbod het langzaamst op een veranderende vraag. Dit ligt primair aan het proces dat voorafgaat aan het in procedure brengen van een plan. Kortom, we blijven praten over wat wel en niet kan.

#### **Tot slot, wat zijn de opgaven waar we nu voor staan en hoe kunnen gemeentes en marktpartijen hiermee omgaan?**

**Rob:** Het is nu een soort schok en op een schok kun je niet met lange termijn dingen reageren. Op korte termijn wordt het veel meer de kwestie: welke projecten kunnen we erdoorheen duwen en hoe prioriteren we een aantal projecten binnen gemeentes. Het is belangrijk dat gemeentes en marktpartijen beseffen dat ze er samen voor staan en dat ze proberen ook elkaars taal te begrijpen zodat ze samen stappen kunnen zetten. Op middellange termijn, ervan uitgaande dat de bouwkosten beter zullen worden, komt er een gunstige tijd aan om de infra-maatregelen, de betaalbare koop en plannen voor de sociale huur door te zetten. Bouwen voor instroom én doorstroom. En ik hoop echt, omdat we weten dat we nog zo'n grote opgave op lange termijn te gaan hebben, niet de fout maken om snel plannen en apparaten te gaan afbouwen. Zowel aan de publieke als private kant. Laten we kijken hoe partijen als overheden en corporaties elkaar kunnen helpen om weer steviger aan het stuur te komen. Misschien zullen de commerciële

partijen nu even wat afschalen. Het meer actief instappen van gemeenten (door inzet van Wvg) helpt daarbij ook.

*“Het is belangrijk dat gemeentes en marktpartijen beseffen dat ze er samen voor staan en dat ze proberen ook elkaars taal te begrijpen zodat ze samen stappen kunnen zetten.”*

**Damo:** Ik zou daar specifiek nog aan willen toevoegen dat het belangrijk is dat gemeenten bij het tijdelijk terugvallen van opbrengstperspectieven op hun gronden niet meer, zoals in 2008, alles meteen volledig moeten afboeken. Dat heeft echt onnodig veel maatschappelijke schade opgeleverd en heeft ook evident financieel-economisch verkeerd uitgepakt. Hier hoeft mijns inziens maar één regel in het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) voor veranderd te worden. Laat gemeenten een combinatie kunnen maken van sparen/reserveren en gefaseerd afboeken zodat je als gemeente op het moment dat het daadwerkelijk nodig is voldoende robuust bent om een hardnekkige tegenvaller op te vangen.

**Damo:** Per saldo is het belangrijk elkaar ook wat comfort te gunnen: de ander het vel over de botten trekken helpt doorgaans niet echt,

want dat komt later gewoon weer terug. Raak niet in paniek en blijf doorzetten op de onderdelen waar je wat meekunt en waarvan je weet dat ze nu of over 2/3 jaar echt wel nodig zijn in onze samenleving. In de woningbouwmarkt heb je het conjuncturele en structurele effect. Uiteindelijk is het structurele effect dat er steeds meer mensen zijn die graag een woning willen, omdat er steeds meer huishoudens komen in ons land. Ofwel vanuit het land zelf met geboortes, ofwel mensen die vanuit het buitenland onze kant op komen. Er zit een structurele tendens in de vraag naar meer woningen en conjunctureel zwabbert dat een beetje. En laten we nou niet het eerste laten lijden onder het tweede. Dat is eigenlijk de boodschap denk ik die wij ook willen uitstralen. We weten ook niet of dat een 1 of 2 jaars klap is of de voorbode van meer waardoor we de komende 5 of 6 jaar met zijn allen in deze fase zitten.

*“Raak niet in paniek en blijf doorzetten op de onderdelen waar je wat mee kunt en waarvan je weet dat ze of nu of over 2/3 jaar echt wel nodig zijn in onze samenleving.”*

**Rob:** Ik denk dat dit wel eventjes gaat duren. Waarom? Er staan vele seinen op rood en er is veel onzekerheid wanneer er weer een beetje voorspelbaarheid in deze seinen komt. Met kleine marges in de bouw, maar relatief ook in vastgoedontwikkeling, gaat het wel even duren



voordat plannen weer haalbaar zijn. We moeten samen weer een nieuw evenwicht vinden.

**Damo:** Als boodschap wil ik bepleiten: houd elkaar vast in deze tijden. Omdat het een soort onzekerheid is die op ons allemaal afkomt, is het belangrijk om niet jezelf onmiddellijk daarin te verliezen. Het is door geen van ons individueel veroorzaakt en we hebben er allemaal mee te dealen, dus blijf doorwerken aan de planvoorraad, prioriteer en selecteer waar je samen de focus legt en waar je in investeert. Eventueel via 'dedicated' programma- of projectbureaus. Laten we met elkaar daarbij ook gaan zorgen voor een grotere stem van de woningzoekende in de planprocessen: de ervaring in het buitenland is dat dit de weerstand in de omgeving verkleint. Dat verkleint meteen ook de afzetrisico's en daarmee kunnen projecten verder. En tot slot: als we vervolgens ook eerder tot besluiten komen over wat, waar en wanneer, dan 'we can come an end' om met Louis van Gaal te spreken.

---

Interview met:

Damo Holt - damo.holt@rebelgroup.com

Rob van Kalmthout - rob.vankalmthout@rebelgroup.com

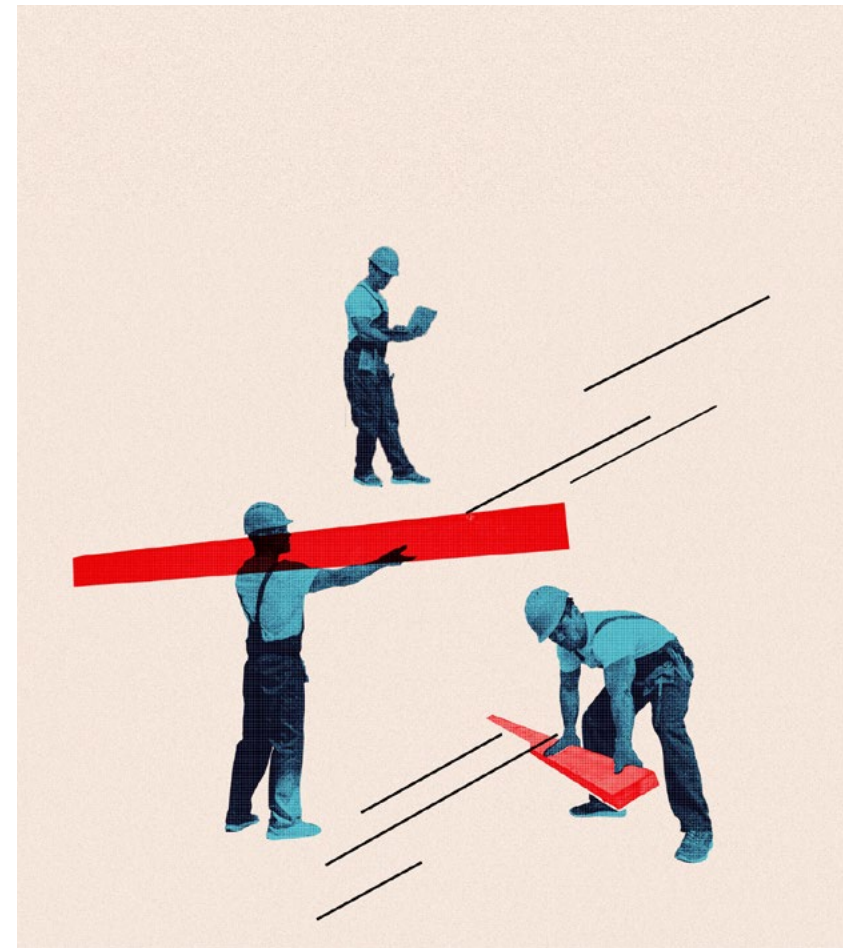
Rebel

Wijnhaven 23

3011 WH Rotterdam

Nederland

www.rebelgroup.com



Illustraties: Judith Montens