

'De vastgoedsector en het geneuzel over woningbouw'

16-09-2020 14:27

Als je het nieuws moet geloven dan lijkt het alsof de vastgoedsector alleen nog maar bestaat uit het ach en wee gedoe rondom een vastgelopen woningbouwsector. Iedere zichzelf respecterende consultant, ieder makelaarskantoor en iedere hoogleraar is inmiddels verworven tot een woningbouw-ervaringsdeskundige. Iedereen papegaait elkaar na in het commentaar op de politiek, de investeerders en de ontwikkelaars, om eens enkele doelgroepen te noemen waarop wordt geschoten.

Als je de berichtgeving volgt, dan weet de sector precies waar het aan ligt. De doodoeners zijn bekend: we bouwen te weinig, we bouwen verkeerd, we bouwen op de verkeerde plekken, we bouwen te duur en we nemen de urgentie niet serieus.

Erg oplossingsgericht blijkt de sector dan ook weer niet te zijn. Zo vindt de sector het erg belangrijk met een vinger naar de politiek te wijzen. Schijnbaar zijn processen te stroperig, worden bouwvergunningen veel te langzaam verstrekt en spoort de planologische planning niet met de gewenste realiteit.

Wat de sector goed doet is praatgroepen in het leven roepen met de overheid om oeverloos lang te neuzelen over het vlot trekken van de markt (zo heet dat zo mooi in vakjargon). Bijzonder dat deze hooggeleerde mensen niet snappen dat de overheid niet veel meer kan doen dan met een mengelmoes aan inkomens- en woonbeleid proberen te sturen in een volstrekt abstract, telkens wijzigend huisvestingsbeleid. Ik geef het te doen een oplossing uit de mouw te schudden om de uiteenlopende groepen op de woningmarkt te bedienen met passende huisvesting.

Met droge ogen staat de bouwsector te beweren dat ze met hulp van vooraf modulair bouwen heel snel woningen neer kunnen zetten. Je zou verwachten dat het dan ook goedkoper kan.

Laat de sector eens de hand in eigen boezem steken. Een voorbeeldje: ikzelf, als rechtgeaarde *boomer*, woon in een wijk die totaal is vergrijsd. Over een paar jaar pas ik hier dan ook prima. In deze wijk wonen ouderen in drie verdieping hoge woningen (waarvan alle ruimte boven begane grondniveau al jaren niet meer wordt gebruikt) en moeten vaak peperdure aanpassingen aan de woningen verrichten. Waarom? Er is geen woonruimte voor de ouderen beschikbaar.

Ik moet met enige regelmaat mijn hond uitlaten en loop dan over een nieuwbouwterrein waar peperdure vrijstaande twee-onder-een-kappers met 600 m³ inhoud per woning worden gebouwd. Ik snap dat wel: de bouwsector verdient hiermee geld. Het bouwen van een aantal seniorenwoningen op dezelfde vierkante meters voor de verkoop is bij lange na niet zo lucratief.

Een ander gegeven: met droge ogen staat de bouwsector te beweren dat ze met hulp van vooraf modulair bouwen heel snel woningen neer kunnen zetten. Je zou verwachten dat het dan ook goedkoper kan. In iedere industrietak werkt dat, behalve in de bouw in Nederland. Bovendien, een flinke vrijstaande modulair gebouwde woning is sneller uit de grond gestampt en waarschijnlijk winstgevender dan vier seniorenwoningen op dezelfde plek.

Als de vastgoedsector de woningbehoefte per doelgroep écht serieus zou nemen en zou sturen op maatschappelijk belang in plaats van op winstgevendheid en rendement, dan zag het er anders uit (als de sector al zoiets als een maatschappelijke visie heeft ontwikkeld).

Ik daag hierbij de praatgroepjes in de sector uit om aan centrale en decentrale overheden een paar prachtige

plannen in te dienen hoe het beste met schaarste en de behoefte aan de verschillende woonsegmenten kan worden omgegaan. Zonder dat erom gevraagd wordt. De sector wil toch ook graag het maatschappelijk probleem van huisvesting oplossen?

U mag van mij aannemen, na veertig jaren werken in de vastgoedsector, dat de sector nog nimmer de hand in eigen boezem heeft gestoken. Het ligt altijd aan de overheid. Wil je de woonruimteproblematiek echt aanpakken, dan is een verandering van mindset nodig. Het jammeren dat het allemaal zo slecht gaat en dat het altijd aan de politiek ligt moet ophouden. Als de sector, wat zij nu claimt, de wijsheid in pacht heeft, pas dan je beleid aan op de werkelijke woonbehoeften. Reageer proactief naar de politiek, want eerlijk is eerlijk, in veertig jaren vastgoedsector heb ik ook geleerd dat de weledelgeleerde dames en heren politici in Den Haag het echt niet weten.

Hoe blij zal het gemeenteraadslid of de wethouder niet zijn met een pasklaar en betaalbaar plan afgestemd op de reële woonbehoefte in zijn gemeente waar hij alleen nog maar zijn handtekening onder hoeft te zetten? Deze man of vrouw is onze sector eeuwig dankbaar.

Dit was een bijdrage van:

Jan van den Hogen|Tenant Relationship Manager Logistic Global, Dekamobilien|Bestuurslid Holland Property Plaza (HPP)

www.hollandpropertyplaza.eu | office@hollandpropertyplaza.eu

Jan van den Hogen