

'Om toch door te bouwen is het nodig om verstandig te prioriteren en afspraken te maken'

22-08-2022 10:29

Voor de artikelenreeks over de [bouwkosten](#) sprak Colliers onlangs met Nicole Maarsen, board member en interim management bij Maarsen Consultancy.

Je werkt met veel partners aan de 'Doughnut for Construction'. Kun je uitleggen wat dit is?

De visie van Kate Raworth's 'Doughnut' gaat om het vinden van een balans tussen een menswaardig bestaan als ondergrens en de planetaire grenzen als plafond. Steden als Amsterdam en Kopenhagen hebben deze visie omarmd als basis voor hun ontwikkeling. Met Home.Earth werken wij met verschillende universiteiten aan een meetbare uitwerking van dit concept voor de vastgoed- en bouwketen: van ontwerp tot en met realisatie en exploitatie. Door vanuit deze 'people & planet positive' benadering te werken maak je in de basis andere keuzes voor bijvoorbeeld ontwerp en materiaal.

Wat merk jij van de stijgende bouwkosten? Hoe ga je hiermee om?

De stijgende bouwkosten raken de hele sector. Het in gesprek gaan en blijven, risico's delen en verdelen, is de intentie maar kent wel een grens. Uiteindelijk moet een project haalbaar zijn voor alle samenwerkende partners. In Nederland is het investeringsklimaat nu zo onzeker, ook politiek, dat de introductie van Home.Earth hier op de lange baan is geschoven. In Denemarken wordt de visie uitgewerkt en inmiddels geïmplementeerd. Ik hoop dat we het op den duur ook in Nederland kunnen uitvoeren.

Betaalbaarheid en duurzaamheid zijn twee belangrijke missies van jou. Is dat nog haalbaar?

Betaalbaarheid, duurzaamheid en 'people & planet positive' gaan hand in hand. Als we sturen op woonlastenverlaging, dan richten wij ons in de bestaande voorraad op verduurzaming en in het geval van nieuwbouw op procesinnovatie en anders ontwerpen. Je maakt andere keuzes als je ontwerpt vanuit ambities zoals circulariteit, CO2-positiviteit en absolute biodiversiteit. Ben je bereid dat voortdurend te optimaliseren en digitaliseren, dan creëer je lerend vermogen en neem je faalkosten weg. Industrialisatie gaat hierbij erg helpen. Dit hoeft zeker niet ten koste te gaan van ontwerpdiversiteit en bouwkwiteit.

Wie zal uiteindelijk het prijskaartje betalen van de stijgende kosten? Zijn dit de opdrachtgevers, de bouwers of de gebruiker?

In aanvang allen. Maar er is een grens en daarna valt het stil. Uiteindelijk moet nog een partij aan dit rijtje worden toegevoegd: de overheid. Betaalbaarheid gaat ook over een rationele van wat de grondwaarde mag zijn onder een woning, met een maximale huurprijs en een groot aantal duurzaamheidsambities en -eisen.

Verwacht je dat er door de stijgende kosten minder gebouwd zal worden? Zo ja, wat zijn de maatschappelijke consequenties daarvan?

Ja, helaas! Projecten waren al lastig haalbaar te krijgen. Met deze prijsontwikkeling en ook de verdere regulering is dat nog moeilijker geworden. De beschikbare middelen zijn beperkt en de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad heeft ook topprioriteit. Dit neemt een grote hap uit de investeringscapaciteit van corporaties, beleggers en woningeigenaren. Om toch door te bouwen is het nodig om verstandig te prioriteren, en afspraken te maken tussen overheid, corporaties en markt om toch betaalbare en haalbare projecten te kunnen bouwen. Dit vraagt van alle partijen vaardigheden om uit de eigen koker te stappen, elkaars belangen te respecteren en door te praten tot er concrete oplossingen zijn. We willen allemaal dat onze kinderen zich in gezonde wijken en woningen kunnen ontwikkelen. Dan moeten we daar ook allemaal verantwoordelijkheid voor nemen. Anders gaat dat verder ten koste van gelijke kansen en zullen segregatie en de bijkomende maatschappelijke kosten verder stijgen. Uiteindelijk worden we daar allemaal slechter van.

VASTGOED JOURNAAL

Lees hier alle eerder verschenen artikelen uit het [Bouwkostendossier](#) van Colliers.

Redactie