

Kabinet introduceert maatregelenpakket om bouwsector door crisistijd heen te helpen

Hoe houden we de bouwmotor draaiende?

Terwijl het bedrijfsleven langzaam opkrabbelt uit een diep dal, zijn de vooruitzichten voor de bouw minder floussant. De economische crisis heeft namelijk een vervelend staartje voor deze sector: er worden veel minder huizen gebouwd en er dreigen tienduizenden banen verloren te gaan. Tijd om in te grijpen! En dat begint met steun vanuit de overheid.

In de zomer van 2009 introduceerde het kabinet een groot aantal maatregelen om de bouwsector door de crisis heen te helpen. Het Rijk biedt financiële steun aan stilgevallen woningbouwprojecten, waardoor ontwikkelaars, sociale verhuurders en bouwers zoveel mogelijk door kunnen bouwen. Verder krijgen de gemeenten de regie bij het aanvragen van een rijksbijdrage voor projecten. Voorwaarde is dat de projecten binnen een vastgestelde termijn van start gaan. Ook huizenkopers worden beschermd. Wie een nieuwbouwwoning koopt, komt wellicht in aanmerking voor steun die de koper moet beschermen tegen eventuele tegenvallers. En mensen die investeren in energiebesparende maatregelen worden beloofd met subsidie.

Het kabinet blijft dus niet met de armen over elkaar zitten. De maatregelen moeten voorkomen dat de bouw stagneert en dat er veel banen verloren gaan. De grote vraag is alleen: wat vindt de bouwsector zelf van

Crisis: Om de werkgelegenheid te stimuleren is ondersteuning van stilgevallen projecten een vereiste!

deze maatregelen? René Beks, directeur Ontwikkeling bij Hendriks Coppelmans Bouwgroep (Uden/Eindhoven), heeft er een duidelijke mening over: 'Natuurlijk ben ik ben erg blij met de overheidssteun, maar toch denk ik dat het kabinet de consequenties van de crisis voor de bouw onderschat. Hoewel de economie langzaam weer aantrekt, komt er voor ons nog een zware tijd aan. Het is van cruciaal belang om stilgevallen projecten weer nieuw leven in te blazen. We moeten alles op alles zetten om door te blijven bouwen. De woonbehoefte blijft namelijk hoog, voornamelijk bij starters.'

Bouwmotor

Om de werkgelegenheid in de bouw te stimuleren, is ondersteuning van de nu stilgevallen projecten een vereiste. Door de bouwmotor op de korte termijn draaiende te houden, valt 'ie' ook op de lange termijn niet stil, is de overtuiging van het Rijk. 'Er zijn drie rondes waarin bouwondernemers aanspraak kunnen maken op subsidie voor stilgevallen projecten. Je moet dan wel op zeer korte termijn beginnen met bouwen. De eerste tranche was eind vorig jaar. Om overheidssteun te krijgen, moesten we uiterlijk in december met de bouw starten. Gelukkig hebben we de deadline voor één project gehaald, maar voor een ander bouwproject is het niet gelukt. Omdat de bouwvergunning nog niet verleend was, kwam de gehele subsidie te vervallen. De overheid zou flexibeler moeten zijn met de hardheid



Bouwen aan woningen in Eindhoven (foto: Bram Smeets)

van de datum. Ik snap dat het kabinet een eindtermijn moet stellen, maar wij hebben soms met externe factoren te maken waar we geen invloed op hebben.'

Steun

Dankzij de overheidssteun kon Hendriks Coppelmans in ieder geval één ontwikkelproject laten doorgaan. 'Een project, waarvan 25 procent van de woningen al was verkocht. Door inzet van de financiële steun van het Rijk, konden we 50 procent van de woningen aan de corporatie verkopen. Nu staat er nog 25 procent te koop, maar dat risico durven we wel aan. Het is fijn dat we altijd een goed contact hebben gehad met woningbouwcorporaties, waardoor zij nu ook bereid zijn om woningen af te nemen. In goede én slechte tijden zoeken wij elkaar op.'

Innoveren

De investeringen die Hendriks Coppelmans in het verleden heeft gedaan, komen nu goed van pas. 'Niet alleen de goede relatie met woningbouwcorporaties is waardevol, ook het feit dat we al sinds de jaren negentig innovatieve producten en processen ontwikkelen, blijkt nu essentieel. Zo hebben we bijvoorbeeld als eerste bouwonderneming geïntroduceerd. Door bovenop bestaande woningen te bouwen, hoef je geen groen in het buitengebied op te offeren. Door onze innovaties willen corporaties vaker met ons samenwerken. Vooral het optopen is interessant, omdat woningbouwverenigingen daarmee fors besparen op grondkosten. Als bouwondernemer moet je altijd innovatief zijn. Als je nu nog op de huidige ontwikkelingen moet inspelen, ben je te laat.'

Meedenken

Niet alleen het Rijk, maar ook de provincie denkt mee met de bouwwereld. Beks: 'Samen met de woningbouwcorporatie hebben wij een project in het hogere huur-

segment ontwikkeld, dat door de crisis niet door kon gaan. De provincie heeft een renteloze lening voor vijf jaar toegekend, waardoor het project weer haalbaar is. Maar de overheid kan nog veel meer initiatieven nemen. Het zou bijvoorbeeld slim zijn om het btw-tarief voor nieuwbouwprojecten van 19 naar zes procent te verlagen. Hiermee kun je de klant verleiden om juist nu een woning te kopen. Het verlagen van het btw-tarief is een maatregel die je goed kunt uitleggen aan de klant.'

Communicatie

En dat is volgens Beks erg belangrijk, want het draait om overtuigingskracht. 'Goede communicatie is essentieel. Veel klanten kiezen bijvoorbeeld niet voor energiebesparende oplossingen, omdat zij dit als een zware kostenpost zien. Bouwondernemers moeten de klant overreden om hierin te investeren, want een goede isolatie of een zoneboiler levert uiteindelijk geld op. Bovendien krijgt de consument nu subsidie van de overheid. Innovatieve en duurzame

oplossingen hebben de toekomst. Daar moeten we onze klanten op attenderen.'

Inpraak

Hendriks Coppelmans spreekt al jaren een heldere taal richting de consument. 'Wij vinden het belangrijk om onze klant in een vroeg stadium te betrekken bij nieuwbouwprojecten. We laten de klant meedenken over het ontwerp en volgen hun budget. Daardoor is de kans groter dat een project slaagt. Door de klant maximaal inspraak te geven, kun je tijdswinst behalen. Je sluit al in een vroeg stadium een contract af, waardoor het risico van ontwikkeling een stuk lager wordt. De kunst is om onze klanten, juist in tijden van crisis, te overtuigen om te laten bouwen. Als bouwondernemers naar de wensen van klanten blijven luisteren en de overheid zich blijft verdiepen in de behoeften van de bouwsector, ben ik ervan overtuigd dat we deze tijd overleven.'

*Sara de Kort / redactie@delewiner.nl

Energiebesparende maatregelen:

De overheid heeft subsidies in het leven geroepen voor energiebesparende maatregelen voor bestaande bouw. Zo is het btw-tarief op het isoleren van het isoleren verlaagd van 19 naar 6 procent. Verder wordt subsidie toegekend aan mensen die:

- Isolatieglas aanbrengen (maximaal €1100,-)
- Aantonen dat zij hun woning energiezuiniger hebben gemaakt
- Een zonnecollector op het dak aanbrengen (€700,-)
- Installaties aanbrengen die warmte uit de buitenlucht halen (€1000,-)
- Kiezen voor verwarmingsketels die elektriciteit opwekken (€4000,-)

Tijdelijke stimuleringsmaatregelen:

- Provincie:
 - www.brabant.nl/dossiers-op-thema/economie-en-werk/aanpak-kredietcrisis.aspx
 - www.brabant.nl/eerstesteun
- Rijk:
 - www.senternovem.nl/stimuleringwoningbouw
 - www.meermetminder.nl