

Congres Brabant bouwt verder

'Bouw vooral de goede huizen'

Het is niet ondenkbaar dat binnen enkele jaren de discussie over de hypotheekrente op de politieke agenda staat. Althans als we de informele gesprekken tijdens het Bouwcongres in het provinciehuis mogen geloven. Het Kabinet wil er niet aan, minister Ella Vogelaar dus ook niet.

HAN OOMEN

Het afschaffen van de aftrekbaarheid van de hypotheekrente was een onderwerp van gesprek. Vooral in de sfeer van een lach en in alle luchtigheid. Het is een te gevoelig thema voor een 'kort-door-de-bocht' discussie. Alle aanwezigen tijdens het congres 'Brabant bouwt verder' weten hoe de vork in de steel zit, vandaar de 'lach' en 'luchtigheid'. Natuurlijk zijn er wensen en visies. Logisch.

Allereerst was daar Henry Meijdam. Die wees nog eens op een advies in die richting, in oktober uitgebracht door de VROM-raad, waar hij voorzitter van is. Het Kabinet heeft dat tot zijn grote spijt niet opgepikt tot dusver, althans niet het deel dat de hypotheekrente betreft. Maar de druk op de ministersploeg van Balkenende wordt opge-

voerd de komende tijd. Een andere spreker, emeritushoogleraar volkshuisvesting Hugo Priemus, wilde verder niet uit de school klappen over een advies waar een commissie van de Sociaal Economische Raad mee gaat komen, maar ook dat gaat die kant op, liet hij doorschemeren.

Minister Ella Vogelaar van Wonen, wijken en integratie bevestigde dat het Kabinet zich houdt aan de afspraken zoals die in het regeerakkoord staan. En dat betekent dat de afschaffing van de hypotheekrente deze periode niet aan de orde is. Ze gaf desgevraagd wel aan dat ze zich kan voorstellen dat ze er aan het eind van deze kabinetsperiode het gesprek over aan zou kunnen gaan. Maar nu zeker niet.

Staatsbonus

Meijdam, Priemus: voor even leek de crème de la crème op het gebied van wonen bijeengebracht. En brachten ze naar voren, de een meer omfloerst dan de ander, wat velen binnen de volkshuisvesting menen: afschaffen van de staatsbonus op hypotheeklen, ooit bedoeld om huizenbezit te stimuleren, is dé remedie is om de 'zieke' woningmarkt vlot te trekken. Huizen zullen er goedkoper van raken, beter betaalbaar voor al diegenen die nu langs de kant staan, wachtend op betere tijden. Om dezelfde reden moet ook de huurtoeslag, zoals de huursubsidie sinds twee jaar heet, het veld ruimen. In plaats van beide komt er een woontoeslag, die enkel de laagste inkomens een basis aan woongerief garandeert, of ze nou gekocht ▶



Over balkons en bergingen

Wat staken de congresgangers op? Hieronder de belangrijkste les van drie van hen, vertegenwoordigers van respectievelijk een gemeente, een projectontwikkelaar / bouwer en een corporatie.

Bart Theunissen, beleidsmedewerker volkshuisvesting van de gemeente Cuijk: "Aanemers presteren het om woningen zonder balkons en bergingen te bouwen. Het was voor mij een eye-opener dat dat overal in het land gebeurt. Ik dacht dat wij als enige verlinkt waren. Goed dat Vogelaar overweegt beide zaken maar weer in de regels op te nemen, nota bene op aangeven van de bouwers zelf. Eigenlijk zouden die laatsten hun zogenaamde maatschappelijke verantwoordelijkheid moeten nemen, door beide zaken gewoon standaard uit te voeren. Verder zouden iedereen, óók de bouwers, gebaat zijn bij het herinvoeren van landelijk bepaalde vaste prijzen voor goedkope woningen. Nu ben je steeds aan het dimdammen met annemers. Vroeger wisten die op voorhand waar ze aan toe waren."

Wim Schraven, huisvestingsadviseur welzijn, wonen en zorg, Hendriks Coppelmans Ontwikkeling BV: "Solistisch opereren gaat niet meer. Je zult moeten samenwerken, afstemmen, want je hebt elkaar allemaal nodig om slagvaardig te zijn. Het deed me goed dat er veel mensen van de gemeenten waren. Die zijn er actief mee bezig, was mijn indruk tijdens het congres. Dat is belangrijk voor ons ontwikkelaars en bouwers en ook voor woningcorporaties."

Ruud van den Boom, directeurbestuurder van woningbouwvereniging Brabants Westhoek: "Directeur Wim Scheffers van AM Wonen zei dat woningen zoals ze nu gebouwd worden binnen acht, negen jaar al weer gedateerd zullen zijn. Hoogleraar Priemus vond dat gemeenten veel te veel van hetzelfde bouwen. Een en ander heeft mij bevestigd in een idee dat woningbouw een puur lokale aangelegenheid zou moeten zijn. Alleen als je lokaal goed naar de behoefte kijkt, ben je in staat te bouwen wat in kwalitatieve zin gevraagd wordt. Centrale sturing zit dat maar in de weg. Voorbeeld: het idee dat er te veel appartementen komen, kan waar zijn, maar voor óns gebied vermoedelijk juist niet. Omdat we nou eenmaal veel ouderen hebben. Is er dan helemaal geen rol meer weggelegd voor de Provincie? Zeker wel. Zij zou als een kenniscentrum moeten gaan opereren dat overal in Brabant de meest actuele informatie aanreikt over zaken als demografie, economie et cetera. Op basis daarvan kunnen lokale partijen tot optimale plannen komen. Het moet ook voorkómen dat we gaan bouwen voor de leegstand."



In opmars: alsnog afzien van bouwen

Voor gastheer Paul Rüpp, gedeputeerde ruimtelijke ontwikkeling, waren er complimenten. Minister Ella Vogelaar zei Brabant als voorbeeld te gaan stellen bij andere provincies, omdat de organisatie bestemmingsplannen en bouwvergunningen sinds Rüpps aantreden aanmerkelijk sneller afhandelt. Bovendien wordt op een groot aantal eenvoudige bestemmingsplannen besloten dat provinciale toetsing helemaal niet nodig is. Scheelt ook weer tijd. Volgens Henry Meijdam van de VROM-raad is Brabant aan aanbodzijde 'op voortreffelijke wijze' bezig.

Kritiek kwam er ook. Toen Rüpp opperde dat een gemeente er verstandig aan doet om niet te veel dezelfde projecten tegelijk 'in de markt te zetten', omdat dan door onvoldoende belangstelling per project wellicht géén van de projecten doorgaat, riep iemand uit de zaal: "Dan creëer je dus schaarste." Onderliggende suggestie: dan doe je aan prijsopdrijving. "Niet waar", stelde Rüpp, die dat later toelichtte: "De marges van de bouwers zijn zo groot helemaal niet. Drie procent, dan heb je het echt wel gehad." De gedeputeerde zelf is tevreden over de voorbije jaren. Na een dieptepunt in 2003 (5.600 woningen erbij) bouwt Brabant deze jaren weer naar behoren: rond de 11.000 woningen per jaar. En daar zijn de gesloopte woningen al vanaf. Tegelijkertijd maakt Rüpp zich zorgen over de nabije toekomst. Kan Brabant het tempo wel vasthouden? De zorg wordt hem ingegeven door een nieuw fenomeen dat zich sinds enkele jaren steeds sterker doet gelden: er wordt van bouw afgezien, ook al is de bouwvergunning voor een project verleend. Oorzaak: onvoldoende belangstelling van kopers of huurders. Kennelijk zijn de plannen niet in overeenstemming met de wensen.

Omkatten

Dan is de link met een ander punt van zorg snel gelegd: de plannen in het Brabantse betreffen voor meer dan vijftig procent appartementen. Dat is met zekerheid te veel. Slechts 16 procent van de Brabanders woont in een appartement. Je zou nog kunnen beweren dat er een betere indicatie is voor actuele wensen: het percentage appartementen dat de voorbije jaren is gerealiseerd. Maar ook dat blijft steken op een derde.

Het sluit aan bij hetgeen wat Vogelaar zei, op basis van eerder onderzoek: eigenlijk wil iedereen gewoon een huis met een tuin. "Dat kan natuurlijk niet", sprak de bewindsvrouw, "maar dat neemt niet weg dat je er zo veel mogelijk naar moet streven." Het sluit óók aan op Rüpps pleidooi: omkatten die plannen.

Emeritushoogleraar Hugo Priemus onderstreepte het belang van regionale afstemming, opdat gemeenten elkaar niet - zoals nu - in het vaarwater zitten. Hij had een aantal gemeentelijke woonvisies doorgenomen, zowel Brabantse als niet-Brabantse, en kwam tot de conclusie dat de kwaliteit ervan te wensen overliet. "Je stuit nogal eens op reclameteksten. Alles zal duurzaam worden natuurlijk en de klant staat centraal, maar dat is toch echt te abstract formuleerd om te weten waar een en ander in de praktijk op neerkomt." Daarnaast blijken nieuwe cijfers of nieuw beleid nogal eens geen aanleiding om visies te actualiseren. Ten slotte wordt er wat de volkshuisvestingsgeleerde betreft te weinig geluisterd naar welke woonmilieus woningzoekenden op zoek zijn. "Daar bestaat nog altijd te weinig inzicht in."

of gehoord zitten. VROM-voorzitter Meijdam vatte het zo samen: "We moeten van hangmat naar vangnet."

Oud-hoofdredacteur Tony van der Meulen van het Brabants Dagblad wees er in zijn gesproken column op wat hem en generatiegenoten is overkomen, doordat ze 'toevallig' ooit een huis kochten. "We zijn rijk geworden, maar onze kinderen zijn de dupe. Hij haalde een van de allereerste zinnen Nederlands aan, uit de elfde eeuw, een zin waarin voor het wonen een belangrijke plaats is ingeruimd: Hebban olla vogala nestas hagunnan, hinase hic anda thu. Hebben alle vogels nesten begonnen, behalve ik en jij.

Van der Meulen was het in de aanloop naar zijn speech plots opgevallen dat 'Ella Vogelaar' gewoon een verbastering is van 'olla vogela'. Droogjes: "Dat ligt meer voor de hand in elk geval dan dat staatsman verbasterd zou zijn tot Balkenende."

Bouwen

Zolang er onvoldoende daadkracht is bij degenen die 'de vraagzijde' van de woningmarkt kunnen beïnvloeden - lees: Den Haag - zit er weinig anders op dan zoveel mogelijk goed te doen aan de kant van het aanbod. Ofwel: bouw voldoende huizen en bouw vooral de goede huizen bouwen: woningen waar vraag naar is.

Dat waren dan ook de twee zaken waarop de ruim tweehonderd bezoekers van het congres zich concentreerden. De huisvesters in brede zin - zowel van publieke als private huize - proberen op allerlei manieren tot het goede huizenaanbod te komen: 'collectief opdrachtgeverschap' stimuleren; 'harde plancapaciteit' vergroten (plannen die de provinciale dan wel gemeentelijke zegen hebben); minder appartementen, meer goedkope woningen en meer 'woningen met zorg en welzijn' realiseren.

Een en ander kon niet voorkómen dat vraagzijde en hypotheekrente zo af en toe even opflikkerden, als een ontsteking die er maar niet onder te krijgen is. Zo constateerde Johan Dunnewijk van corporatie WonenBredburg met vele anderen dat de woningmarkt helemaal geen vraaggestuurde markt is. "Terwijl ik daar best blij mee zou zijn. Het zou alle partijen, ook de corporaties, dwingen nog beter hun best te doen." En toen het er later om ging hoe de consument het beste te betrekken valt bij het proces om tot de goede woningen te komen, begon Dunnewijk zijn antwoord met: "De hypotheekrente is natuurlijk het belangrijkste." ◀

Reacties: redactie@brabant.nl