Tekst | Eva van Beveren • NVM MAGAZINE

JULI 2022 • Foto | René van den Burg

(Bouw)stof tot na denken

Woningnood, hogere materiaalkosten, een tekort aan materiaal en vakkundig personeel, maar ook inflatie, recessie, het achterlopen van verduurzaming en het stikstofprobleem. Het zijn onzekere tijden, maar tegelijk overheersen ambities en optimisme. Zo wil minister De Jonge van Wonen in 2024 100.000 nieuwe woningen hebben bijgebouwd. Die versnelling van woningbouw ziet hij vooral via transformatie en flexbouw, het versnellen van procedures en het aanwijzen van grootschalige woningbouwlocaties. Hoe wordt er in vastgoedland naar de huidige woningbouwopgave en energietransitie in de gebouwde omgeving gekeken? Wat baart zorgen en waar zien zij kansen? >

Bart van Breukelen

voorzitter Raad van Bestuur TBI

Als ik kijk naar wat er in de afgelopen jaren is geïnvesteerd in steden op het gebied van woningbouw, functieverandering en kwaliteitsverbetering, dan is er heel veel goeds gebeurd. Het is ook goed dat er in Nederland een breed draagvlak is – ook onder projectontwikkelaars en institutionele beleggers – om in steden te investeren, rekening houdend met wat we in Nederland nodig hebben, zoals draagvlak voor voorzieningen en betaalbare woningbouw.

Natuurlijk zijn er zaken waar je zorgen over kan hebben. In het algemeen is dat een gebrek aan locaties. We moeten niet alleen focussen op aantallen woningen maar het gaat ook om diversiteit van het aanbod. Daarom moeten we luisteren naar wat de consument wil en het woningaanbod hierop aanpassen. Nu wordt er nog te eenzijdig gebouwd.
Daarnaast kan je zorgen hebben over de abnormale kostenstijging. Dat geeft heel veel dynamiek binnen onze bedrijven en is natuurlijk lastig maar wat echt belangrijk is, is dat er structureel wordt gezorgd voor voldoende locaties die aansluiten bij de woonwensen.

Productie hick up

Samen zullen we die oplopende kosten onder controle moeten zien te krijgen, met name als het gaat om de betaalbaarheid van wonen. Want wat mensen voor een woning kunnen betalen, is niet oneindig. Dat geldt zeker voor starters. De stijging van materiaalkosten is nu zo extreem, dat het voor ons lastig is projecten prijsvast aan te bieden. Daarnaast is het voor opdrachtgevers niet altijd makkelijk om de stijgende aanneemsom binnen het project op te vangen. Dus ik heb wel de zorg dat dat een hick up in de productie kan gaan betekenen. Dat zie ik bij de lopende projecten nog niet maar bij nieuwe projecten is er veel meer discussie.

Urgentiebeleid

Door personeelstekorten, kostenstijging en locatieschaarste, geloof ik niet dat we de komende jaren 100.000 woningen kunnen bouwen. Dat zorgt voor een ongezonde situatie voor vooral starters op de woonmarkt. De komst van een minister van Wonen is een stap in de goede richting. Ruimtelijke ordening en planning beginnen bij het Rijk. Zeker wanneer ruimte schaars is. Daar moet je vanuit het Rijk de regie op nemen en de druk opvoeren op lagere overheden om te leveren. Het wordt wel lastig voor de minister. Want bij provincies en gemeenten wordt misschien wel de urgentie gevoeld maar er wordt vaak onderschat hoe complex stedelijke locaties zijn en wat een enorme doorlooptijd die projecten hebben. Dus de urgentie moet daar meer worden vertaald in actiegericht beleid..

Spreekbuis woonconsument

Inventariseer eerst de woonwensen en kijk op basis daarvan naar de ruimtelijke planning. Laat dit dus niet alleen over aan de stedenbouwkundigen en andere vastgoedprofessionals. Zij kijken vaak alleen naar stedelijke verdichting terwijl je ook kan kijken naar mogelijkheden aan de randen van de stad, met meer ruimte en groen. Dat kan hand in hand gaan met elkaar. Om die woonwensen te achterhalen, daar ligt nu de rol voor de NVM-makelaar. Die weet waar behoefte aan is en is eigenlijk ook de spreekbuis voor de woonconsument in politiek Den Haag.

Blijven doorbouwen

En als de markt straks afkoelt, moeten we vooral niet vergeten door te bouwen. Want als er door omstandigheden tijdelijk minder vraag is, betekent dat niet dat het woningtekort is opgelost. Dat doorbouwen moeten we gezamenlijk doen: met beleggers, corporaties en andere marktpartijen. Dat is niet zo eenvoudig, want beleggers en corporaties zijn weliswaar langetermijninvesteerders, maar ook zij hebben de neiging om op de rem te trappen mocht het in de markt even minder gaan. Daar zouden we nu dus al goed over na moeten denken. •

> "Door personeelstekorten, kostenstijging en locatieschaarste, geloof ik niet dat we de komende jaren 100.000 woningen kunnen bouwen."

Ernst-Jan Boers

voorzitter Nationaal Warmtefonds

Sinds de gasprijzen omhoog zijn gegaan, zien we een sterke toename in aanvragen voor onze Energiebespaarlening, zo'n 50 procent meer. Het gaat hier om huizenbezitters die energiebesparende maatregelen meestal niet via de eigen hypotheek of spaargeld kunnen financieren. Ook zijn we er voor VvE's, die niet altijd de grote investering die nodig is voor verduurzaming op de plank hebben liggen. Wat we vanuit ons fonds weten, is dat wij nu ruim 60.000 woningen hebben gefinancierd om te verduurzamen. We verwachten dit de komende jaren te verdubbelen. Dit betekent een reductie van een petajoule (1 miljard joule) aan energieverbruik. Maar dat is lang niet voldoende. Er moet nog veel gebeuren en het Warmtefonds wil die ontwikkeling helpen versnellen.

Je ziet met name dat de onderkant van de woningmarkt qua verduurzaming moeizaam op gang komt. Het ontbreekt vaak aan geld en kennis hoe dit op de juiste manier aan te pakken. Als financier mogen wij hier zelf niet in adviseren, maar als huizenbezitter of VvE kun je bij ons wel een lening krijgen om een energieadviseur in te schakelen. Voor mensen die aan de onderkant van het inkomensspectrum zitten, dus modaal en minder, hopen we op termijn een rentevrije lening aan te bieden. Hiervoor hebben we subsidie aangevraagd bij de overheid.

Van het gas af

Onze grootste financiers zijn naast de overheid de ING, ASN en Rabobank. Als onafhankelijke stichting hebben wij natuurlijk een ander doel dan banken, maar ook zij zien in dat er echt wat moet gebeuren op het verduurzamingsvlak. Met name voor de financieel kwetsbare groepen. Nu wordt men getriggerd door de gestegen energieprijzen, maar dat wordt niet minder. Straks komen we in een situatie dat woningen echt van het gas af moeten. En de voorwaarde daarvoor is dat je minimaal energielabel B moet hebben, wil het zinvol zijn om bijvoorbeeld over te gaan naar een hybride warmtepomp. En voor sommige woningen is dit B-label moeilijk haalbaar, omdat ze in een tijd gebouwd zijn waarin de spouwmuur nog niet bestond.

Iedereen doet en moet mee

Ook zijn gemeentes bezig om wijken van het gas af te halen. Dat gaat tussen nu en 2030 in heel Nederland worden uitgerold. Er loopt nu een pilot en zo'n zeventig gemeentes hebben zich bij ons aangemeld voor een speciale financiering zodat iedereen mee kan in deze verduurzamingsslag. Ook mensen die het niet kunnen betalen. Die wijkgerichte aanpak gaat om trajecten van 2 tot 3 jaar en naarmate 2030 dichterbij komt, gaat dat in een hoger tempo spelen. Ik zie hiervoor geen financieringsproblemen. Waar door gemeentes vooral goed naar moet worden gekeken, is hoe je de bewoners hierin meeneemt en begeleidt. Een NVM-makelaar kan hier een belangrijke adviesrol in spelen door te weten welke plannen er in de wijk zijn en welke duurzaamheidsinvesteringen iemand moet doen om tot een energielabel B of hoger te komen. Maar het is voor een makelaar ook belangrijk om advies te kunnen geven over welke subsidiepotjes en aanvullende regelingen er beschikbaar zijn, zowel landelijk, zoals bij RVO of onze leningen bij het Warmtefonds, als in jouw gemeente.
Er zal mogelijk nog wetgeving komen waardoor het nog wat strenger wordt, maar er zal tegelijkertijd ook techniek ontstaan die het weer makkelijker maakt. Ik zie al heel veel initiatieven dus we kunnen nog grote stappen maken. Dat geldt ook voor de makelaar. •

Meer informatie?
Bekijk de website van het Nationaal Warmtefonds: warmtefonds.nl

> "Je ziet met name dat de onderkant van de woningmarkt qua verduurzaming moeizaam op gang komt."

Jos Ebbers

voorzitter NVM vakgroep Agrarisch & Landelijk

Op uitnodiging van Europa heeft Nederland voortvarend allerlei plekken in het land aangewezen als Natura 2000-gebied. Maar over de verregaande consequenties is toen door bestuurders niet goed nagedacht. Nu kristalliseren de consequenties zich uit en worden de boeren als het probleem gezien en op een kwalijke manier geframed, terwijl zij niets verkeerd hebben gedaan. Nederland heeft het stikstofprobleem aan zichzelf te danken, door veel Natura 2000-gebieden aan te wijzen. NVM ziet boeren juist als de oplossing voor het probleem.

Daarvoor moet je eerst weten waarom boeren boer zijn. Dat is niet primair voor het geld. De meeste boeren hebben hun bedrijf veelal overgenomen van de vorige generatie met als doel het bedrijf ook weer over te dragen aan de volgende generatie. Als je als overheid dan met (gedwongen) onteigening komt om zo de stikstofuitstoot snel naar beneden te krijgen, staat dat haaks op wat de boer voor ogen heeft.

Juiste plek?

De overheid heeft jarenlang allerlei geitenpaadjes bewandeld en de agrarische sector moest daarin mee. Dan kan je niet direct onteigening toepassen. Dat doe je pas, als het echt niet anders kan (ultimum remedium), terwijl er nog helemaal niet is gekeken naar alternatieve mogelijkheden. Daarom pleit ik ervoor dat we op (semi) regionaal niveau gaan kijken hoe we hier invulling aan kunnen geven. In de landbouw zijn er veel bedrijven die stoppen of geen opvolger hebben. Via ruiling – ruilverkaveling of herinrichting – zou je dan agrarische bedrijven die door willen maar nu op een minder goede plek zitten, kunnen laten voortbestaan op een andere locatie waar de natuur er minder last van heeft. Zo kan er ook een dikke streep door de huidige opkoopregeling waarbij de boer wordt uitgekocht maar niet elders een agrarisch bedrijf mag opstarten. Dat is echt het paard achter de wagen spannen.

Voordeel voor iedereen

Ik zie echt een win-win situatie wanneer je via herinrichting en ruilverkaveling boerenbedrijven kan verplaatsen naar betere plekken. Je behoudt namelijk de goede agrarische ondernemers voor Nederland want historisch gezien zijn we een top landbouwland en dat moeten we niet kwijtraken door Natura 2000-gebieden. Daarnaast speel je de natuur vrij, geeft het stoppende ondernemers een mooie kans en kun je op de vrijgekomen locaties verder van de Natura 2000-gebieden weer nieuwe bedrijvigheid stichten en op de nabijere locaties bijvoorbeeld plattelandswoningen realiseren. Ook krijg je via herverkaveling een verbeterde verkaveling voor de landbouw, wat efficiëntie en duurzaamheid bevorderd. Je kunt dus meerdere doelen realiseren met voordelen voor alle sectoren.

Next step

Daarnaast kan de overheid wel allerlei plannen en regels rondom onteigening initiëren, maar daar heb je enorm veel specialisten voor nodig. En die zijn er niet. Niet aan de kant van de overheid en niet aan onze kant, de agrarisch makelaars en rentmeesters. Er is nu al heel veel werk en dat wordt alleen maar meer. Wij maken ons als vakgroep dan ook zorgen of wij dat landelijk gebied wel blijvend kunnen bedienen met de capaciteit die er nu is. Ook omdat er bovenmatig veel ervaren agrarisch makelaars en rentmeesters de komende jaren gaan stoppen vanwege pensionering. Daarom moeten er meer agrarisch makelaars bijkomen en zullen we ook specifiek moeten opleiden in de richting waar vraag naar is. •

> "De overheid heeft jarenlang geitenpaadjes bewandeld en de agrarische sector moest daarin mee. Dan kan je niet direct onteigening toepassen."