



# Hoe renoveren we de bouw?

De bevolking groeit met ruim 100.000 per jaar en de bouw is niet in staat om die groei bij te benen. Trage procedures, een lage arbeidsproductiviteit en een tekort aan bouwlocaties, bouwvakkers en bouwmaterialen leggen de sector lam. Het wordt tijd voor een grondige renovatie van de bouw zelf. 'De boel loopt volledig vast.' Negen bouwstenen.

Servaas van der Laan

**H**et is code rood op de huizenmarkt.' Piet Adema (54), voorzitter van de Nederlandse Vereniging voor Ontwikkelaars & Bouwondernemers (NVB) sprak begin dit jaar duidelijke taal tijdens het jaarcongres van de NVB in Fort Voordorp in De Bilt. 'De bouw kan de huidige vraag eenvoudigweg niet aan.'

Adema koos een symbolische plek voor zijn boodschap. Fort Voordorp was

onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, de verdedigingslinie die in de negentiende eeuw is aangelegd tussen de toenmalige Zuiderzee en de Biesbosch. Ook dat bouwproject bleek destijds een veel te ambitieuze opgave voor de aannemers. Het project van koning Willem I liep een vertraging op van tientallen jaren – net zoals de bouwers van nu de huidige bouwopgave (de hoeveelheid huizen die moet worden gebouwd) nauwelijks aankunnen.

Nederland heeft een groot tekort aan huizen. Onderzoeksbureau ABF Research, dat het woningtekort in kaart brengt voor het ministerie van Binnenlandse Zaken, heeft het tekort berekend op 294.000 huizen. Omdat de bevolking, vooral door immigratie, jaarlijks met zo'n 100.000 groeit en huishoudens door individualisering kleiner worden, neemt dat alleen maar toe.

Volgens de officiële bevolkingsprognose telt Nederland in 2030 tussen de 8,3



en 8,6 miljoen huishoudens. Dat zijn er nu zo'n 7,8 miljoen. Deze toename leidt tot een extra vraag naar 541.000 tot 801.000 huizen. In het slechtste scenario moeten de komende elf jaar ruim één miljoen huizen worden gebouwd. Dat zijn bijna 100.000 huizen per jaar.

Die bouwopgave is op zijn zachtst gezegd ambitieus. Vorig jaar kwamen er 66.000 huizen bij, drieduizend meer dan het jaar ervoor. Dit jaar worden het er eerder minder dan meer. Begin 2019 nam het aantal verleende nieuwbouwvergunningen met een kwart af. Beleggers haken af. Door de gestegen bouwkosten zijn nieuwbouwhuizen in sommige gebieden niet meer te verkopen of te verhuren. Een gemiddeld nieuwbouwhuis kost 387.000 euro, blijkt uit cijfers van makelaarsvereniging NVM. Dat is 80.000 euro meer dan de prijs voor een bestaande koopwoning. Een paar jaar geleden was dat verschil nog 20.000 euro. 'Code rood is intussen code paars geworden,' waarschuwt Adema enkele maanden na zijn alarmerende toespraak. 'De boel loopt volledig vast.' Een opstapeling van eisen zoals het gasloos bouwen of de verplichting om sociale huur- of middenhuurwoningen te bouwen, bezorgt de bouwers nog grotere problemen.

Waarom is een bedrijvig en welvarend land als Nederland niet in staat om voldoende huizen te bouwen voor zijn groeiende bevolking? De woningnood in de decennia na de Tweede Wereldoorlog is voortvarend bestreden. In recordjaar 1973 zijn 157.000 huizen gebouwd. We kunnen het dus wel.

*Elsevier Weekblad* benoemt de oorzaken en draagt negen bouwstenen aan voor een succesvolle renovatie van de bouw.

### BOUWSTEEN 1 Regie door het Rijk

Waarom werden voorheen bouwopgaven ruimschoots gehaald en nu niet? Een groot verschil is dat het bouwen van huizen niet meer wordt aangestuurd door de centrale overheid. Voorheen bepaalde het Rijk in Nota's Ruimtelijke Ordening waar er hoeveel huizen moesten worden gebouwd. Deze nota's gaven de hele bouwketen zekerheid, waardoor er jarenlang grootschalige nieuwbouwproductie was. Er wordt weleens meesmuilend gesproken over de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX), maar bouwbedrijven kijken juist met weemoed terug

naar de tijd waarin er met gemak ruim 80.000 huizen per jaar werden gebouwd.

De kabinetten-Balkenende (2002-2010) hebben die regie losgelaten en de verantwoordelijkheid voor nieuwbouwplannen gedelegeerd naar gemeenten en provincies. Het idee was dat lokaal veel meer 'op maat' kan worden gebouwd, waardoor overproductie wordt voorkomen. Het nadeel is dat lokale overheden vaak conflicterende belangen hebben (zie 'Bouwsteen 7' op pagina 48) waardoor veel plannen op de tekentafel sneuvelen.

Lokale overheden missen daarnaast



het overzicht van de totale bouwopgave die steeds groter wordt door demografische groei. Gemeente A, waar geen schaarste heerst, heeft geen zin om te bouwen voor gemeente B, waar wel schaarste is. De huizenmarkt is door de vele regels en verplichtingen die de overheid oplegt toch al geen vrije markt. Het is loslaten of verantwoordelijkheid nemen. De huidige middenweg blijkt alles behalve verguld te zijn. Veel bouwbedrijven vragen minister van Binnenlandse Zaken Kajsa Ollongren (D66) daarom om weer de regie te nemen.

### BOUWSTEEN 2 Minder bureaucratie

Het bouwen van een huis duurt gemiddeld tien jaar. Acht van die tien jaar gaan op aan planning en procedures: trage bureaucratie. Uit een enquête van de NVB bleek onlangs dat bouwprojecten de meeste vertragingen oplopen door 'stroperige procedures' bij gemeenten en provincies. 'Dat is een steeds groter probleem geworden,' aldus Adema. 'Burgers en organisaties hebben meer inspraak gekregen. Hierdoor loop je al snel vertraging op door bijvoorbeeld broedseizoenen van vogels of door vleermuizen. Met beide zaken is op zich niks mis, maar ze zorgen er wel voor dat procedures steeds langer worden.'



Nederland vol? Slechts 12 procent van het grondoppervlak is bewoond



De 'eindelooze' bezwaarmogelijkheden worden ook nog eens traag behandeld door een tekort aan mankracht bij gemeenten. Dit zorgt voor 'Zuid-Europese' toestanden waarbij bouwprojecten vertragingen van jaren oplopen. 'Als een bouwer tegenwoordig een project indient, krijgt hij meteen te horen dat de verlengde procedure wordt opgestart. Dat moet stoppen,' waarschuwt Adema.

Onlangs kwamen ook nog zo'n 1.500 bouwprojecten stil te liggen door de uitpraak van een rechter over nieuwe stikstofregels die bouwen rondom natuurgebieden nog complexer maken.

Bouwers kunnen ook zorgen dat burgers minder snel bezwaar maken tegen bouwplannen, door ze meer bij de projecten te betrekken. Dit klinkt ingewikkeld en tijdrovend, maar de praktijk laat zien dat tijdige inspraak projecten juist versnelt. Bart Mispelblom Beyer (61) van Tangram Architecten: 'Buurtbewoners hebben creatieve ideeën waardoor een project alleen maar beter wordt.'

### BOUWSTEEN 3 Zie in dat Nederland niet 'vol' is

Nederland is vol, wordt vaak gezegd. De werkelijkheid is dat slechts 12 procent van de grondoppervlakte is bewoond. Het probleem is dat veel mensen op hetzelfde, al door veel anderen bewoonde stukje grond willen wonen. Net als in andere delen van de wereld heeft Nederland te maken met een trek naar de stad. Steden worden steeds voller, terwijl de dorpen leeglopen.

Dit is deels ook een zichzelf vervullende voorspelling. Huizenkopers rich-

ten zich op de stad, omdat daar de focus ligt. Bouwbedrijven en ontwikkelaars zijn in Nederland zelfs wettelijk verplicht om binnen stedelijk gebied te bouwen. Alleen als dat echt niet lukt, mogen ze naar buitengebieden uitwijken. 'Als je Nederlanders naar hun woonwensen vraagt, zeggen de meesten: geef mij maar een huis met een tuintje,' zegt Adema, die refereert aan een recent woononderzoek van Binnenlandse Zaken.

Daar zit een paradox. Bouwen in de stad is moeilijk, tijdrovend en duur. Bouwen buiten de stad is goedkoper en gaat veel sneller. De focus op de stad frustriert dus de bouwopgave. Zeker is dat zonder die verplichting de bouwopgave een stuk makkelijker zou zijn. Het Kadaster bracht onlangs in kaart dat er 7323 hectare (1 hectare is 2 voetbalvelden) in Nederland ligt te wachten op een schop in de grond voor nieuwbouw. Hier kunnen zo 200.000 huizen worden gebouwd. Nog eens 31.205 hectare grond, goed voor 800.000 huizen, heeft nog geen woonbestemming, maar is vrij eenvoudig te bestemmen voor woningbouw. Er is dus genoeg grond voor de benodigde één miljoen huizen. Er is alleen één probleem: de meeste grond ligt buiten stedelijk gebied. Een betere spreiding, in combinatie met snelle ov-verbindingen, is een van de meest voor de hand liggende oplossingen voor de woningnood.

### BOUWSTEEN 4 Colleges moeten geen knettergekke eisen stellen

Nederland is geen België. Je kunt hier niet bouwen wat je wilt. In het Bouwbesluit stellen gemeenten allerlei technische en bouwkundige eisen waaraan een project moet voldoen. Daarbovenop kunnen gemeenten, bij verkoop van de grond aan de ontwikkelaar, aanvullende eisen stellen over bijvoorbeeld duurzaamheid en type woningen. Zo kan een gemeente eisen dat er met 'circulaire' materialen wordt gebouwd of dat een bepaald percentage uit sociale huurwoningen bestaat.

Deze eisen komen boven op de door het kabinet opgelegde energietransitie, die verplicht tot gasloos bouwen. In sommige gemeenten, waar grond schaars en duur is, komen bouwers door al die eisen in de problemen.

Het Expertteam Woningmarkt, ingehuurd door minister Ollongren, constateert dat gemeentelijke eisen steeds va-





ker voor vertraging zorgen. Op een bijeenkomst van het ministerie van Binnenlandse Zaken sprak Jos Feijtel, oud PvdA-politicus en coördinator van het expertteam, van een 'knettergek college in Amsterdam dat met stapels aan eisen de bouwers de stad uitjaagt'. Voorlopig lijkt er geen einde te komen aan de opstapeling van eisen voor bouwers. Olongren gaf gemeenten onlangs een 'noodknop' waarmee ze de huren in hun stad kunnen maximeren om zo woningen betaalbaar te houden voor de 'mid-deninkomens'.

Frank van Blokland (64), directeur van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, vertegenwoordigt alle grote institutionele vastgoedbeleggers in Nederland. Hij zegt dat zijn leden projecten in steden als Amsterdam niet meer krijgen 'rondgerekend' omdat de grond te duur is voor al die sociale en duurzame plannen. 'Gemeenten kunnen niet van beleggers verwachten dat ze onder de kostprijs huizen gaan verhuren.' Volgens Van Blokland schieten gemeenten zichzelf in de voet. 'Als beleggers afhaken, stopt de nieuwbouw die juist zo hard nodig is.'

### BOUWSTEEN 5 Zet grondopbrengsten apart

De rol van de gemeente is sowieso al groot in de bouw. Dat komt doordat de gemeente vaak eigenaar is van de grond waarop moet worden gebouwd. Los van de eisen die ambtenaren hierdoor kunnen opleggen, heeft de gemeente een financiële prikkel om grond voor de hoogste prijs te verkopen.

Grondopbrengsten zijn een belangrijke inkomstenbron voor gemeenten. Een gemeente heeft dus baat bij schaarste, want schaarse grond is dure grond. Dit frustriert nieuwbouw. 'Veel gemeenten geven maar voor 70 procent van de vraag naar woningen nieuwbouwgrond uit,' zegt Adema van de NVB. 'Daar komt bij dat van de geprognosticeerde plannen zo'n 30 procent door tal van oorzaken uiteindelijk niet doorgaat. Zo wordt dus maar voor 70 procent van 70 procent van de vraag gebouwd. Dit beleid werkt schaarste in de hand.'

Om de financiële prikkel weg te nemen, pleit Maarten Camps, secretaris-generaal van het ministerie van Economische Zaken, ervoor om de grond apart te zetten in een collectief gemeentefonds. 'Die middelen kunnen dan gebruikt wor-

den als buffer om de verliezen in laagconjunctuur te compenseren,' schrijft hij in economenblad *ESB*. 'De middelen blijven daarmee in het bezit van gemeenten, maar worden wel geoormerkt.'

### BOUWSTEEN 6 Maak de bouw sexy

Niet alle problemen van de bouw zijn te wijten aan gemeenten en procedures. Als al die eisen en stroperige procedures zouden verdwijnen, is het de vraag of de sector überhaupt in staat is om genoeg huizen te bouwen. De bouw kampt met een groot tekort aan handjes. Volgens het



Economisch Instituut voor de Bouw zijn de komende jaren 94.000 werknemers nodig. 'In de crisis zijn veel bouwwerkers naar andere sectoren gejaagd. Die zijn erachter gekomen dat ze als beveiligers of vrachtwagenchauffeurs minstens net zo veel verdienen met veel relaxter werk,' aldus econoom Mathijs Bouman (53).

De bouw heeft door het harde en fysieke werk, de wisselende teams en de vele nationaliteiten een imago probleem. 'Dat moet echt veranderen,' vindt Bouman. De bouw moet sexy worden. Dat betekent ook een hoger loon. 'Als je met een



tekort aan personeel kampt, heb je gewoon geen keuze: de arbeidsvoorwaarden moeten worden verbeterd, de salarissen moeten omhoog.'

### BOUWSTEEN 7 Meer innovatie

Het bouwen van een huis is een intensief proces waarbij handwerk een grote rol speelt, denk aan metselaars, installateurs, tegelzeters en stukadoors. Anders dan in de industrie, waar hightechbedrijven als ASML en NXP miljarden investeren in machines die handwerk vervangen, is de bouw grotendeels mensen-



werk. Hierdoor is de arbeidsproductiviteit relatief laag. 'Het probleem van de bouw is dat er ontzettend veel kleine en middelgrote bedrijven zijn,' zegt Bouman. 'Die zijn in hoogconjunctuur te druk met bouwen en in laagconjunctuur hebben ze te weinig reserves om te investeren in innovatie.' Een huis wordt, grosso modo, op dezelfde manier gebouwd als twintig jaar geleden.

Het kan anders. Het Brabantse bouwbedrijf De Meeuw bouwt huizen voor 80 procent in de fabriek. Vervolgens gaan ze op de vrachtwagen naar de locatie waar ze worden afgemonteerd. 'Wij "3D-printen" in 24 uur een voorgevel,' zegt Ronald Slaats (57), directeur van De Meeuw. 'In zes maanden bouwen we een heel appartementencomplex.'

Volgens Slaats kan zijn fabriek vijfhonderd tot zeshonderd huizen per maand bouwen. Toch wordt hij een beetje raar aangekeken op bijeenkomsten voor bouwers. Grote bouwbedrijven experimenteren wel met 'modulaire' en 'circulaire' bouw, maar dat is niet meer dan een paar procent van hun werkzaamheden. Het grootste deel wordt nog op traditionele wijze ter plekke afgebouwd.

### BOUWSTEEN 8 Bouw voor de bewoner

Een andere oorzaak voor het achterblijven van innovatie, is het ontbreken van een directe relatie tussen het bouwbedrijf en de persoon die in het nieuwbouwhuis gaat wonen. De klant van een bouwbedrijf is vaak een ontwikkelaar die het project doorverkoopt of verhuurt aan bewoners. 'Normaal dwingt de klant met zijn gedrag bedrijven om te vernieuwen, maar in de bouw gebeurt dat niet,' waarschuwt Bouman.

Bouwbedrijven en ontwikkelaars zouden meer moeten luisteren naar de wensen van de eindgebruiker. Dit kan door toekomstige bewoners vanaf het begin te betrekken bij het bouwproject in plaats van een huizenblok uit de grond te stampen en vervolgens een bord 'Te koop' in de tuin te zetten. Gelukkig experimenteren steeds meer bouwbedrijven met klantgericht bouwen.

Daarnaast kan de overheid het makkelijker maken voor particulieren om een vrije kavel te kopen om daar een zelf ontworpen huis neer te zetten. Geef boeren die vanwege het klimaat verplicht moeten inkrimpen de vrijheid om huizen op hun land te bouwen. Dit zorgt voor een gevarieerder aanbod. 'Nederland bouwt nu maar op één manier en dat is nooit goed voor een markt,' zegt Bouman.

### BOUWSTEEN 9 Meer samenwerken

Als bouwbedrijven meer willen innoveren, moeten ze samenwerken. In de hightech- en automotive-industrie gebeurt dat al. Bedrijven specialiseren zich in één onderdeel in de keten, bijvoorbeeld motorblokken of buitenspiegels. Die hoeven de merken niet meer zelf te maken. Hoewel auto's dus voor een groot deel uit dezelfde onderdelen bestaan,

koopt de klant een Mercedes, Audi of BMW. Een goed voorbeeld voor de bouw, vindt Adema van de NVB: 'Bouwbedrijven zouden onder de motorkap veel meer kunnen samenwerken, terwijl ze voor de klant hun eigen sausje over de laatste 20 procent afbouw gooien.'

Deze ketensamenwerking komt op gang. Bouwer Bam Wonen werkt bij circa 50 procent van de bouwprojecten samen met een vaste groep toeleveranciers en onderaannemers. 'We willen niet elke keer het wiel opnieuw uitvinden,' zegt Dasja Wickenhagen (45), directeur Nieuwbouw Concepten bij Bam Wonen. 'De basis van een huis is altijd hetzelfde. Dat proces hebben we volledig gestandaardiseerd. Alleen op de afwerking en verschijningsvorm wijken we af naar de wens van opdrachtgever en koper.'

Door de vaste samenwerking met partners krijgt de hele keten zekerheid, aldus Wickenhagen. 'Als wij een nieuw project binnenhalen, weten onze partners zeker dat ze mogen bouwen. Dat biedt continuïteit. Dat werkt veel beter dan dat je voor elk project opnieuw partijen moet zoeken. Toch is dit wel de manier waarop het grootste deel van de bouw te werk gaat.'

### Aan de slag dus – voor het te laat is

Bovenstaande bouwstenen laten zien dat er niet één oplossing is voor het huizen tekort. De overheid zal zich moeten inzetten voor meer regie, maar minder regels. Gemeenten mogen wat minder heberig (grondopbrengsten) en veeleisend zijn, en bouwers en ontwikkelaars moeten meer innoveren, beter samenwerken en zich inspannen om de sector aantrekkelijker te maken voor jongeren.

Als de bouw niet serieus wordt verbouwd, blijft het structurele tekort aan huizen bestaan. Dat is funest voor starters die nu soms noodgedwongen bij pa en ma inwonen. Het is zorgelijk voor ouderen in grote koopwoningen die wel graag plaats willen maken voor gezinnen, maar geen goed alternatief kunnen vinden. En het is problematisch voor Nederlanders met een klein budget die nog langer op een betaalbare huurwoning moeten wachten door de grote aantallen immigranten. Vooralsnog hoeft in Nederland niemand onder een brug te slapen. Het is aan bouwers, beleggers, gemeenten, provincies en het Rijk om ervoor te zorgen dat dit ook zo blijft.