

CRISIS: INGRIJPENDE MAAT- REGELEN ONONTKOOMBAAAR

DEN HAAG LIJKT DE ERNST VAN DE HUIDIGE CRISIS TE ONDERSCHATTEN. DE KLAPPEN IN DE BOUW ZIJN ENORM. DE OVERHEID MOET ACTIE ONDERNEMEN.

Ir. Nico Harkes¹

INLEIDING

De huidige crisis heeft verstrekkende gevolgen voor de woningmarkt. Ondanks gematigd optimistische geluiden van op televisie verschijnende makelaars is het einde van de teruggang in de verkoop nog lang niet in zicht. Projectontwikkelaars ontmoeten onwillige financiers, een huiverige lokale overheid en een afwachtende regering. Vele projecten lopen vertraging op of worden zelfs helemaal niet gerealiseerd. Nieuwe wegen inslaan om uit de impasse te geraken is onvermijdelijk.

ANALYSE

Is er sprake van een korte heftige crisis of betreft het een structureel probleem? De kopersstaking lijkt zijn dieptepunt in december 2008 te hebben bereikt. Het consumentenvertrouwen op de woningmarkt is sinds mei stabiel gebleven en in september licht gestegen. Of die stijgende lijn aanhoudt is nog maar zeer de vraag. Vraag en aanbod komen nog steeds te weinig overeen. Mensen met een middeninkomen die de stad verlaten omdat ze hun woonambities alleen in de periferie van de Randstad kunnen waarmaken. Jonge starters die nog steeds moeilijk aan een geschikte woning kunnen komen. Het zijn slechts een paar problemen van de huidige woningmarkt. Tot slot is het einde van de stijging van de woningprijs in zicht. Dat heeft alles te maken met het feit dat de prijsstijging van de woningen in de afgelopen jaren dermate hard groeide dat thans het deel van het inkomen dat besteed kan worden aan wonen ook is opgesoupeerd; niet in de laatste plaats doordat de banken de leenfactor terugschroefden. De stijging van de lonen zal de komende jaren de maat zijn voor de prijsstijging van de woningen.

Echter ook bij de ontwikkelaars ligt een deel van de problematiek. De verhouding tussen

Foto: B. S. Kapsenberg



vreemd kapitaal en eigen vermogen bleek in de jubeljaren die achter ons liggen voor diverse partijen vaak behoorlijk scheef. Op het moment dat de kasstroom dan stopt kan men niet aan zijn verplichtingen voldoen. Voorts was er een heilig geloof in het feit dat als er problemen waren de prijsstijgingen dat wel goedmaakten. Dat is nu natuurlijk ook afgelopen. Van de weeromstuit hanteren investerings- of beleggingscommissies nu weer zulke zware eisen ten aanzien van winst en risico dat de ontwikkelaars de plannen nu weer doodrekenen. Er ontstaan plannen waarbij een koopwoning tussen de 20.000 euro en 60.000 euro negatief uitvalt, terwijl er vrijwel geen grondwaarde is. Met name in centrumplannen doen zich dergelijke problemen voor. Zeker bij centrumontwikkeling wordt de situatie dan wel heel nijpend. Om nog enigszins uit de rode cijfers te blijven dient men dan op zoek te gaan naar invullingen die nog wel geld opleveren, zoals bijvoorbeeld winkels. Echter zie ook daar nog maar een belegger voor te vinden. Diverse grote projecten zijn ondanks getekende huurcontracten niet weg te zetten bij beleggers.

Daarnaast spelen andere factoren nog een rol. In werkelijkheid was gebiedsontwikkeling te

veel gericht op de korte termijn, er werd te veel ingezoomd op nieuwbouw en er was te weinig aandacht voor de bestaande wijken. Veertig wijken is echt te weinig; ieder dorp of iedere stad heeft wel zijn probleemwijken. Heeft de rijksoverheid dan een rol als het gaat om dergelijke systeemproblemen? Als het gaat om het ruimtelijk ordeningskader wel, als het gaat om het beheersen of stimuleren van een prijsstijging niet. Datzelfde geldt ten aanzien van de eisen van ontwikkelaars als ze projecten realiseren; ook hierover heeft de overheid niets te zeggen.

GEVOLGEN

Eigenlijk kunnen mensen als gevolg van de crisis minder dure woningen kopen. Dit staat haaks op het feit dat door de toenemende urbanisatie en de voltooiing van de Vinex-locaties alleen duurdere locaties tot ontwikkeling komen. Door de stagnerende realisatie van bereikbare woningen kopen mensen ook minder snel een nieuw huis.

Na alle debacles met slinkende vermogens en instortende huizenmarkten lijkt men nu in de greep van de angst te zijn. Angst is een slechte raadgever. Wie meerdere crises heeft

meegemaakt vertrouwt erop dat na deze lastige tijd de economie weer zal aantrekken. We hebben dat gezien in een eerdere crisis zoals in 1979-1982. Door de tweede oliecrisis met de daaruit voortvloeiende gevolgen voor de Westerse economie zakten de huizenprijzen van met name de vrijesectorwoningen en de tweede woningen aanmerkelijk. Weliswaar duurde het prijssterstel lang maar in de jaren daarna, vanaf 1993, zat de prijsontwikkeling van de woningmarkt enorm in de lift. De vraag naar goede woningen en commercieel vastgoed was buitengewoon. Die behoefte is er nog steeds.

Als gevolg van de crisis schieten de verschillende partijen in de verdediging. Projectontwikkelaars snijden in de kosten en nemen geen risico's meer. Bouwen in lagere prijsklassen, hogere eisen aan winst- en risicomarges en hogere voorverkooppercentages zijn thans gebruikelijk. Beleggers stellen hogere rendementseisen en banken hebben het bedrag dat men mag lenen mede onder druk van de AFM teruggebracht naar vierenhalf keer het bruto inkomen. Tot slot wacht de consument af of hij nog goedkoper terecht kan of omdat hij zijn huis niet kwijt kan.

Toch staat de tijd niet stil. Mensen worden ouder, scheidingen vinden plaats en starters treden toe. Er is een steeds groeiende behoefte aan woningen. Woningen die afgestemd zijn op de toekomstige gebruiker, toegespitst op de eisen van de verschillende levensfasen van de bewoners, hebben toekomstwaarde. Ontwikkelaars en bouwers staan te popelen om weer aan het werk te gaan. Het bijzondere is altijd weer dat er mensen zijn die ondanks de tegenwind toch iets anders willen, daarbij het verlies op de verkoopwaarde van hun huidige woning op de koop toe nemend.

TIJD VOOR VERANDERING

Het is nu echt tijd om verder te kijken en een alternatieve langetermijnvisie te ontwikkelen. Oude modellen hebben afgedaan. Om met Apple-topman Steve Jobs te spreken, de wereld is bezig aan een reset van oude modellen, normen en waarden, ideeën en overtuigingen. Juist nu komt het erop aan een helicopterview te ontwikkelen, creatief te denken en buiten de gebaande paden te treden. Laat de regering een nieuw bouwfonds in het leven roepen, zodat de mannen op de steigers aan het werk blijven en de schade in de bouw beperkt blijft. Laat de gemeenten weer de grondposities innemen in plaats van de private grondbedrijven en geef de boer nu eens niet

direct het volle pond, maar laat hem wachten totdat er werkelijk wat verdiend wordt. Maak nu werkelijk zaak van de stedelijke herverkaveling en investeer in de bestaande voorraad, om uiteindelijk middels OZB of andere maatregelen dit weer terug te verdienen.

Maar niet alleen de overheid moet iets doen, ook de ondernemingen zijn aan zet. Ondernemingen moeten weer veel meer eigen vermogen krijgen en minder gericht zijn op het belang van de aandeelhouder. Vet op de botten, om de kou te doorstaan. De moed om af te zien van het jaarlijks dividend, zodat de kas met liquide middelen weer vol raakt. Niet al de winstnemingen op voorhand verwachten en eisen dat winst pas genomen wordt als een project geheel is afgerond en overgedragen aan kopers. Dat is dan wel niet zo'n leuk verhaal voor de aandeelhouders maar degene die dat verhaal durven te brengen zijn minder gevoelig voor veranderende marktomstandigheden. Het zou toe te juichen zijn als de ontwikkelaars tienjarige begrotingen zouden maken met daarin ten minste één crisis verwerkt. Overigens ook voor gemeenten zou iets dergelijks zijn aan te bevelen.

Een partij die wel een langetermijndenken heeft is het pensioenfonds. Pensioenfondsen zouden wel willen investeren in gebiedsontwikkeling maar de vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN) ziet twee beren op de weg: het huidige huurmarktbeleid en de onbetrouwbaarheid van de overheid. Een gegarandeerd en inflatievast rendement is nodig om ze over te halen. Van corporaties mag dit ook worden verwacht, maar gegeven de onderlinge solidariteit zoals Van der Laan die voorstelt voor de bijdrage in de veertig prachtwijken en de rem op de huurprijzontwikkeling zijn ze veelal beperkt in staat om nog een grote bijdrage te leveren aan de nieuwbouwpoging. Weliswaar zijn het partijen met een langetermijnvisie, maar ze hebben geen geld om te investeren en zeker niet in projecten waar het rendement nog ver weg ligt.

Tegenover dit langetermijndenken zou juist ook veel meer op korte termijn gedacht moeten worden. Laten we zo eerlijk zijn om het faillissement van de private gebiedsontwikkelaar te erkennen. Hoeveel grote partijen hebben nog een gebiedsontwikkelaar in dienst? Het is op dit moment gewoon niet haalbaar meer. Kleinere volumes, twintig tot dertig woningen bouwen en daar kopers voor zoeken, is het nieuwe realistische denken. Daar staat tegenover dat de overheid wel met een veel langere

termijn moet rekenen en er juist een intensivering van de gebiedsontwikkeling moet komen.

Voorts is het maar de vraag of het terugbrengen van de leenfactor van vijf à zes naar vierenhalf die de banken hanteren nu het meest geschikte instrument is waarmee voorkomen kan worden dat mensen niet meer aan hun verplichtingen kunnen voldoen. Uiteraard helpt het, maar er wordt aan de essentie voorbijgegaan: er wordt niet goed en voldoende getoetst. Immers ook met vierenhalf keer het bruto inkomen zijn er nog steeds mensen die het niet kunnen betalen, omdat ze een uitgavenpatroon hebben dat niet toestaat dat ze een woning bewonen met de berekende waarde.

Tot slot: garanties zijn een minder goed middel. Een garantie helpt om geld aan te trekken, niet om consumentenvertrouwen te herwinnen. En hier moet het beginnen; hier zit de kern van de pijn. In dit verband helpt een verhoging van de nationale hypotheekgarantie ook niet. Vooral ook niet omdat de banken de leenfactor terugdraaiden; twee tegengestelde bewegingen, die voor de consument niet verklaarbaar zijn. De consument moet weer geloven in de aankoop van een woning en de bank moet hem of haar – op de juiste manier getoetst – weer in staat stellen om dit te doen. Juist die APK voor wonen geeft vertrouwen. Dan komt de woningmarkt weer in beweging. Daarbij past dan wel de kanttekening dat we niet meer slapend rijk zullen worden als gevolg van de waardestijging. Ook dat spel is uit. Loon- en prijsontwikkeling van wonen zullen elkaar weer aardig gaan volgen.

CONCLUSIE

De huidige crisis leert dat voortzetten van de huidige ontwikkelpraktijk niet meer aan de orde is. Om consumenten kansen te geven is er geen beperking in de leenfactor nodig, maar een betere toetsing. Voorts zouden de ontwikkelaars in hun projectaanpak weer naar kortlopende projecten moeten, maar in hun bedrijfsvoering is een langere termijnvisie nodig. Laat voorts de ontwikkeling op de lange termijn maar over aan de publieke markt. Kort samengevat: laat eenieder doen waar hij of zij goed in is. Voor de overheid en in het bijzonder de gemeente betekent dat vooral investeren in grond weer corebusiness moet zijn. Investeren met miljarden in de opstallen lijkt een bodemloze put, waar de overheid geen rendement op draait.