

De bouwwereld onder druk

Centrum voor
Architectuur en
Stedenbouw
Tilburg e.o.

Burgemeester
Broeklaan 1000
5041 SG Tilburg
013-5449222

info@castonline.nl
www.castonline.nl

bank 1812 88 567
kvk 41098274

Op 16 februari vond in Ruimte X in Cinecitta de eerste CAST&Co-bijeenkomst van dit jaar plaats. En meteen staat er een gevoelig onderwerp op de agenda: de bouwcrisis. De bouwwereld staat tenslotte flink onder druk door een tekort aan personeel, steeds hogere eisen, duur materieel en financiële tegenspoed. Maar volgens de eerste spreker, strategisch vastgoedadviseur bij de gemeente Tilburg Edwin van den Heuvel, hoeft dat echter nog niet meteen een crisis te betekenen.

"Ik zeg niet dat er niks aan de hand is," zegt Van den Heuvel. "Maar ik weet niet of we een crisis hebben. Ik wil ervoor pleiten om zelf te blijven nadenken over wat een crisis is. We moeten niet te snel roepen dat het zo is. Sommige dingen gaan wat minder en andere dingen gaan beter. Er zijn specifieke problemen op de woningmarkt, maar of er ook een bouwcrisis is? Ik houd het vraagteken er nog even in."

Om de problemen op de woningmarkt te illustreren, geeft Van den Heuvel een voorbeeld uit zijn eigen leven. "Mijn zoon van 26 kan geen huis kopen, hoewel hij een hbo-diploma heeft. Als hij zo'n Rabo-schemaatje invult, dan kan hij maximaal 180.000 euro lenen. Als hij verkering heeft, dan wordt het een stuk interessanter qua vermogen: namelijk zo'n drieënhalve ton. Ik grap weleens dat de beste manier naar een

betaalbare starterswoning een prettige verkering is."

Aan de andere kant van het spectrum ziet Van den Heuvel ook een blokkade. "De vijftigers en zestigers zitten in al die huizen met overwaarde en die krijg je er heel moeilijk uit. Ik ben zelf zo'n empty-nester in een groot huis met drie uitgevlogen kinderen. Waarom vertrek ik niet? Het antwoord is vrij eenvoudig: het is vaak te duur. Ik ga niet voor een kippenhok aan het Koningsplein, ik hoor daar niet thuis", zegt Van den Heuvel. "Ik en mijn leeftijdsgenoten zijn heel gevoelig voor een fijne omgevingskwaliteit. Wij willen best naar een appartement, maar geen schaamstroomje groen voor de deur."

Denk in massa

Van den Heuvel vervolgt zijn presentatie door te benoemen welke tendensen er in Tilburg spelen. "Hier gaan er voorsnog weinig stekkers uit", begint Van den Heuvel positief. "In Breda zijn er al mensen gestopt die er financieel niet meer uitkwamen. Dat is hier nog niet aan de orde. Daarnaast is niet elk probleem meteen een crisis. Er zijn uitdagingen in bijvoorbeeld de Piushaven of het Stappesgoor, maar als je dieper kijkt gaat het daar om specifieke problemen, zoals parkeren of natuurinclusief bouwen."

Hij hoort ook dat de hysterie er wat bouwkosten betreft wel is afgevlakt. "We hebben partijen meegemaakt die zeggen dat ze een daling incalculeren als een project over twee jaar begint. De ene partij rekent ook met lagere bouwkosten dan de ander en dat is ook altijd zo geweest. We horen dat er langere verkooptijden zijn en dat de rente is gestegen. Misschien zijn we juist wel te gewend geraakt aan een snelle verkooptijd en gaan we nu weer terug naar de normale situatie", spiegelt Van den Heuvel de aanwezigen voor.

Wat hem betreft zijn er wel oplossingen waar de sector het over kan hebben. "Denk minder in woningen en meer in massa", is een van zijn adagia. "Betaalbare woningen moeten gewoon de helft van je programma zijn, maar gebruik de vrijheid daarbinnen om te doen wat goed is voor je businesscase. Soms is dat meer sociale huurwoningen, soms minder. We kunnen parkeernormen flexibiliseren en we kunnen aan erfpacht gaan denken. Denk aan tijdelijke woningen. En overprogrammeer stevig, omdat er meer projecten zullen sneuvelen."

Maar misschien Van den Heuvels belangrijkste boodschap: je kunt op verschillende manieren omgaan met de stapeling van eisen, wensen en verlangens. "Je moet een soort filter hebben. Misschien kun je in plaats van op projectniveau bepaalde eisen juist toepassen op gebieds- of programmaniveau. Het is dan wel hard werken voor een haalbare businesscase. Dat is ingewikkelder geworden, maar nog steeds lukt het vaak."

De bouwparadox

Partner en senior adviseur bij Stadkwadraat Chantal Robbe doet ook een duit in het zakje. "Als rode draad wil ik meegeven dat er een paradox is om te bouwen", zegt Robbe. Ze signaleert een aantal zaken. "Corporaties zijn weer aan boord. Die waren toch een beetje weg van de tekentafel door de verhuurdersheffing. Die werd ingevoerd zodat er meer geïnvesteerd kon worden. Het tegenovergestelde

gebeurde: er werd niet meer geïnvesteerd. Corporaties kunnen nu juist de middenhuur oppakken waar gaten in zijn gevallen."

Beleggers zijn ook belangrijk in de gebiedsontwikkeling, vindt Robbe. "Maar de regelgeving voor beleggers is niet heel prettig. Er zijn zoveel maatregelen dat investeren niet meer interessant is. Dus zie je dat als woningen niet meer kunnen worden verhuurd voor de volle prijs, er veel bestaand vastgoed wordt verkocht. En er wordt veel uitgesteld. Beleggers hebben nog wel portefeuilles, maar veel beleggers kopen niets nieuws meer aan." Robbe raadt daarnaast gemeenten nog aan om het juiste leidmotief te kiezen als ze actief grondbeleid gaan voeren.

De paradox waar we in zitten, is volgens Robbe makkelijk te duiden door de rol van de bewoners tegenover die van de overheid. "Bewoners vinden alles oké, zolang het maar niet in hun achtertuin is. Het Rijk daarentegen wil bouwen. Dat is de paradox waar we mee te maken hebben", denkt Robbe. Maar ze heeft daar ook zeker een aantal oplossingen voor. De kansen liggen wat haar betreft in onder meer het ontwerp, de financiering en nieuwe businesscases.

"We kunnen mooie wijken maken, gezonde wijken met veel groen. Wijken die beweging stimuleren en zorgen voor meer ruimte voor ontmoeting. Ook financiering vraagt om een andere blik. We moeten niet alleen in segmenten denken, maar ook kijken naar het aandeel van netto woonlasten ten opzichte van het inkomen. En zoek naar vormen van betaalbaar wonen. Kijk naar wooncollectieven, koopstart en erfpacht en innovatie", zegt ze.

Een andere meetlat

Het blijkt input genoeg om een levendige discussie over te hebben. Projectontwikkelaar Eric Spijkers van Van de Ven Bouw & Ontwikkeling wordt eerst om een reactie gevraagd. "Wij lopen tegen knelpunten aan, maar heel veel ligt buiten onze cirkel van invloed. Wij

kunnen van alles vinden van de stijgende rente en de stijgende bouwkosten in verband met de stijgende gasprijzen, maar dat lost niets op. Eén ding is wel heel belangrijk: ik loop aan tegen de stapeling van eisen."

Spijkers noemt het bouwbesluit als de gemene deler waar iedereen rekening mee moet houden. "Maar het moet natuurinclusief, circulair, je moet biodiversiteit hebben, noem het maar op. Op gebiedsniveau staan we daar voor open, maar dingen bijten elkaar. De grootste vertraging heeft bij ons met NIMBY te maken. Je legt twee bakstenen op elkaar en ze gaan al naar de Raad van State."

Chantal Gulickx, directeur bij Triborgh Gebiedsontwikkeling, onderschrijft Spijkers' verhaal. "Soms horen wij dingen pas als het vijf voor twaalf is en weten wij niet meer hoe we het moeten waarmaken. Ik heb er moeite mee dat er met twee maten gemeten wordt. De gemeente stelt zich strijdbaar op bij sommige projecten en daar komen extra eisen uit voort. Ik zou het zuur vinden als er op andere projecten dan een andere meetlat ligt. Maak er dan een regel van. Ik vind het een kans om daarover te praten", zegt ze.

Voor architect Bram van de Sanden van Buro013 ligt het iets lastiger. Architecten zijn maar een klein onderdeel van de hele bouwketen, zegt hij. "De grootste uitdaging zit 'm erin dat we de kwaliteit niet verliezen, maar dat we elkaar helpen om ambities waar te maken en haalbare plannen te krijgen. Gemeenten en ontwikkelaars moeten beseffen dat processen heel vaak onderdeel zijn van de problemen waar we tegenaan lopen. Wij pleiten er al langer voor om open deuren te creëren bij de gemeenten. We willen initiatieven zo snel mogelijk kunnen toetsen zonder dat er meteen complete plannen ontwikkeld moeten worden."

Van zes naar twee jaar

Paul Kouijzer van TBV Wonen denkt dat je tegenwoordig alweer de herontwikkeling over je afroept wanneer je nog met een plan bezig bent. "De planvorming duurt gemiddeld zes jaar. Het kan in twee jaar, maar het vergt een andere manier van samenwerking. Er moeten ontwerpessies komen met verschillende disciplines en ruimere kaders om op een locatie een plan te maken. Het vraagt om coalitievorming in een radicaal ander planproces dat niet wordt gestuurd door Excel-bestanden", denkt hij.

Vertegenwoordigers van de gemeente Tilburg kunnen zich daar deels in vinden. "We zijn aan het bekijken wat kansrijk is", zegt Angela Barendregt van de gemeente. Je kunt er van alles tegenin brengen en je kunt overal beren op de weg zien, maar wij willen een nieuwe manier van werken serieus oppakken en het uitproberen. Dat vraagt er misschien om om een week intensief aan een plan te werken en daar de agenda's voor vrij te maken. Eind vorig jaar zijn we sowieso meer gebiedsgericht gaan inregelen", zegt ze.

Barendregt raadt ontwikkelaars ook aan om bij de politiek aan te kloppen. "De coalitie heeft het akkoord gesteld. Wij zijn ervoor om de ambities uit dat akkoord waar te maken. Er zit dus een spanningsveld. Ik kan niet zeggen dat we dat niet gaan doen. Het gesprek wat hier gevoerd wordt, is misschien ook interessant om met de raad te delen", denkt ze.

Chantal Gulickx denkt op haar beurt weer dat er politiek veel verandert in zes jaar. "Er komen nieuwe eisen. Je kunt zelf niet altijd de keuzes maken. Als we ineens meer aan natuurinclusiviteit moeten gaan doen, dan heeft dat financiële invloed. Het heeft enorme impact als alles gepositioneerd is en er opeens van alles moet veranderen. De gemeente weet niet altijd wat de impact is", vreest Gulickx. "Je zou niet op elk project vinkjes moeten zetten. Soms heb ik achter een bepaald onderdeel twee vinkjes staan. Je zou gebiedsontwikkelingen in z'n geheel moeten bekijken."

Barendregt denkt dat het realisme er bij de gemeente wel degelijk in zit. En haar collega van de gemeente vult aan: "Als je aan de voorkant een goed gesprek kan voeren en een goede propositie kan neerzetten, dan heb je vaak al de helft gewonnen." Chantal Gulickx vindt het dan ook prettig dat Edwin van den Heuvel nog niet over een bouwcrisis spreekt. "We hebben meer uitdagingen gekregen, maar het is zeker nog geen crisis."

Niels Struijcken, commercieel directeur bij Van de Ven Bouw & Ontwikkeling, rondt het gesprek af. "Uiteindelijk wil je kwaliteit maken. Als we de ambities abstracter formuleren kunnen we breder kijken. Misschien niet op alle fronten, maar we kunnen wel zorgen dat we wendbaarder zijn in ontwikkelingen. Niet drie stappen terugdoen, maar één. Als we meer samenwerken, kunnen we projecten ook sneller naar ontwikkeling brengen", besluit hij.