

Steun aan bouwsector slechts onder voorwaarden:

De burger als motor van het bouwbeleid

Met de kredietcrisis is niet alleen de zeepbel van de financiële sector uit elkaar gespat; ook het absolute geloof in de markt als zelfregulerend systeem voor onze samenleving zal niet snel meer gepredikt worden. Het is dat de gevolgen van de kredietcrisis voor gewone mensen zo schrijnend zullen zijn, anders was de huidige roep van marktleiders om maatregelen van de overheid ronduit aandoenlijk geweest. Het is duidelijk dat hun credo - aanvankelijk 'meer markt, minder overheid' - is omgebogen naar 'zonder overheid geen markt'. Kan het cynischer?

De schade van het gevoerde (financiële) wanbeleid van de private sector neemt hand over hand toe. De recessie - inmiddels een feit - is er een direct gevolg van, en treft tal van sectoren. In Nederland roept de bouwsector het hardst slachtoffer te zijn van de crisis. En inderdaad: nog niet eerder is de orderportefeuille van de woning- en utiliteitsbouw zo snel geslonken. In de maand september zijn er zelfs helemaal geen opdrachten binnen gekomen. Naar verwachting zal de nieuwbouw van woningen en kantoren met tenminste 20% dalen. Sommige voorspellingen zijn zelfs nog somberder: er wordt gesproken van een daling van ruim 30%. Tenminste 20.000 banen zullen verdwijnen. Maar wat wellicht nog dramatischer is: snel zal blijken dat niet alleen de geldmarkt maar ook onze woningmarkt zich bevindt in een zeepbel. Een zeepbel die de afgelopen decennia kunstmatig in stand is gehouden, en het lijkt onvermijdelijk dat de zeepbel zal spatten. Veel burgers zien dit moment met angst en beven tegemoet. Zij zullen merken dat hun koopwoning niet de waarde vertegenwoordigt waarvoor zij de woning hebben aangeschaft. Van vermogensgroei is al vrijwel geen sprake meer. Veel woningeigenaren zullen bij het oversluiten van hun hypotheek worden geconfronteerd met hogere (maand)lasten en het is helaas aannemelijk dat zij bij verkoop blijven zitten met een restschuld.

In de bouwsector neemt de paniek toe. Grote, tot voor kort onaantastbare bouwbedrijven, zoals bijvoorbeeld Heijmans, dreigen onderuit te gaan. En - hoe kan het ook anders? - ook in deze sector voeren de marktleiders de druk op de regering op om te komen met steunmaatregelen. Na een periode van vijftien jaar vrijwel onafgebroken hoogconjunctuur waarin de prijzen van woningen extreem gestegen zijn maar de kwaliteit van de woningen niet navenant is toegenomen, een periode waarin elke inmenging van de overheid door de bouwsector werd afgewezen, wordt nu gevraagd om omvangrijke steunmaatregelen om diezelfde bouwsector overeind te houden. Een reeks voorstellen passeerde de revue: een verplichte restschuldverzekering voor woningeigenaren, meer ruimte voor de Bank Nederlandse Gemeenten voor financiering van private projecten, een verhoging van de Nationale Hypotheek Garantie voor de verstrekking van hypotheek, afschaffing van de overdrachtsbelasting, verlaging van het btw-tarief en het wegnemen van fiscale nadelen bij de transformatie van koop naar huur.

Welk probleem wordt nu eigenlijk opgelost met de voorgestelde steunmaatregelen? Wie goed kijkt weet dat de hoofdmoot van deze maatregelen niet primair de burgers steunt. Nee, zij beogen vooral om de prijzen van koopwoningen op peil te houden. Het is daarmee vooral belangenbehartiging van de eigen sector, die graag binnen de huidige structuur wil blijven doorgaan. Maar bieden de voorgestelde steunmaatregelen wel een

oplossing voor de kredietcrisis in de bouw? Ik denk het niet.

Het is nu echt tijd voor een breder debat over de structuur van de bouwnijverheid. Nederland kan en mag het volstrekt achterhaalde woningbouwbeleid - beleid geënt op de 'aanbodstructuur' - niet ongewijzigd blijven voortzetten. Materieel is de wijze waarop de woningbouwsector vandaag de dag is georganiseerd gelijk aan de organisatiewijze net na de Tweede Wereldoorlog; toen werden grote institutionele bouwpartijen verantwoordelijk gemaakt voor het oplossen van de woningnood en het aanjagen van de economie. We zijn nu ruim zestig jaar verder, en nog steeds zijn het een beperkt aantal institutionele partijen die het speelveld bepalen. In de afgelopen jaren is nooit, zoals dat in andere landen wel het geval was, de vraagzijde centraal komen te staan. Het initiatief in ons woningbouwbeleid is nooit aan de burgers zelf gegeven. In Nederland bepalen grote woningcorporaties, grote projectontwikkelaars en grote aannemers het speelveld. Of het nu gaat om organisaties of projecten: het lijkt wel of iedereen verslaafd is geraakt aan een grote schaal. En juist door die grote schaal, door standaardisatie en repetitie zijn enorme winsten gemaakt. Winsten die niet vanzelfsprekend zijn neergedaald in de kwaliteit van de stad. En al die jaren was iedere vorm van overheidsinmenging - in ogen van de bouwsector - een subversieve daad. De sector was uitstekend in staat zelfstandig te functioneren; zelfregulering stond hoog in het vaandel. Maar nu de kredietcrisis zich heeft aangediend, klopt de bouwsector op de deuren van de Rijksoverheid. De roep om steun, nog geen half jaar na het begin van de crisis, is schrijnend. Ieder spoor van zelfkritiek of -analyse ontbreekt. Terwijl daar zeker reden toe is. Want in onze bouwnijverheidsstructuur is de productie in handen van een zeer beperkt aantal partijen; partijen die - voor miljarden euro's - op tal van plekken in ons land grond hebben aangekocht of gereserveerd, en daarmee grote invloed kunnen uitoefenen op de omvang en het tempo van onze woningbouwproductie. Deze monopolisering van de bouwproductie laat een werkelijke concurrentie verdampen, er is geen offensief om de schaarste van woningen ongedaan te maken. Deze schaarste van woningen is een vrijwel zekere garantie voor forse winsten. Overigens hebben ook de rijksoverheid en de gemeenten gebruik gemaakt van schaarste op de woningmarkt: de overheid door de subsidies op de woningbouw af te schaffen, en de gemeenten door forse grondprijzen in rekening te brengen. Geld dat daarmee niet terecht is gekomen in de kwaliteit van de woningen zelf.

En dat alles op rekening van de woningkoper. De afgelopen jaren is, als gevolg van de krappe woningmarkt, de verhouding tussen prijs en kwaliteit van woningen volstrekt zoek geraakt. Er bestaat nauwelijks nog een relatie tussen de kosten die bedrijven maken om een woning te realiseren en de prijs die burgers voor hun koopwoning betalen. Met als gevolg dat veel mensen een dure woning kopen, met bijbehorende forse hypotheek, terwijl de kwaliteit van de woning relatief laag is. De balans tussen prijs en kwaliteit is verstoord, en dat zal zich nu gaan wreken. Het feit dat de werkelijke waarde van woningen veel lager ligt dan de prijs die aanvankelijk - in een periode van schaarste - voor de woning werd betaald, komt nu aan het licht. De kredietcrisis treft dus feitelijk niet de bouwsector, maar de gewone mens.

Ik ben voorstander van steunmaatregelen van de overheid om de productie van woningen op peil te houden. Maar dat kan en mag niet betekenen dat we alles bij het oude mogen laten. Nogmaals: het is tijd voor een breder debat. Er is niet alleen sprake van een kredietcrisis die de bouwsector treft; de sector zelf is deel van die crisis. Er dient dan ook fors ingegrepen te worden. Er moet ruimte komen voor een wezenlijk andere bouwstructuur. Die bouwstructuur is niet aanbodgecentreerd, maar gericht op de vraag - op de burger. Burgers moeten centraal komen te staan. Laten we met terugwerkende kracht leren van onze Zuiderburen.

De Belgen hebben na de Tweede Wereldoorlog iedere vorm van overheidssteun gekoppeld aan de burger zelf. Woonconsumenten werden daar woonproducenten, met voldoende macht om binnen een concurrerende bouwsector een eigen woning te bouwen. Woningen die - stuk voor stuk - groter, duurzamer en goedkoper zijn dat de woningen die afgelopen periode in ons land zijn geproduceerd.

Er zijn verschillende manieren om deze gedachte in praktijk te brengen. In het meest ideale geval wordt de burger een essentiële schakel in (het op gang brengen van) een nieuwe bouweconomie. In die nieuwe bouweconomie zijn het de burgers die, al dan niet collectief, als opdrachtgever zullen moeten optreden. Wanneer wij ons weer aanleren om onze stedenbouwkundige plannen zó te maken dat de grote schaal verdwijnt en er een relatief groot aantal separate kavels beschikbaar komt die door individuele particulieren bebouwd kunnen worden, dan zal een nieuwe bouweconomie ontstaan. Een economie met vele gezichten - architectuur en catalogusbouw, villa's en rijtjeshuizen, woon- en werkplekken, collectief en individueel - maar met een belangrijke gemene deler: een goede balans tussen prijs en kwaliteit. En dat kan. In Almere zien wij dat inmiddels honderden burgers bezig zijn met de bouw van hun eigen huis, op hun eigen kavel, met hun eigen architect en hun eigen aannemer. Los van elkaar op kleine schaal, maar gezamenlijk met een enorme omvang. Waar elders in Nederland bouwprojecten worden stilgelegd, zien wij dat burgers doorbouwen aan hun eigen woning.

Het mag dus niet zo zijn dat de op handen zijnde steunmaatregelen voor de bouwsector worden doorgevoerd zonder een fundamentele herstructurering. Nú is het moment om eens goed te kijken naar de structuur van de bouwnijverheid. Want waarom moeten woningcorporaties 40% van onze woningen in bezit houden? Waarom dragen zij niet een deel van die woningen over aan bewoners, waarmee de druk op de woningmarkt wordt verkleind, en geld vrijgemaakt kan worden voor betaalbare woningen? Waarom zijn er corporatiedirecteuren die drie ton - en soms zelfs vier ton - per jaar verdienen? Waarom zouden wij steun geven aan die ontwikkelaars en aannemers die overal in het land grote grondposities bezitten? Koppel maatregelen ter ondersteuning van de bouwsector aan het inleveren van grond; die grond kunnen we verkavelen, zodat burgers naar eigen inzicht - dus vanuit hún vraag - een eigen huis kunnen bouwen. Op die manier kunnen we een nieuwbouwbeleid op gang brengen, met de burger als motor van een nieuwe bouweconomie.

Feitelijk zijn we nu terug bij een debat uit de jaren zeventig. Toentertijd deed professor Hendriks van het Economische Instituut voor de Bouwnijverheid onderzoek naar een andere structuur van de bouwnijverheid. Door de grote institutionele partijen werd dit onderzoek in de kiem gesmoord. Ik ben benieuwd of de Nederlandse politiek met haar steunbeleid alles bij het oude laat of dat zij eindelijk de burger die positie geeft waar die recht op heeft. Namelijk vormgeven aan het eigen wonen!

Adri Duivesteijn

Wethouder Ruimtelijke Ordening en Wonen in Almere