

Overheid of markt: Wie bouwt de toekomst?



Twee jaar geleden blikte Paul van der Bijl in dit blad terug op zijn lange carrière als projectontwikkelaar, die begon in 1967. Hij eindigde zijn verhaal met de woorden: er breekt een nieuw tijdperk aan. Sindsdien trekt er een pandemie over de wereld en is er een oorlog in Europa. Ook voor de vastgoedmarkt heeft dit grote gevolgen. Hieronder een analyse van wat dat volgens Paul betekent voor de woningbouw.

‘Beleggers en beleidsmakers moeten rekenen op een radicaal andere macro-economische omgeving’



Rivierstaete Dordrecht



Rivierstaete Dordrecht

Bouwconsulting

Paul van der Bijl: ‘In mijn werk kijk ik altijd naar de langere termijn. Die is belangrijk voor de economie en de politiek, maar ook voor het vastgoed. Ik lees kranten, artikelen en volg alle ontwikkelingen op de voet om te weten waar we heen gaan. Op basis van die kennis neem ik mijn besluiten. In het interview van destijds schetste ik een aantal mogelijke scenario’s voor de toekomst. Door COVID werkten ineens veel mensen vanuit huis. Dat betekende minder files, drukte en uitstoot. Of deze trend blijvend is, weet ik nog niet. In dat geval hebben we minder kantoren nodig en die zouden kunnen worden getransformeerd tot woningen. Maar dan moeten we wel kijken naar de huidige woningbouwprogramma’s. Hoe verhoudt het thuiswerken zich tot het besluit om steeds kleiner te bouwen? Tien jaar geleden gingen we uit van een

afmeting van minstens 90 m² per woning, nu gaat dat naar de 50 m².

Sinds de eerste lockdown zijn we ruim twee jaar verder. En eigenlijk is er in die jaren niet veel gebeurd. Het was dus een stagnatieperiode. De gevolgen van corona zijn nog negatief versterkt door de oorlog in Oekraïne. In de analyse wat dat voor de woningbouw betekent, maak ik onderscheid tussen bestuurlijke besluitvorming en financieel economische omstandigheden.’

Bestuurlijke besluitvorming

‘In 2008 - het was crisis - voerde de rijksoverheid de afdrachtplicht in voor woningbouwcorporaties. Dat zou voor tien jaar zijn, maar loopt door tot op de dag van vandaag. Ik vermoed dat de opbrengst daarvan naar de staatskas gaat en dus onttrokken wordt aan de sociale woningbouw. Het Rijk koopt zelf in de tussentijd te weinig gronden aan voor toekomstige bestemmingsplannen gericht op woningbouw, al dan niet via onteigeningen. Dat zie je ook terug in de aantallen procedures bij de Raad van State. Die zijn in aantal sterk teruggelopen. Dat betekent dat overheden zelf weinig gronden kunnen uitgeven en dus ook een stuk van de regie loslaten.

Een tweede gevolg van de ingevoerde afdrachtplicht is dat de woningcorporaties minder financiële armslag hebben. Dat betekent minder geld voor sociale woningbouw en verduurzaming. Het gebrek aan geld bij toegelaten instellingen zoals woningbouwcorporaties - en die waren van oudsher immers bedoeld voor de realisatie van sociale woningbouw - leidt ertoe dat het sociale deel van de woningbouw als verplichting wordt opgelegd aan beleggers en ontwikkelaars. Als ik het voor het zeggen had, zou ik als overheid de bijdragen van de



Oranjewartier Amsterdam



Oranjewartier Amsterdam

Bouwconsulting kort

Directeur Paul van der Bijl richtte in 1967 Bouwconsulting op, het latere Bouwconsulting. Daarmee was hij een van de eerste projectontwikkelaars in Nederland. Het bedrijf ontwikkelt kantoren en woningbouwprojecten voor zowel de verhuur als de verkoop. Vaak zijn zij betrokken vanaf conceptontwikkeling tot en met de uitvoering. Een onafhankelijke positie daarbij is een belangrijke voorwaarde voor hun succes.

Bouwconsulting werkt met een klein team van ervaren specialisten op commercieel, juridisch en financieel gebied. De portefeuille bestaat uit beleggingen in hoogwaardig onroerend goed en de ontwikkeling en herontwikkeling van winkelcentra, bedrijfsgebouwen, kantoren en woningen. De beleggingen vormen een substantiële pijler waarop de projectontwikkelingsactiviteiten worden ontplooid.



Oranjewartier Amsterdam



Oranjewartier Amsterdam





**'Als overheden
weinig gronden
kunnen uitgeven,
laten ze ook een
stuk van de regie
los'**

Wanneer had je de moed om je eigen bedrijf te starten:
In 1967
Welk vak had je voor je ondernemer werd:
Scheepsofficier op de grote vaart
Aan welke vaardigheden heb je bewust gewerkt:
Het omgaan met complexe

opgaven op basis van ruimtelijke en bestuurlijke inzichten. En daarbij altijd open blijven staan voor nieuwe ontwikkelingen
Welke tegenslag heeft je het meest gevormd:
De crisis van 1980-1985. Toen was sprake van een torenhoge rente en sterke inflatie. De

banken waren in de problemen
Welk vraagstuk houdt je het meeste bezig:
Of de huidige verschijnselen van inflatie en rentestijging tot een vergelijkbare situatie zullen leiden als in de jaren tachtig



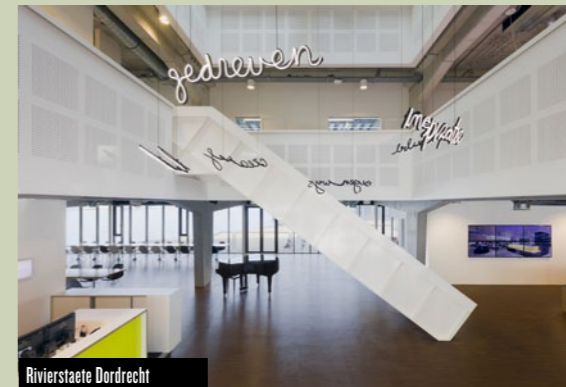
Rivierstaete Dordrecht

woningbouwcorporaties niet langzaam afbouwen, zoals nu het geval lijkt te zijn, maar onmiddellijk stoppen. Dan kunnen de woningbouwcorporaties in de sociale woningbouw hun rol weer oppakken. Daar zijn ze immers voor opgericht.'

Financieel-economische ontwikkelingen

'Ik zit al lang in het vak en heb al meerdere crises doorgemaakt. Corona en de oorlog in Oekraïne hebben grote financieel-economische impact en beleggers en beleidsmakers moeten rekenen op een radicaal andere macro-economische omgeving. De hoge inflatie van dit moment zal worden bestreden door het verhogen van de rente. Dat gebeurt nu al. Maar, anders dan in de Verenigde Staten waar de FED in grote stappen de inflatie volgt, houdt de ECB de rentestanden lager dan de inflatie vraagt. Waarschijnlijk om de eenheid binnen Europa te bewaren. Maar als de inflatie hoog blijft - en daar houd ik zelf rekening mee - ontkomen we niet aan verdere rentestijgingen. Dit heeft gevolgen voor de prijsvorming van de huren en het eigen woningbezit. Maar ook voor de rentabiliteit van te ontwikkelen projecten.

Het verhogen van de huren ligt wellicht politiek gevoelig, maar we moeten wel als we een gezond beleggingsklimaat willen behouden. Als institutionele beleggers mogelijk in de toekomst vier of vijf procent rendement op hun investeringen wensen, dan is dit alleen mogelijk door verlaging van de stichtingskosten of verhoging van de huren. Als projectontwikkelaar maakt me dat voorzichtig. En als anderen dat ook zijn, gaan wij als marktpartijen niet de hoeveelheid woningen bouwen



Rivierstaete Dordrecht

Oranjekwartier Amsterdam



**'Als de inflatie
hoog blijft
ontkomen we
niet aan verdere
rentestijgingen'**



Hoogvoorde Rijswijk



Heunpark Vught



Heunpark Vught