

DE KOST GAAT VOOR DE BAAT

Door: Allard van Spaandonk

Verdergaande urbanisatie is ook in Nederland een feit. Gemeenten in met name de Randstad doen daarom hun uiterste best om (jong) talent aan zich te binden. Zij vormen immers de motor van de economie. Zo gaat Amsterdam ruim € 5 mln investeren om tot de top-3 van Europese start-up-steden te gaan behoren en heeft Rotterdam sinds 2010 zijn programma 'Werken aan talent en ondernemen'. De aanpak van dergelijke programma's richt zich op zaken als versterking van onderwijs en economische structuur en op het creëren van aantrekkelijke vestigingsvoorwaarden voor bedrijven.

De vraag is echter: waar blijft al dat talent na 19:00 uur, oftewel is er voldoende woonruimte? Daar knelt het. Nog los van de vraag of young professionals principieel niet liever kiezen voor de flexibiliteit van huren, wordt hun keuze vaak in die richting gedwongen door het gebrek aan betaalbare koopwoningen in de stad en het groeiend aandeel eigen geld dat bij de koop van een woning ingebracht moet worden. Een sociale huurwoning voor deze groep is al helemaal een

illusie, dus bestaat ook vanuit dit perspectief dringende behoefte aan veel middeldure vrije sector huurwoningen. Gemeentelijk beleid met betrekking tot het aanwijzen van een minimumpercentage vrije sector huurwoningen in projecten ontbreekt echter doorgaans.

Gegeven het feit dat een belegger die een bescheiden 4,0-4,5% direct rendement op zijn investering wil maken, voor een huurwoning niet

dezelfde prijs kan betalen als een consument koper, althans niet als de woonlasten van de huurder nog enigszins moeten kunnen concurreren met die van een vergelijkbare koper, helpt dit niet om de bouw van huurwoningen te stimuleren. Sterker nog, nu de koopmarkt weer voorzichtig aantrekt worden ook door gemeenten zelf weer tenders uitgeschreven voor bouwgrond, waarbij de hoogste bieding een belangrijk of zelfs maatgevend criterium is.

Begrijpelijk, ook de gemeente moet zijn huishoudboekje op orde brengen, maar kansloos voor de belegger. Als gemeenten echt werk willen maken van het aantrekken en vasthouden van talent, dan kan het faciliteren van voldoende woonruimte in de middeldure huursector niet los gezien worden van het totale stimuleringspakket. Zeker wanneer het gaat om eigen gronden van de gemeente, betekent dit de keuze tussen maximale opbrengsten nu of werken aan de stad van de toekomst. Niets nieuws, de Romeinen riepen zo'n 200 jaar voor Christus al dat de kost voor de baat moest uitgaan: *neccesse est facere sumptum, qui quaerit lucrum*. Voor hun tijd waren dit toch uitstekende stedenbouwers.

Allard van Spaandonk is Directeur Bouwinvest Nederland. Voor de volgende column geeft hij graag het woord aan Hans Touw van Vesteda.



DE DAEB EN NIET-DAEB PORTEFEUILLES ZIJN GEBAAAT BIJ EEN VERSCHILLENDE STRATEGIE