



## SLEUTELROL VOOR DE BOUWSECTOR

DOOR JEPPE DE BOER

**F**linterdunne marges en altijd wel een tegenvaller: beleggers blijven graag weg bij de Nederlandse bouwsector. Als het meezit bewegen aandelenkoersen zijwaarts, en als het tegenzit ben je alles kwijt. Denk aan Ballast Nedam of Imtech.

Ooit waren bouwers als BAM en Heijmans beurslievelingen. Het aandeel BAM hield vijf jaar lang gelijke tred met Amazon. Een plus van 475% tussen 2003 en 2008. Daarna ging alles mis. De nationale bouwproductie zakte als een pudding in elkaar. Opgebouwde grondposities bleken veel te groot en werden een molensteen. De focus draaide van groei naar overleven. Bouwers accepteerden steeds lagere marges en steeds meer risico's. Dat laatste blijft lang pijn doen. BAM's jaarwinst over 2017 is verdampt tot een magere € 12,5 mln, door een grote tegenvaller in IJmuiden.

Deze weken publiceren veel andere bouwers hun jaarcijfers. Terwijl ik dit schrijf, weet ik nog niet hoe dit uitpakt. Ik verwacht ook daar nog geen jubelstemming. Dat is best raar eigenlijk. De laatste maanden klaagt iedereen over stijgende bouwkosten. Ontwikkelaars kampen met offertes die de pan uit rijzen. Sommige projecten worden onhaalbaar. Dit zouden gouden tijden moeten zijn voor aannemers, maar zij klagen mee. Over te weinig goede mensen, over dure onderaannemers en over stijgende materiaalkosten. Zelfs de bouwers hebben dus last van te weinig bouwcapaciteit.

Vlak na de jaarcijfers van bouwers komen de gemeenteraadsverkiezingen, op 21 maart. Lokale politici zetten overal in op nieuwe woningen. Het is prima dat de politiek voor extra woningen wil zorgen, maar de manier waarop is minder verstandig. Politici in de grote steden pleiten dogmatisch voor binnenstedelijk bouwen. Daarnaast lijken ze niet in staat om over gemeentegrenzen heen te kijken. De gemeente Utrecht publiceerde in december 2016 haar ruimtelijke strategie. In het rapport van 66 pagina's kwamen buurgemeenten nergens aan bod. Dit is raar en onverstandig in een compact stedelijk gebied. De monomane focus op verdichting

binnen de eigen stad versterkt het tekort aan bouwcapaciteit, want binnenstedelijk bouwen is tijdrovend en duur. Daarnaast biedt het minder mogelijkheden voor grote volumes met efficiënte standaardprocessen. Een gezamenlijke aanpak met buurgemeenten als Zeist, Nieuwegein en Houten zou kunnen helpen bij Utrecht's woningprobleem.

Achterlopende nieuwbouw en hogere bouwkosten hebben een onvermijdelijke weerslag: nog meer schaarste op de woningmarkt. Woningen zullen nog sneller duurder worden. Goed nieuws voor woningbeleggers en eigenwoningbezitters, maar slecht nieuws voor huurders en starters op de koopmarkt.

Het blijft moeilijk om vraag en aanbod goed af te stemmen in Nederlands vastgoed. Een groeiend tekort aan woningen gaat op dit moment hand in hand met een overschot aan winkelmeters. De zwakte zit in ons bestuurlijke model, waar gemeenten leidend zijn in ruimtelijke ordening. Een verstandige wereldstad stuurt ruimtelijke ordening centraal aan. In de Randstad is beleid versnipperd over tientallen gemeenten. Provincies proberen te coördineren, maar kunnen moeilijk op tegen de grote steden.

Terug naar de bouwers. De grote Nederlandse bouwbedrijven zijn meer dan pure aannemers. Na BPD zijn VolkerWessels, TBI, BAM en Heijmans onze grootste woningontwikkelaars. Hiermee hebben ze, naast overheden, een sleutelrol in de Nederlandse woningbouw. Hun perspectief is landelijk en niet versnipperd per gemeente. Dit is een groot voordeel. Zij kunnen wel sturen op regionaal niveau. Als ze geleerd hebben van de crisisjaren, tonen zij nu discipline in hun beleid. Dit beleid moeten ze niet afstemmen op gemeentelijke agenda's, maar op de werkelijke behoeften van woonconsumenten. Dit zou goed zijn voor de Nederlandse woningmarkt, en daarmee ook voor de bouwers zelf.

*Jeppe de Boer is founding partner van Masterdam*