

Ontwikkelaar Verandawoning had gedacht dat het urgentiegevoel groter zou zijn

# Grondmarkt zit dwars

Als doorgewinterde vastgoedman weet Han Assink van Timpaan dat de grondmarkt hem dwarszit. Het compacte hoogstandje vindt maar mondjesmaat een plek.

DOOR CARIEN OVERDIJK

**A**n media-aandacht geen gebrek. Mede dankzij een openbare verloting met een tv-bekendheid haalde de goedkope starterswoning van projectontwikkelaar Timpaan niet alleen de regionale pers, maar ook de *De Telegraaf*. Ook over klandizie heeft ontwerper Han Assink, tevens commercieel directeur van Timpaan, niets te klagen. Voor zijn zogeheten Verandawoning, waarvan er binnenkort vijftig in Lissersbroek verrijzen, schreven 983 mensen zich in. Een buitenkansje, zo'n compleet nieuwbouwhuis mét terras en tuintje voor nog geen ton. Het uiterlijk van de stoer ogende dwarskappers lijkt ook geen struikelblok. "Welstandscommissies waarderen de belijning en de glazen voorgevel", glundert de ontwerper. "Ze zien het verschil met een cataloguswoning. Ook omdat we zoveel varianten hebben ontwikkeld."

Toch vindt het compacte hoogstandje (zie kader) maar mondjesmaat een plek. Naast het project in Lissersbroek staan er twintig stuks op stapel in het naburige Beinsdorp. In Reeuwijk komen er ook enkele tientallen, maar die gaan vanwege een hoge grondprijs al aanzienlijk meer kosten. Assink, met zijn bescheiden uitstraling geen doorsnee projectontwikkelaar, is intussen half Neder-



Han Assink bij een Verandawoning in aanbouw in Lelystad.

Twee- of driemaal langskomen is waarschijnlijk niet voldoende. Je concurreert met andere plannemakers en voor je het weet, lig je weer onderop de stapel."

gen: onze bouwgrond is al gegeven aan andere ontwikkelaars. Of: we hebben wel plekken, maar die komen pas over tien jaar vrij. En ze hanteren vaak het grondquotesysteem, een vast percentage van de vrij-op-naamprijs. Dan levert een woning van 300.000 euro natuurlijk meer op."

Enkele grote gemeenten rekenen met een residuele grondwaarde – een vaste marge per vierkante meter – zodat sociale woningbouw daar sneller rendabel kan zijn. "Maar in de grotere steden zijn er corporaties die vaak het hoogst bieden voor grond en zo de grondprijzen opdrijven", reageert Assink. "Die hebben zulke reserves. Ze nemen grondposities in via de

algemene middelen, en kopen gebouwen en gronden te duur aan."

Niet dat hij op stadswijken mikt. Assink's grondgebonden ontwerp leent zich meer voor Vinex-wijken en buitengebieden. Koopt Timpaan daar dan zelf geen grond? "Jawel, van boeren. Nooit van tussenhandelaren, aan speculatie hebben we een hekel. Maar met eigen grond neem je ook een financieel risico. Het kan tien jaar duren om een bestemmingswijziging en daarna een bouwvergunning te krijgen. De inspraak vertraagt alles nog eens extra," benadrukt Assink.

Teleurgesteld: "Ik had gedacht dat het gevoel van urgentie groter zou

zijn, dat de proceduretijd voor dit soort woningen bekort zou kunnen worden. Mij irriteert het mateloos dat er zo weinig betaalbare kleine koopwoningen zijn. Ambtenaren lijken de druk van de markt niet te voelen."

De gangbare opvatting dat er al genoeg kleine huizen zijn, en dat

## Ontwikkelaar zonder winstoogmerk

Bij Timpaan, dat zich 'de andere ontwikkelaar' noemt, vond Assink de ruimte om zijn idealen uit te werken. "Timpaan is vijftien jaar geleden afgesplitst van een woningcorporatie en heeft als stichting haar maatschappelijke doelstelling behouden, terwijl het gewoon risicodragend werkt. Dat voelt goed. Met de ontwikkeling van luxe woningen financieren we de bouw van woningen voor minder draagkrachtigen. Iedereen is in loondienst, we kunnen genoeg nemen met een marge van 4 tot 6 procent."

## "Mij irriteert het mateloos dat er zo weinig betaalbare kleine koopwoningen zijn"

land rond geweest. "Het ontwerp bestaat al vier jaar, ik heb bij honderddertig gemeenten een presentatie gegeven. Wethouders en ambtenaren reageren enthousiast, maar daarna gebeurt er niks." Bijna verontschuldigend: "Misschien ook mijn eigen fout.

Als doorgewinterde vastgoedman – hij werkte eerder bij de gemeente Amsterdam én als projectontwikkelaar in de private sector – weet Assink echter ook dat de grondmarkt hem dwarszit, ondanks de beperkte ruimtevraag van de Verandawoning. "Gemeenten zeg-

doorstroming op de koopmarkt die vanzelf betaalbaar zal maken, wijst Assink van de hand. "Het zijn niet alleen die twintigers die hun ouderlijk huis of studentenkamer verlaten. Ook veel huurders, senioren en gescheiden mensen zoeken een laaggeprijsde koopwoning. Voor deze groepen is er een groot tekort aan grondgebonden woningen. Gemeenten moeten een keuze maken: bouwen ze voor starters, duo's en alleenstaanden of niet? Zo'n woning is geschikt voor maximaal twee personen, met hooguit een klein kind erbij. Als je klein genoeg bouwt, is dat ook een rem op te snelle waardevermeerdering."

Van een antispeculatiebeding is Assink minder gecharmeerd. "Dat loopt snel af, daarna vliegt de prijs alsnog omhoog. Wij hebben een formule ontwikkeld waarbij wij voor een periode van zes tot tien jaar alleen de opstal verkopen. De eventuele meerwaarde van de grond vloeit daarna deels terug in onze kas, deels naar de koper en deels naar de gemeente als die de grond heeft geleverd."

Timpaan heeft deze formule echter nog nergens in praktijk kunnen brengen. "Gemeenten hebben vaak al hun eigen regelingen. Lissersbroek hield bijvoorbeeld vast aan een antispeculatiebeding van vijf jaar. Daardoor moesten wij een miljoen euro laten liggen. Dat was even slikken."

## Veel woonvloer op weinig grond

Zijn Noord-Hollandse vakantiehuysje inspireerde Assink tot een slim ontwerp van 86 vierkante meter woonoppervlak. "De dwarskap, de glazen pui, de veranda en de compacte indeling waren het uitgangspunt. Ik dacht: Als ik het oppervlak van dit huisje verdubbel, dan blijft de koopprijs nóg onder een ton. Dan wordt het een goede starterswoning. Meestal komt sociale woningbouw neer op uitgekleden rijtjeswoningen, en die worden dan met dertig, veertig tegelijk neergezet om de kosten te drukken. Dat ziet er niet uit." Na een worsteling op de tekentafel

bleek een twee-onder-een-kapindeling het ei van Columbus. "De hoge punt maakt het niet te popperig en je hebt een gemeenschappelijke bouwmuur. Bovendien maakt de grote lichtinval bij een diepte van 8 meter rug-aan-rugbouw mogelijk, zodat een blokje van vier of acht woningen op een klein stuk grond aan alle zijden goed oogt. En als de markt ooit zou veranderen, kan de tussenmuur eruit. Dan wordt het tweemaal zo groot."

**Van een extreem hoge grondprijs is bij de watervariant van de Verandawoning geen sprake.**

