

[Home](#) > [Nieuws van vandaag](#) > [Richt vizier in woningbouw op de vraagzijde](#) >

Richt vizier in woningbouw op de vraagzijde

26-03-2009 00:00 | [Algemeen](#) | [Drs. Eric-Jan de Haan en ir. Norbert van Doorn](#) | [1 reactie](#)

De woningbouwproductie is het gesprek van de dag. Er zijn legio theorieën en veronderstellingen om het tempo er weer in te krijgen. De oplossingen zijn ontelbaar maar zelden echt effectief. Een analyse leert Eric-Jan de Haan en Norbert van Doorn één ding. Regie moet! Maar anders dan we gewend zijn; stel niet de productie maar de vraag voorop.

In vele gemeentelijke plannen en regionale afspraken zijn intensieve woningbouwprogramma's op papier gekomen. Om de projecten op het beoogde tempo te krijgen en te houden, zijn op vele plaatsen, vaak gecoördineerd door provincies en regionale samenwerkingsverbanden, zogenoemde woningbouw-aanjaagteams aan het werk gezet. Het doel was sturen op productiever snelling door de aanbiedende en producerende partijen zoveel mogelijk te stimuleren en te faciliteren met als adagium: bouwen-bouwen-bouwen. Met deze aanpak zijn zeker successen geboekt. Maar inmiddels is er veel veranderd. Er is nog steeds een grote vraag naar woningen en bovendien liggen veel plannen en bouwvergunningen kant en klaar. Tot productie komt het echter maar mondjesmaat, onder meer door stagnatie in de verkoop, vooral van de middeldure vrijesectorwoningen die vaak de financiële pijler van de projecten vormen. Stijgende kosten, een haperend volkshuisvestingsbeleid (geen doorstroming) zijn maar een paar effecten hiervan. Gemeenten en marktpartijen stellen hun eigen belang voorop om te overleven. Regionale concurrentie om de woonconsument, en daarmee vissen in dezelfde vijver, neemt toe. Natuurlijk moet er iets gebeuren aan het gebrek aan tempo. De aanpak voor deze versnelling moet echter veranderen van het reageren op bedreigingen naar het pakken van kansen. Deze kansen liggen vooral in het beter inspelen op de vraag. Was tot nu toe vooral de productie het doelwit van de aanjaagteams, nu is de kunst om de vraagzijde beter in beeld te krijgen en te bedienen. Producten waar nog wel vraag naar is (denk aan goedkope woningen, maar op sommige locaties juist ook dure grote kavels) kunnen de focus krijgen. Daar waar pijn zit kan en moet anders worden geprogrammeerd. Dit geeft voor sommige doelgroepen unieke mogelijkheden. Voor gemeenten die grond in eigendom hebben kan het nu weleens dubbel aantrekkelijk zijn om een potentieel verlies door het langdurig niet afzetten van geplande middensectorwoningen in te ruilen voor een geringere bijdrage aan de onrendabele top van woningen in de sociale sector. Daarmee wordt het verlies beperkt (!), wordt het tempo er weer in gebracht (en daarmee de economie gesteund) en wordt een slag gemaakt in de volkshuisvestingsdoelen.

Vraagsturing

De kans vraagt wel om actie en afstemming. Zowel lokaal als regionaal. Maar niet langer gebaseerd op productiever snelling maar op vraaggestuurde aanpassing van programma's. Welke vraag is er nog en waar? Hoe gaan we om met het aanbod in de bestaande voorraad? In regionaal verband moet daarbij de focus worden gericht op samenwerking om de gezamenlijk te verdelen markt groter te maken en het tempo er weer in te krijgen. Daarvoor is het nodig dat iedereen verder kijkt dan zijn eigen project. Daar ligt een taak voor provincies en regionale samenwerkingsverbanden, die tot nu toe ook de motor waren voor de productie-aanjaagteams uit andere tijden.

Reageer op dit artikel

Uw naam:

Uw e-mail adres:

Reactie:

near

Herhaal code:

Verzend

Kruiskamp.

AMSTERDAM

Onderhouden gelijkrichterstation en omgeving brug 2002 in de wijk IJburg.

DELFT

Reconstrueren Raam, Paardenmarkt, fase 2.

▶ [Alle aanbestedingen](#)

Vacatures

Bedrijven

Hieronder vindt u een overzicht van een aantal topvacatures op Cobouw.nl

- ▶ [Verkeerskundige](#)
- ▶ [Senior Projectmanager](#)
- ▶ [Calculator](#)
- ▶ [Vertegenwoordiger](#)
- ▶ [Junior Projectleider](#)
- ▶ [Werkvoorbereider](#)
- ▶ [Taxateur](#)

▶ [Meer vacatures](#)

[Bouwkosten calculator](#)

Gratis, een helder overzicht van alle bouw- en bijkomende kosten
www.archidex.nl

[4 U Uitzendburo](#)

Voor al uw technisch personeel in o.a. Infratechniek, Beveiliging
www.4ubv.nl

[Bouwproces Automatisering](#)

Kraan bouwcomputing is al 44 jaar uw partner in procesbeheersing.
www.kraan.com

AV

Ads door Google

Direct naar

- ▶ [Dagelijks gratis Cobouw nieuws in uw inbox?](#)
- ▶ [Wie bouwt wat waar wanneer?](#)
- ▶ [Direct naar aanbestedingen en uitslagen?](#)
- ▶ [Staat uw bedrijf goed vermeld op Cobouw?](#)
- ▶ [Wanneer is de bouwvakantie?](#)
- ▶ [Op zoek naar materieel?](#)
- ▶ [Op zoek naar een product of leverancier?](#)
- ▶ [Cobouw nieuws op uw intranet of website?](#)
- ▶ [NEN normering?](#)

Over Cobouw

- ▶ [Abonneren](#)
- ▶ [Adverteren](#)
- ▶ [Auteursrechten](#)
- ▶ [Contact](#)
- ▶ [Colofon](#)
- ▶ [FAQ](#)
- ▶ [Nieuws-op-maat](#)
- ▶ [Persinformatie](#)
- ▶ [Disclaimer & privacy](#)

Nieuwsbrief

Gratis iedere werkdag het belangrijkste nieuws van Cobouw in uw mailbox? Schrijf u dan hier in voor onze e-mailniewsbrief

- ▶ [Klik hier voor een voorbeeld](#)



Ga verder

Onze sponsors



Sdu

Ook uitgever van: [De Architect](#) | [Magma](#) | [Vastgoedmarkt](#) | [Materieelmarkt](#) | [NBD](#) | [Vergunningentool](#) | [Bouwregels in de praktijk](#) | [Energiegids](#)