

Ter Zake – Kees Tamboer
(woensdag 13 oktober 2010 Parool – Steen tekent Van Poelgeest)

Intro:

De Amsterdamse woningbouw stevent al jaren af op een debacle. Wanneer houdt wethouder Maarten van Poelgeest op met dromen?

Maarten, vergeet IJburg-2 !

Maarten van Poelgeest, de wethouder die de bouw van woningen en kantoren in Amsterdam regisseert, reikte vorige week in de Theaterfabriek op het Storkterrein de Amsterdamse Nieuwbouwprijs uit. In zijn toespraak zat een omineus zinnetje. Wie weet, filosofeerde Van Poelgeest, valt er over een paar jaar geen prijs meer uit te reiken – om de simpele reden dat er dan niet meer gebouwd wordt in de stad. Dikke kans dat hij gelijk krijgt, maar hij zei er niet bij dat hijzelf daarvoor verantwoordelijk is.

Twee jaar geleden werd Amsterdam getroffen door de bankencrisis. Toen al kon Van Poelgeest weten dat dit rampzalige gevolgen zou hebben voor de bouwplannen in een stad die zo eenzijdig zijn kaarten op de financiële sector heeft gezet. De gemeente Amsterdam is de grootste grootgrondbezitter van het land, die evenwel stelselmatig verlies lijdt op zijn woningbouwplannen. Wanneer de grondexploitant deze verliezen denkt te kunnen blijven afdekken met de grondopbrengsten van nieuwe kantoren terwijl de leegstand van kantoren oploopt, kan hij op zijn vingers natellen dat de bankencrisis ook zijn bankroet inluidt.

Tijdens de economische hausse rond de eeuwwisseling ging het Amsterdam naar den vleze. De explosie in de kantoorbouw leverde dikke geldstromen op om ambitieuze woningbouwlocaties te ontwikkelen, met IJburg als paradepaardje. Na tien jaar volgde de omslag. In 2005 stond al 1,3 miljoen vierkante meter kantoorruimte leeg, een kwart van de totale leegstand in Nederland. Door die leegstand zakten de huurprijzen in en stagneerde de nieuwbouw van kantoren, en daardoor kelderden de grondopbrengsten van de gemeente. Voorjaar 2006, juist toen Van Poelgeest aantrad als wethouder van grondzaken, kreeg hij voorgerekend dat de gemeente op een tekort op de grondexploitatie afstevende van 300 miljoen euro.

Er was maar één antwoord mogelijk: minder grootschalige, verliesgevende plannen ontwikkelen. Maar Van Poelgeest trapte niet op de rem – in 2006 niet, in 2008 niet, zelfs niet in het voorjaar van 2010 toen zijn ambtenaren opnieuw een financieel gat van 366 miljoen euro voorzagen. Pas deze zomer, toen het gat nog eens 345 miljoen euro groter bleek uit te vallen – we zitten inmiddels boven de 700 miljoen – schrok de wethouder wakker en kondigde een bouwplannenstop af. Dit najaar zou hij bekend maken welke bouwprojecten nog mogen worden afgemaakt en waar grond braak blijft liggen.

Dat lijstje is nog steeds niet af, maar Van Poelgeest weet al wel de uitkomst: in tien jaar wordt het aantal geplande nieuwbouwhuizen teruggebracht (van

65.000 naar 36.000) en het aantal vierkante meters kantoorruimte gehalveerd (van 1,8 naar 1 miljoen). Nog steeds volstrekt onrealistische cijfers. Dit jaar worden op de Amsterdamse woningmarkt amper tweeduizend nieuwbouwwoningen afgezet – hoe denkt de wethouder er tien jaar lang gemiddeld 3600 te slijten? En honderdduizend vierkante meter kantoorruimte per jaar bij zoveel leegstand en een toenemende trend thuis te werken?

Hier volgt een akelig cijferlijstje. De 'bouwstop' bespaart op papier slechts 520 in plaats van 700 miljoen euro. Van Poelgeest is zo verstandig in zijn sommetjes voor de zekerheid nog een extra bezuiniging van 200 miljoen te stoppen. Zodoende moet hij nog ruim 375 miljoen ($700-520+200$) vinden. Waternet wil hij 100 miljoen in rekening brengen voor de aanleg van riolering bij het bouwrijp maken van nieuwe grond en 50 miljoen wint hij door het dwaze plan sociale huurwoningen te bouwen op de Zuidas te annuleren. Resteert een gat van 225 miljoen euro.

Die rekening deponeert de wethouder doodleuk bij de woningcorporaties. Van Poelgeest kan ze de korting van 30.000 euro op de grondprijs per sociale huurwoning ontnemen. Hij kan het bedrag van 5300 euro dat zij moeten afdragen voor elke huurwoning die ze verkopen, verdubbelen. Hij kan ook het geld inpikken van het mede door die corporaties volgestorte 'Stimuleringsfonds' voor de vernieuwing van Nieuw-West, Zuidoost en Noord.

Vergeet het. De Amsterdam corporaties zijn niet rijk meer. De verkoop van sociale huurwoningen uit hun bezit stagneert en er staan duizend nieuwe huizen leeg. Op de nieuwbouw boeken zij vijftig- tot honderduizend euro per woning verlies. Nog eens dertig mille erbij, en ze leggen de nieuwbouw stil. Bovendien moeten ze bijdragen aan de heffing van 750 miljoen euro, die het kabinet de landelijke woningcorporaties oplegt om de huurtoeslagen te betalen.

Is er geen uitweg? Jawel. Van Poelgeest kan besluiten het opspuiten van nog vier eilanden in het IJmeer (IJburg-2) te schrappen. Opbrengst: 400 miljoen. Pijnlijk voor een wethouder die de geschiedenis wil ingaan als Grote Man van Dubbelstad Amsterdam-Almere. Unieke kans voor een GroenLinkser die gelooft in de mogelijkheden van kostendekkende kleinschalige aanpak. Maarten van Poelgeest, en niemand anders, beslist hoelang de Amsterdamse Nieuwbouwprijs nog wordt uitgereikt.

k.tamboer@parool.nl