

APEX INVESTMENTS ONTWIKKELT WONINGEN OP VOORMALIG AUTOGARAGE-TERREINEN

Autogarages midden in een woonwijk? Dat is echt niet meer van deze tijd! Jan-Willem Dontje (31) directeur van Apex Investments BV koopt autogarages op en ontwikkelt op die locatie duurzame woningen. Een mooie oplossing voor het woningtekort en de omgeving!

Jan-Willem volgde een commerciële opleiding aan de IVA Businesschool. Al snel raakte hij geïnteresseerd in aan- en verkoop van vastgoed. 'Op mijn 21e kocht ik mijn eerste pand en verkocht het door aan een ontwikkelaar.'

In 2017 startte Jan-Willem als projectontwikkelaar en richtte Apex Investments BV op. 'Dat was heel spannend. Met vallen en opstaan leerde ik de onroerend goed markt steeds beter begrijpen.' Zijn hart ging pas echt sneller kloppen van projectrealisatie, en dat is wat hij nu dan ook doet. 'Het geeft veel voldoening om van mijn schepende kracht gebruik te maken en het resultaat daarvan te kunnen aanschouwen.'

Apex Investments bouwt aan de toekomst, zeg je. Hoe bouw je aan die toekomst in een wooncrisis?

'Je moet oog hebben voor herontwikkeling. In het centrum van gemeenten is weinig ruimte om te bouwen. Daarom zul je locaties met bestaande bebouwing een nieuw leven moeten

geven, en daarnaast sneller en efficiënter ontwikkelen. Wij proberen alle processen zoveel mogelijk te synchroniseren. Tijdens het acquisitieproces zijn wij al intensief in de weer met de omgevingsvergunning en de engineeringfase. Daarmee voorkom je tijdverlies. Helaas merken wij dat gemeenten niet altijd voldoende capaciteit hebben. Procedures zijn een beperkende factor in een vlot ontwikkelproces. Soms moet je jaren wachten voordat je daadwerkelijk aan de slag kunt. Misschien ligt de oorzaak van het woningtekort hierdoor mede bij de overheid zelf.'

Dit kan sneller?

'Je zult wel moeten. Als wij moeten wachten, wachten immers ook tientallen mensen op een woning. Grond is er wel. Deels kunnen de taken van de gemeente worden uitgevoerd door de ontwikkelaar. Voor het voorwerk kan een ontwikkelaar een technisch adviesbureau inschakelen. De gemeente hoeft de rapporten dan alleen nog maar te toetsen en goed te keuren. Een vergelijkbare ontwikkeling zie je al in de nieuwe wet Kwaliteitsborging.'

De woningen zelf kun je snel uit de grond stampen?

'Als de procedures eenmaal goedgekeurd zijn wel. Op dit moment realiseren we dertien ruime woningen op de locatie van

een voormalig garagerterrein in Zaanstad. De woningen worden prefab uit de fabriek geleverd. Binnen vijf dagen staan ze er. Die duurzame manier van ontwikkelen en bouwen is dé toekomst.'

Autogarages opkopen, lijkt een gouden greep. Maar dan ben je er nog niet. Je zit met vervuilde grond.

'Misschien dat daarom andere vastgoedontwikkelaars zich er niet snel aan wagen. De eerste jaren transformeerden we vooral kantoorpanden, maar op een gegeven moment moet je verder kijken naar nieuwe mogelijkheden. Vervuilde grond laat je saneren en dan heb je een prachtige woonlocatie. Vaak midden in een centrum of woonwijk met allerlei voorzieningen in de buurt.'

Hoe help je starters op de markt? Zij hebben vooral moeite om aan een betaalbare woning te komen.

'Daar is niet een kant-en-klare oplossing voor. Het is wél een probleem waar onze aandacht naar uitgaat. Op dit moment zijn we bezig met een aantal projecten waarin we appartementen willen realiseren met een optimale benutting van de beschikbare ruimte. Zo bieden we toekomstige bewoners het grootst mogelijke comfort op een beperkt aantal vierkante meters. Dit vergt creativiteit en oplossingsgericht denken,



Jan-Willem Dontje

en dat is precies wat we als interessante uitdaging zien.'

Hoe creatief zijn jullie daarin?

'We gaan eveneens op zoek naar locaties waarvoor de gemeente bereidheid heeft getoond, maar de gewenste bestemming nog voor moet worden vergund. En we houden de acquisitiekosten laag.'

Waar ben je het meest trots op?

'Op de ontwikkeling van Kogerweelde in hartje Koog aan de Zaan. Eveneens een ontwikkeling van een voormalig garagerterrein midden in een woonwijk. Voorzieningen en NS-station zijn op loopafstand. We hebben dit project vanaf nul uit de grond gestampt. De eengezinswoningen zijn verdeeld over drie woonblokken en gericht op praktisch woonplezier en duurzaamheid. Door de rechtopstaande gevel kunnen de vier slaapkamers makkelijk worden uitgebreid naar vijf. De woningen zijn voorzien van naar elkaar gerichte stadstuinen. Groen is belangrijk in een woonwijk. De woningen waren in no time verkocht. Natuurlijk is dat kicken.'

Wat is je ambitie?

'Ik hoop met Apex een bedrage te kunnen leveren aan de toekomst van Nederland. Een toekomst waarin de mens met al zijn levensbehoeftes centraal staat.'

Is er sprake van een crisis op de woningmarkt?

Als een groot deel van de bevolking tussen de 18 en de 35 jaar niet in staat is om een woning te kopen en evenmin uitzicht daarop heeft, dan is dat een maatschappelijk probleem. In plaats alleen het probleem te benoemen zou men aandacht moeten schenken aan de werkelijke oorzaken van dat probleem. Die oorzaken hebben hoofdzakelijk te maken met het monetair beleid van de ECB en een aantal fundamentele keuzes van de overheid op beleidsterreinen die met demografie en milieuwetgeving te maken hebben. Drijven beleggers de prijzen op van huizen?

Particuliere kopers financieren hun woning door middel van een hypothecaire lening. Hun bestedingsruimte is daarmee gelimiteerd. Voor de grote professionele beleggers geldt dat niet. Zij kunnen makkelijker overbieden. Op die manier hebben beleggers een zekere prijsopdrijvende invloed op de prijzen van woningen. Zijn

beleggers daarmee ook de oorzaak van het probleem? Dat lijkt mij niet. Beleggers bieden hun woningen aan op de huurmarkt en hebben dus geen invloed op de totale woningvoorraad. Het probleem zit 'm voornamelijk in een gebrek aan aanbod van woningen enerzijds en een alsmaar toenemende vraag anderzijds. Beide oorzaken zijn gevolgen beleidskeuzes van de overheid.

De nieuwe minister voor Wonen gaat het verschil maken

Nee. Het gebrek aan aanbod van huur- en koopwoningen en de alsmaar toenemende vraag, zijn geen omstandigheden die binnen de invloedssfeer van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening liggen. Het gevecht om de ruimte? Waar bouwen we wel en niet? Dat betreft een keuze waar men in Nederland geen principiële beslissing over lijkt te durven nemen. Bouwgrond is schaars. Om meer woningen te kunnen bouwen zal natuur en landbouwgrond plaats moeten maken voor bouwgrond. Dat

gaat ten koste van flora en fauna. Hoewel vrijwel iedereen dat als onwenselijk beschouwt, is dat een onvermijdelijk gevolg als de vraag naar woningen blijft toenemen. Dat die vraag blijft toenemen is zeer waarschijnlijk. In de periode van 2016 tot heden groeide de bevolking gemiddeld met circa honderdduizend inwoners per jaar. De prognoses laten zien dat die groei doorzet bij ongewijzigd overheidsbeleid. De vraag naar woningen zal daarmee onverminderd hoog blijven. Gelet op deze prognoses valt het moeilijk te begrijpen waarom de overheid de mogelijkheden voor woningbouw beperkt door te streven naar hoogwaardige flora en fauna en vasthoudt aan het huidige stikstofbeleid. Naast de ruimte die de benodigde nieuwbouw zal innemen, leidt de bevolkingsgroei ook tot hogere stikstofuitstoot en versterking van flora en fauna. Aangezien de politieke bereidheid tot beperking van de bevolkingsgroei ontbreekt, bestaat er toch al weinig toekomst voor Nederlandse hoogwaardige flora en fauna. Dat is jammer, maar wel een politieke keuze. Daarvan zou men de gevolgen dan ook moeten accepteren.

Welke innovatie gaat echt het verschil maken?

Ik vraag mij af of innovatie het ruimtegebrek zal oplossen. Hoogbouw kan voor een efficiëntere benutting van de ruimte zorgen, maar de negatieve effecten voor de natuur worden daarmee niet substantieel minder. Wellicht zal in de toekomst bouwgrond worden gewonnen door realisatie van eilanden in de Noordzee. Als je één groep moet noemen die nu op de woningmarkt als eerste hulp nodig heeft. Welke groep is dat dan? De bevolking tussen de 18 en

de 35 jaar met een modaal inkomen of lager. Deze groep is de ruggengraat van de economie en moet een toekomst worden geboden. Wat wordt het belangrijkste kenmerk van wonen in de toekomst?

Compact en duurzaam. Wat zouden partijen op de Nederlandse woningmarkt anders en beter kunnen doen?

Ik denk dat de marktpartijen doen wat ze kunnen. De belangrijkste speler op de woningmarkt is de overheid. De overheid is aan zet en dient principiële knopen door te hakken. De stad heeft grotere woningen nodig?

Nee, grotere woningen zijn duurder en kunnen alleen worden betaald door mensen die al gelegenheid hebben om een woning te kopen. De stad heeft juist kleine, betaalbare woningen nodig zodat mensen met beperkte financiële middelen zich een woning kunnen veroorloven.

De betaalbare woning bestaat niet?

Uiteraard is dat afhankelijk van de bestedingsruimte van een koper. Overigens hangt de betaalbaarheid van een woning ook af van de hoogte van de hypotheekrente. Zolang het monetair beleid van de ECB is om de rente laag te houden, zal de leningscapaciteit van kopers hoog blijven. Daardoor zijn woningen duurder. Voor degenen die reeds een woning hebben, kan de hogere woningprijs worden gecompenseerd uit de overwaarde van hun oude woning. Dat geldt niet voor starters. Je zou daarom kunnen zeggen dat voor de meeste mensen die nog geen eigenaar zijn van een woning, een 'betaalbare woning' niet bestaat.