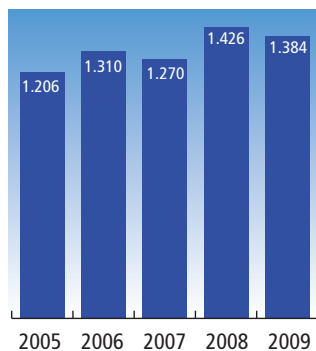
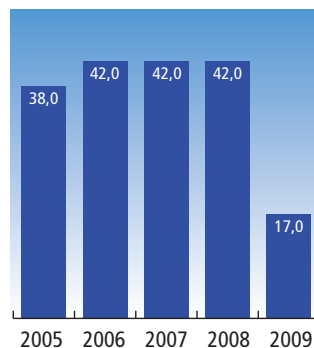


Jaarcijfers Ballast Nedam (€ mln)

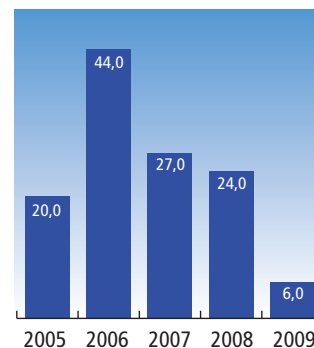
Omzet



Bedrijfsresultaat



Nettoresultaat



Wilt u sneller de vastgoedexposure afbouwen?

“Nee, we hebben een paar jaar geleden onze grondbank uitgebouwd. Slecht getimed? Dat valt nog te bezien. Die gronden hebben wij verworven in de afgelopen vijf jaar. De woningmarkten over vijf jaar zijn voor die grondbank relevanter dan de huidige. En een deel van de grondexploitatierisico's zit bij de gemeenten. Voorspellen is altijd moeilijk, maar we zijn niet zo negatief over de woningmarkt op de middellange en lange termijn, vooral structureel niet.”

Nog steeds te weinig nieuwe huizen in Nederland?

“Ja. Dat geldt nog steeds. Iedereen blijft nu op zijn handen zitten door het lagere consumentenvertrouwen en de discussie over de hypotheekrenteaftrek. Mensen die nu een woning willen kopen, denken: ik wacht maar even, eerst maar eens zien hoe het zich ontwikkelt. Als er iets gebeurt en het zou effect hebben op de prijzen... Mensen kopen liever in een stijgende markt dan in een dalende markt. Ja, net als met aandelenbeurzen, dat is heel vreemd.”

De beperking van de hypotheekrenteaftrek is een kwestie van tijd.

“Dat is de vraag. En de mogelijke effecten daarvan zijn vrij moeilijk in te schatten. De onzekerheid is de cruciale factor. Maar het kan nog erger. Als er echt iets doms op dit dossier zou gebeuren, zet je de woningmarkt jaren stil. De aftrek beperken tot bijvoorbeeld hypotheek van 350.000 euro zou een heel grote remmende werking hebben op de woningmarkt, omdat je de hele doorstroming naar boven dichtzet. De overdrachtsbelasting en scheef wonen zijn de twee grote verstoorders op de woning-

markt. De hypotheekrenteaftrek is vooral inkomenspolitiek. Ja, er moet duidelijkheid komen. Maar van mij hoeft er niks aan de hypotheekrenteaftrek te gebeuren. Puur vanuit de werking van de woningmarkt is er geen versturende werking. Maar als je kijkt naar overheidstekorten en inkomenspolitiek kan er iets mee gebeuren.”

Dat zet de huizenprijzen onder druk, burgers én overheid worden armer.

“Als het gevolg is dat er minder transacties komen in de woningmarkt dan wel dat het kapitaal wegneemt bij mensen, dan heeft dat een veel groter negatief effect op de economie. Elke nieuwbouwwoning betekent zes à zeven transacties in de bestaande markt. Hoe meer transacties, hoe meer mensen in de woning komen waar ze behoefte aan

hebben. Nu zitten er bijvoorbeeld mensen in een te groot huis, ze willen eigenlijk naar een appartement. Dat staat nu ook stil. Als de werking van de woningmarkt afneemt gaat de welvaart omlaag; het pompt niet rond, die markt moet draaien. En dat is nu bepaald niet het geval.”

Wat is ervoor nodig de woningmarkt weer op te krikken?

“De basis is het consumentenvertrouwen. De echte drive moet van de consument komen en die moet niet te veel ingeperkt worden door overheidsingrijpen. De onzekerheid die nog steeds bestaat hangt boven de markt. Door niks te doen, doe je ook wat. Dit kabinet heeft in alle wijsheid besloten niet eens over de woningmarkt te willen praten. Als je iets overweegt te doen, zou je dat eerder in een opgaande markt verwachten dan in een dalende markt, althans als je de woningmarkt een warm hart toedraagt. Ik ga ervan uit dat ze het met verstand en met beleid zullen beoordelen. En dat ze het belang van de bouwsector voor de hele economie erkennen, vanwege de enorme spin-off die de bouw heeft.”

U zegt toch: de politiek doet niets aan het probleem op de woningmarkt?

“Dat geldt voor het hypotheekrentedossier. En de huurmarkt, ja. De overdrachtsbelasting is een grote versturende factor voor de werking van de markt, maar in het licht van een mogelijke bezuinigingswoede is afschaffing of verlaging niet realistisch, ik denk niet dat ze die versturende factor snel weg zullen nemen.”

Koopt u nog steeds bouwgrond in deze tijden?

“Mondjesmaat, maar we kijken nog steeds. We hebben een bepaald niveau voor onze

