

STEEN IN DE HOFVJVER

vastgoed & verkiezingen

Betaalbaarheid koppelen aan de straf voor vervuilen

STEM VAN HET VASTGOED: MICHEL BAARS

KLOPPEND HART

'De stand van zaken in Nederland zie ik als een kloppend hart waarvan de pompjes stoppen zodat onze aderen beginnen dicht te slibben. De vastgoedsector is een van de belangrijkste pompjes van onze economie. Op een aantal belangrijke thema's zoals stikstof proberen we al jaren met een bypass nog een beetje lucht te krijgen. Maar met die politieke geitenpaadjes gaat het niet meer lukken. We hebben gewoon een klimaatprobleem te managen. Daar komt nog een enorme vergrijzing bovenop, wat betekent dat we straks geen mensen meer beschikbaar hebben. Met de huidige rentestanden krijgen we de business cases niet meer rond, de prijzen staan onder druk, kortom, het infarct is compleet. Ik geloof inmiddels niet meer dat we door het alsmaar aanleggen van bypasses uit de verschillende crises gaan komen. We zullen onze manier van kijken naar de wereld drastisch moeten veranderen. En daar zie ik dan juist veel kansen in de huidige crisis, als versnelling naar een nieuwe levensstijl.'



WIE IS MICHEL BAARS?

Michel Baars is oprichter van New Horizon, waarmee hij urban mining in Nederland op de kaart zette. Sinds vier jaar is hij samen met Joost Hoffman oprichter en eigenaar van In The Middle Of Our Street, kortweg MOOS, een woningbouwer die de kwaliteit van sociale woningbouw omhoog wil krijgen door het toepassen van industriële en circulaire principes.

DELTAPLAN MET IDEALEN

'Van de politiek verwacht ik niks meer. Als je het mij als ondernemer vraagt, dan is mijn stelling dat ik ze negeer. Want als ik een strategie moet maken die afhankelijk is van wat er in de Tweede Kamer allemaal tegen elkaar gescholden wordt, ben ik morgen failliet. Er wordt gevaren op dagkoersen, er wordt geen beleid gehanteerd. Als je kijkt naar het grotere plaatje zou je wensen dat we de situatie gaan zien als iets dat groter is dan politiek. Dat hebben we eerder gedaan in Nederland. Een deltaplan van langjarige programma's en afspraken, waar binnen ruimte is voor differentiatie en idealen. Er moet nu echt iets gaan gebeuren. En wat ik van de politiek verwacht is dat ze zich daar niet mee bemoeien.'

CIRCULARITEIT = BETAALBAARHEID

'Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen is een van onze grootste problemen. Het mooie is dat een principe als circulaire economie, dat altijd werd gezien als iets dat extra geld kost, nu ineens de oplossing blijkt. Daarmee koesteren we wat we al beschikbaar hebben in onze directe bebouwde omgeving. Zo kunnen we met een lage CO₂-footprint bouwen. Betaalbaarheid zit natuurlijk gekoppeld aan de straf die je krijgt voor vervuilen.

Decennialang was duurzaamheid duurder omdat vervuilen niets kost. CO₂-beprijzing gaat ertoe leiden dat bouwmaterialen extreem veel duurder worden. Dus als we betaalbare woningen willen houden, dan zullen we moeten bouwen met een lagere CO₂-footprint, met biobased en circulaire materialen. Met de introductie van CO₂-taks voor vervuilende industrieën zien we voor het eerst een beprijzing van het negatieve effect op het milieu in onze producten. Laat bouwen nou een heel vervuilende activiteit zijn. Dus waar ga je een groot effect zien van CO₂-beprijzing? Dat is in de bouw. We zitten op een kantelpunt waarbij vervuilen serieus geld gaat kosten.'



Michel Baars:

'Ik verwacht van de politiek dat ze zich er niet meer mee bemoeien'

MAXIMALE IMPACT

'Voor het eerst komen de werelden van economie en ecologie bij elkaar. Duurzame concepten zijn nu concurrerend. Dus in de enorme nieuwbouwpoging die er ligt zie ik een grote kans als we het echt goed gaan doen, om de klimaatdoelstellingen dichterbij te brengen. Door zo circulair mogelijk te bouwen lossen we een deel van het klimaatprobleem op én het is betaalbaar. Ik hoef dus geen minister van Milieu meer, geef ons maar een minister van Economische Zaken die dit begrijpt. Ik ben ongeduldiger geworden. Ik vind dat ieder uur dat ik hieraan besteed raakt moet zijn. Ik heb geen zin meer om mensen aan een tafel te overtuigen dat het anders moet. We hebben geen tijd meer. Het zinnetje 'doe mee of sterf uit' is mij bijgebleven. Dus ik wil maximaal impact maken. Dat betekent ook dat je het als ondernemer veelal zelf moet doen. Er is geen bank die ons initiatief van MOOS financiert, ook New Horizon deed ik risicodragend. We moeten het zelf doen, dat is de rol van ondernemers. Om te bewijzen dat het kan. Dan zal er uiteindelijk ook een wetgever komen die er regels van maakt. En als een bezemwagen achter het peloton iedereen probeert mee te krijgen.'

GEEN EXCUUS MEER

'Voor het nieuwe kabinet vind ik dat ze als eerste moeten ophouden met de bizarre discussie over de MPG-norm. Ga gewoon naar een CO₂-budget per vierkante meter. We weten wat de Parijs-doelstellingen inhouden en we weten hoeveel kilogram CO₂ dat is. Ga daar dus zo snel mogelijk onder zitten, daar is echt geen excuus meer voor. In de ruimtelijke ordening moeten we af van de simplificatie van de problematiek met het zogenaamde één-straatje-erbij. Dat gaat het probleem niet oplossen. Daarvoor hebben we ruimtelijke ordening nodig met een zwaartepunt op volkshuisvesting. Geef de corporaties alles wat ze nodig hebben om te doen waar ze goed in zijn, want zelfs de corporaties zijn we aan het beperken. Er moet iemand zijn die de regie neemt, maar dat moet wel iemand zijn die snapt waar die regie tot moet leiden. Namelijk tot het oplossen van problemen, niet tot de volgende krantenkop.'



VOOR STEENGOEDE VERHALEN