



VG Visie Daily

18-10-2024

‘Snelheid verhogen zonder in te boeten aan kwaliteit. Dat kan best’

door Bas Hakker

Friso de Zeeuw – Emeritus hoogleraar Gebiedsontwikkeling, oud directeur Nieuwe Markten bij BPD en voormalig Lid Gedeputeerde Staten – deelt zijn visie op de huidige woonproblematiek. We bespreken de uitdagingen rondom woningtekorten en hij benadrukt het belang van pragmatische samenwerking tussen publieke en private partijen om de bouw te versnellen en de kloof tussen beide werelden te overbruggen.



U bent al lange tijd actief in de wereld van gebiedsontwikkeling. Wat motiveert u om nog steeds betrokken te blijven, met optredens, adviezen, het schrijven van artikelen en columns?

Friso de Zeeuw: ‘Ik vind het nog steeds fascinerend. Het woningvraagstuk is niet alleen heel actueel, maar ook complex. Bovendien zijn de uitdagingen groter dan ooit. We hebben te maken met woningtekorten, duurzaamheidseisen, energietransitie, watervraagstukken, toenemende ruimteclaims en een trage besluitvorming. Al deze factoren spelen een rol bij het oplossen van de woonproblematiek en ik vind het waardevol om mijn kennis en ervaring als veteraan in te zetten en mee te denken over hoe we de samenwerking tussen publieke en private partijen kunnen verbeteren. En daarbij het tempo aanzienlijk te verhogen, samen met jonge vakgenoten. Mijn echtgenote heeft overigens een andere verklaring; zij zegt dat ik bang ben om uit beeld te raken en de mensen mij niet meer kennen.’

Waar zit volgens u het grootste probleem in die samenwerking tussen overheid en het bedrijfsleven?

‘Het probleem is dat de publieke en private sector vaak tegenover elkaar staan, terwijl ze elkaar juist hard nodig hebben. De marktpartijen, zoals projectontwikkelaars, worden vaak gezien als alleen maar winstgedreven. Aan de andere kant worden overheidsinstanties vaak beschouwd als logge, bureaucratische organisaties die zaken te veel vertragen. Die vooroordelen zijn er altijd geweest, maar ze worden nu steeds meer een obstakel omdat de wooncrisis steeds urgenter wordt.’

Wat moet er gebeuren om die obstakels weg te nemen?

‘Er moet bijvoorbeeld meer transparantie komen, meer openheid. Marktpartijen moeten hun businesscases op tafel durven leggen. Laat zien waar je als ontwikkelaar tegenaan loopt, welke cijfers erachter zitten, en wees open over kosten, opbrengsten en risico's. Ze moeten hun maatschappelijke pretenties in de praktijk waarmaken. Tegelijkertijd moeten overheden voorspelbaar zijn, zich beheersen in het stellen van extra eisen en sneller knopen doorhakken. We kunnen niet alles vooraf perfect uitdenken. Een pragmatische aanpak is hierbij essentieel. Als een gebiedsontwikkeling stelselmatig vastloopt, moeten we het hebben over ‘rugnummers’, gemeenten, marktpartijen en corporaties met naam noemen. Daar kunnen we van leren.’

Kunt u een voorbeeld geven van een pragmatische aanpak die werkt?

‘Een goed voorbeeld zijn de ‘Versnellingstafels’ van Hugo de Jonge, de voormalige minister van Wonen. Aanvankelijk was ik sceptisch, maar uiteindelijk bleek het een werkbaar model. Het idee is dat je vastgelopen projecten bespreekt met alle betrokken partijen en dan kijkt hoe je die blokkades kunt oplossen. Lukt dat niet lokaal dan wordt naar een hoger niveau geëscaleerd. Het werkt echter alleen met: een doortastende voorzitter, publiek én privaat aan tafel en een open mind.’

Denkt u dat we op korte termijn het woningtekort kunnen terugdringen?

‘Het is zeker mogelijk is om de komende jaren flinke vooruitgang te boeken. De periode tot 2030 is cruciaal. We moeten nu tempo maken. Dat betekent dat we moeten kijken naar de belemmeringen; van het niveau van het individuele plan tot en met de wetgeving en de

rechtelijke procedure. Ik denk dat we daar concrete oplossingen voor kunnen vinden, als de politieke wil er is. Bijvoorbeeld door snellere procedures bij de Raad van State, waar plannen vaak twee jaar lang vastzitten. Dat is veel te lang, zeker gezien de urgentie van het woningtekort. Bijvoorbeeld zaken die evident niet ontvankelijk zijn of niet gegrond, moeten in een sterk vereenvoudigde en verkorte procedure binnen enkele weken worden afgehandeld.'

Wat is volgens u een andere belangrijke stap om het woningtekort aan te pakken?

'Een van de belangrijkste stappen is dat we meer bouwlocaties moeten aanwijzen en niet alleen binnen bestaand stedelijk gebied. De focus heeft te lang gelegen op binnenstedelijke verdichting, maar dat is gewoon niet voldoende. Voor de periode 2030 tot 2045 moeten we het omdraaien. In plaats van twee derde binnenstedelijk en één derde buitenstedelijk, volgens de huidige programmering, schuiven we naar realisering van twee derde van de nieuwe woningen buiten de steden. Dit betekent ook een claim op landbouwgrond.'

Hoe kijkt u naar de balans tussen woningbouw en het behoud van landbouwgrond?

'Ja, ik begrijp dat dat een gevoelig punt is, maar we hebben het hier over slechts ongeveer 2 procent van de landbouwgrond dat we nodig hebben om aan de woningvraag te voldoen. Dat is echt te overzien. Bovendien kunnen we door slim te ontwerpen de impact op het omringende landelijk gebied optimaliseren. Per saldo kan dat tot meer omgevingskwaliteit leiden. De vraag naar woningen is zo groot dat we nu keuzes moeten maken. Natuurlijk moeten we daarbij zorgvuldig te werk gaan, maar het idee dat we overal binnenstedelijk moeten bouwen, houdt gewoon geen stand. Het is niet realistisch.'

Hoe belangrijk is de samenwerking tussen publieke en private partijen bij het ontwikkelen van nieuwe woongebieden?

'Die samenwerking is essentieel. Publieke en private partijen kunnen het niet zonder elkaar. Ik heb zelf jarenlang zowel voor de overheid als in de commerciële sector gewerkt, dus ik ken beide werelden goed. Wat ik vaak zie, is dat er onnodig veel langs elkaar heen wordt gepraat. Publieke partijen moeten zich meer verdiepen in hoe marktpartijen werken en vice versa. Het is essentieel om daar bijvoorbeeld gemeenteraden beter bij te betrekken.'

Er is veel discussie over de rol van de overheid in het woonbeleid. Wat vindt u van de huidige aanpak van het kabinet?

'Het kabinet heeft de afgelopen jaren goede stappen gezet, maar het ontbreekt vaak aan uitvoering. Neem bijvoorbeeld Hugo de Jonge. Hij was ontzettend bevlogen en had een duidelijke visie, maar op het gebied van uitvoering kreeg hij vaak maar een zesje van mij. Veel regels en ambities, maar zonder een concreet uitvoeringsprogramma. Wat ik nu hoop van de nieuwe minister, Mona Keijzer, de kloof tussen beleidsambities en uitvoering te weet te overbruggen. Ze heeft meer affiniteit met de praktijk legt meer de nadruk op wat er concreet moet gebeuren. Wat ik belangrijk vind, is dat de minister niet alleen kijkt naar haar eigen portefeuille, maar ook de samenwerking zoekt met andere ministeries, zoals die voor infrastructuur, landbouw, economische zaken en energie. Veel problemen die we tegenkomen bij woningbouw hebben namelijk te maken met zaken als mobiliteit, stikstof, energie, en waterhuishouding. Daarvoor heb je collega-ministers nodig.'

Wat ziet u als de grootste uitdagingen in de woningbouw voor de komende jaren?

‘De grootste uitdaging is de combinatie van snelheid en kwaliteit. Aan de ene kant moeten we sneller bouwen om het tekort in te halen, maar aan de andere kant moeten we ervoor zorgen dat de kwaliteit van de nieuwbouwplannen hoog blijft. En daarbij komt ook nog dat we met beperkte middelen werken, zeker voor infrastructuur. De ontsluiting van nieuwe gebieden, bijvoorbeeld, kost veel geld. Dat betekent dat we keuzes moeten maken; hier en daar zullen de files langer worden.

Kunt u een concreet voorbeeld geven van hoe we deze uitdagingen kunnen aanpakken?

‘Het aanwijzen van grootschalige bouwlocaties is een belangrijk begin. Kijk naar de Vinex-wijken uit de jaren '90. Dat was een grootschalig programma waarbij snel veel nieuwe woningplannen zijn uitgerold. Dat heeft in grote mate bijgedragen aan het oplossen van de woningnood destijds. Een derde was binnenstedelijk en twee derde in uitleggegebieden. We moeten nu opnieuw kijken naar zulke grootschalige projecten die de nieuwe Nota Ruimte van de rijksoverheid bindend gaat aanwijzen.’

Wat zou uw advies zijn aan de overheid om snel vooruitgang te boeken?

‘Mijn belangrijkste advies is om pragmatisch te zijn. We moeten beleidsambities en uitvoering dicht bij elkaar brengen. En het tempo verhogen door beter te organiseren en professioneler samen te werken. Voorbeelden zijn de 100-dagenaanpak van de gemeente Veldhoven. En de aanpak van de gemeente Leiden waar eerst verantwoordelijke wethouder er boven op zit. Of gemeente Dijk & Waard met een op uitvoering gericht ambtelijk apparaat. Het kan dus wel, wil ik maar zeggen. We moeten deze goede voorbeelden met kracht uitdragen. En wie niet goed meedoet, krijgt publicitaire straf.’