

De Nota Ruimte volgens Bouwfonds: gericht schieten is het motto

Als het aan Friso de Zeeuw, directeur Nieuwe Markten van Bouwfonds Ontwikkeling, ligt, richt de Nota Ruimte zich alleen op ruimtelijke opgaven die van landsbelang zijn. 'De belangrijkste ontwikkelingen zijn de internationale positie van de Randstad en de andere stedelijke regio's, de ecologische hoofdstructuur, de bereikbaarheid en ruimtelijk-economische hoofdstructuur. Laat de rest maar over aan de andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties.'



Haverleij – 's Hertogenbosch,
Rood en groen in kastelenproject aan de Maas.

Vijfde Nota: 'wat moeten we hiermee?'
'Integratie, investeringen en inspiratie, daar gaat het om. In de ruimtelijke ordening in het algemeen en de projectontwikkeling in het bijzonder werk je per definitie samen met andere partijen. Vaak met gemeenten, maar ook de

rijksoverheid en de provincies komen om de hoek kijken. In zo'n samenwerkingsverband kom je alleen tot hogere kwaliteit als je elkaar weet te inspireren. En daar ontbrak het de laatste tijd aan.' Friso de Zeeuw is directeur Nieuwe Markten van Bouwfonds Ontwikkeling,

de grootste woningontwikkelaar van Nederland en prominente partij in winkels en kantoren. Hij miste tijdens het tweede paarse kabinet een professionele en doelgerichte aanpak. 'Voormalig minister Jan Pronk van VROM kwam er gewoon niet uit.

Een derde ruimtelijk beleidsterrein waar de rijksoverheid zich mee moet bezighouden is de bereikbaarheid. De samenwerking tussen VROM en V&W behoort zich niet te beperken tot papieren afspraken. 'Rond de Vinex-wijken was alles goed afgesproken en stond het in mooie convenanten, maar in de praktijk kwam er te weinig van terecht. De infrastructuur bleef achter bij de ontwikkeling van de wijk.' Bij nieuwe verstedelijkingsplannen wordt het de kunst de bestaande infra beter te benutten.

Het vierde thema is de ruimtelijk-economische hoofdstructuur van ons land. Dat heeft te maken met de mainports en de grootstedelijke regio's

uit van zeer lokale woningmarkten, dan maak je er allemaal Asterix-dorpen van, want woningmarkten zijn in feite regionaal. Het zal bovendien een zware opgave worden om op deze locaties alleen in de goedkope sfeer voor de eigen bevolking te kunnen bouwen. Bovendien krijg je discussie over de vraag wat de 'eigen woningbehoefte' is. Creatieve wethouders weten nog een eskimo in die categorie te praten.'

Woningmarkt en stedelijke vernieuwing

Het inzakken van de woningbouwproductie baart velen grote zorgen. Starters komen niet aan de bak en de doorstroming stopt. Nu die vertraging oploopt, wil de politieke arena dat de minister stappen onderneemt.

weloverwogen voorstellen hoe we het aantal regels kunnen terugdringen. Daarbij is haast geboden, want uit Brussel komen weer nieuwe regels op ons af.' Een andere taak van de rijksoverheid ligt bij de herontwikkeling van binnenstedelijke gebieden en de revitalisatie van de naoorlogse wijken. 'Die is van groot belang en financieel gezien kunnen gemeenten dat niet alleen verhapstukken. Daar moet de rijksoverheid dus blijven bijspringen in de tekorten op de grondexploitatie, maar zonder het beleid te willen bepalen. Het beleid wordt ter plaatse gemaakt. De rijksoverheid heeft de taak om na te gaan, via een audit, of het geld wel goed wordt besteed. Wel kan je de besteding van het geld



Luchtopname van Purmerend. Aan de onderzijde ligt de Vinexlocatie Weidevenne. Tussen het agrarisch gebied en Weidevenne ligt een archeologische zone met water en groen. Met de aanleg van dit natuurgebied is de bebouwingssgrens definitief vastgelegd.

waarover we al eerder spraken.

Asterix-dorpen

Daarmee zijn de hoofdthema's voor de Nota Ruimte geschetst. Op het eerste gezicht een veel dunner boekje dan de Vijfde Nota. De Zeeuw: 'Als ik stel dat er gericht moet worden geschoten, dan zijn er ook doelen waar je heel bewust níet op schiet. Dat laat je door provincie of (samenwerkende) gemeenten doen. Het kabinet gaat op een onderdeel zelf de mist in. Dat gaat om de richtlijn dat alle landelijke gemeenten in elk geval voor 'de eigen bevolking' mogen bouwen. Dat gaat

'Maar dat is nou iets waar de rijksoverheid zich niet intensief mee moet bemoeien.' Juist op het gebied van volkshuisvestingbeleid, kan in de ogen van De Zeeuw meer verantwoordelijkheid bij de andere overheden en de markt worden gelegd, bijvoorbeeld met betrekking tot het huurbeleid. Slechts in een aantal bijzondere gevallen speelt de rijksoverheid een rol. 'Het rijk heeft bijvoorbeeld een taak in het terugdringen van het labyrint aan regelgeving. De ruimtelijke ordening is overgereguleerd en bovendien spreken sommige regels elkaar tegen. In Neprom-verband doen wij concrete,

aan een tijdslijm binden want dat zal het tempo bij de gemeenten verhogen.' **Woningbouwproductie kan naar 80.000** Anderen, zoals prof. Hugo Priemus, menen dat de vertraging van de productie zijn oorzaak vindt in een tekort aan bouwlocaties. De rijksoverheid zou die moeten aanwijzen. 'Die analyse is onjuist. Onze praktijk wijst uit dat de grote vertraging zit in het traject tussen planologische aanwijzing van de locatie tot de start van de daadwerkelijke bouw. Dáár zitten de knelpunten.' Nog verder gaan ideeën in de politieke arena om een overmaat aan locaties

Zolang wij bezig zijn met ons dagelijks werk is het niet erg dat er geen behoorlijk rijksbeleid is. Dan is het wel gemakkelijk, het schiet lekker op, maar het leidt niet tot betere ruimtelijke ordening. Ik kan me herinneren dat tijdens de ontwikkeling van de Vierde Nota en de Vinex er serieuze debatten waren tussen markt en politiek. Men nam elkaars standpunt serieus. Bij de Vijfde Nota was dat anders, de contacten met marktpartijen waren minimaal. De heersende gedachte in onze kringen was: "wat moeten we hiermee", maar aangezien het niet als schadelijk werd ervaren werd er schouderophalend op gereageerd. Dat is dodelijk. Voor tachtig procent van ons werk heb je eigenlijk helemaal geen rijksbeleid nodig. Maar die overige twintig procent bepalen wél de ruimtelijke kwaliteit.'

Geen beleid zonder uitvoeringsstrategie

De decentrale benadering van ruimtelijke ordening, die al werd vastgelegd in de Stellingnamebrief van het kabinet Balkenende-I, wordt in het nieuwe kabinet voortgezet. De Zeeuw is daar over te spreken. 'De Vijfde Nota was toch een vorm van beleidsdiarree. Het concept van het stedelijke netwerk dat daarin werd neergezet paste keurig in het rijtje van eerder gelanceerde vage concepten met een korte houdbaarheidsdatum: het stadsgewest, de compacte stad, en de netwerkstad. De Stellingnamebrief had een nuchtere toonzetting. Enerzijds was dat prettig na de breedsprakigheid van de Vijfde Nota. Anderzijds rees echter ook de vraag of het rijk überhaupt nog visie op ruimtelijke ordening heeft. Want visie heb je wel nodig. Ik hoop dat dit kabinet nu eens in staat zal zijn de verbinding te leggen tussen Ruimtelijke Ordening, Verkeer en Waterstaat, LNV en Economische Zaken met een programma voor ruimtelijke investeringen. Het is en blijft een kwestie van politieke wil. Op dit moment is het zo dat ze elk hun eigen signaal aan de buitenwacht afgeven met verkokering en versnippering als gevolg. Dat is wel een probleem van alle tijden, maar dat is geen reden om het niet aan te pakken.' De insteek van de komende nota bevalt hem. Een decentrale benadering van het ruimtelijk beleid is beter dan een rijksoverheid die alles zegt te regelen,

zonder daar consequenties aan te verbinden. 'Beleid wordt pas goed beleid als daar een slimme uitvoeringsstrategie aan is verbonden. Het groeikernenbeleid uit de jaren zeventig was daarom goed beleid, het was in de praktijk goed uit te voeren. Het ging gepaard met investeringen en een uitvoeringsorganisatie. Terwijl het beleid rond het Groene Hart slecht beleid is, met het bekende resultaat, van sluipie-sluipie verstedelijking als gevolg.' 'Gericht Schieten' zou dan ook het leidmotief zijn, als De Zeeuw

omliggende landen. We hebben een matige infrastructuur en te weinig woningen, terwijl de groene kwaliteit achter uit gaat omdat onrendabele delen van de landbouw de hand boven het hoofd wordt gehouden en gebieden verrommelen.

Ben ander onderdeel van de Nota Ruimte volgens De Zeeuw, is de visie op groen en blauw. Hij bepleit onderscheid in drie soorten gebieden. Ten eerste gebieden die niet worden



Voormalig Nunn-terrein. Herontwikkeling tot binnenstedelijke woonlocatie waarbij optimaal gebruik wordt gemaakt van ruimtelijke kwaliteit en monumentale bebouwing.

zou mogen bepalen hoe de Nota Ruimte werd ingevuld. De vier thema's voor de Nota Ruimte 'De rijksoverheid moet zich alleen bezighouden met problemen die het nationaal belang evident raken. Dat zijn er niet zo heel veel, maar ze zijn ingewikkeld genoeg. De belangrijkste vier thema's zijn de positie van de Randstad en de andere regio's, de ecologische hoofdstructuur, de bereikbaarheid en de ruimtelijk-economische hoofdstructuur. Laat de rest maar over aan de andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties.

Als het gaat over de Randstad, gaat het wel over het landsbelang. 'De concurrentiepositie van Nederland staat onder druk. Die is de laatste jaren verzwakt ten opzichte van agglomeraties in de

beschermd, veelal doorsnee landbouwgebieden die deel uitmaken van de regionale ruimtelijke afweging en die ook voor bebouwing in aanmerking kunnen komen. Daarnaast gebieden waarin rode investeringen zijn toegestaan als ze ook bijdragen aan groene en blauwe kwaliteit en tenslotte donkergroene gebieden waarin bebouwing nagenoeg is uitgesloten. 'Als je een gebied als natuurgebied aanwijst, moet je daar vervolgens ook actief mee aan de slag. Dat gaat verder dan het bestemmingsplan, de overheid of natuurinstanties moeten die gebieden ook aankopen zodat die functie voor de lange termijn is gewaarborgd. Want alleen een groene kleur op de bestemmingsplankaart of 'boerennatuur' biedt die waarborg niet, zo laat de praktijk zien.



Wateringse Veld. Ontwikkelingen van 2.800 woningen + twee winkelcentra. Veel aandacht is besteed aan ov-voorzieningen. Tussen de twee woontorens loopt de trambaan van en naar Den Haag.

aan te wijzen, opdat een concurrentie tussen locaties ontstaat zodat gemeenten hun grondprijzen laten zakken en ontwikkelaars genoeg nemen met kleinere marges. Friso de Zeeuw: 'Deze strategie steunt op misverstanden hoe de markt en de ruimtelijke planning werken, het zal alleen maar leiden tot versnippering van ruimte, investeringspotentieel en de schaarse expertise bij gemeenten. Gemeenten en ontwikkelaars zullen er dan ook niet aan beginnen en het zal geen woning extra opleveren. Wel planologische onzekerheid.

Ik vind dat wij als Bouwfonds laten zien dat wij ook in de huidige markt-omstandigheden de woningbouw-productie kunnen verhogen zonder extra rijksbeleid en subsidies. Bouwfonds heeft de bakens tijdig verzet. De inzet op de bouw op meer betaalbare woningen (van € 85.000,- tot € 200.000,-) speelt daarin een sleutelrol. Als het ze halfjaar zo loopt als de eerste helft, dan produceren wij dit jaar meer woningen dan ooit tevoren. Crisis in de woningmarkt? Bij ons dus niet. Wij menen dat met een gericht dereguleringsprogramma, flexibele plannen en een effectieve samenwerking met gemeenten een jaarproductie mogelijk is van 80.000



woningen in plaats van de 60.000 waar Nederland nu op afstevent.


bouwfonds
 ontwikkeling