



Friso de Zeeuw is kenner van de woningbouwmarkt. Hij sprak onder meer tijdens het congres Brabant Bouwt?! over trends en stagnerende productie. Brabant staat voor de afweging hoe je enerzijds Brabant mooi houdt en toch de bouw van méér woningen stimuleert. "Als de trend van 2004 zich doorzet raak je aan een kritische grens en wordt de verstening zonder meer een item."

Friso de Zeeuw was onder meer dagvoorzitter van het congres Brabant Bouwt?! "Tot nu toe zijn er alleen regels afgeschaft waar we toch al weinig last van hadden."

Provincie moet stevige ruimtelijke visie neerzetten

“Zuinig ruimtegebruik en méér woningbouw is goed te combineren. Voorwaarde is wel dat de Provincie niet plannetje voor plannetje controleert, maar stuurt op de schaal die bij een regionale overheid past. Dat betekent de hoofdlijnen volgen uit het Streekplan en dat uitgangspunt handhaven. Als ze maar aan ruimtelijke ordening blijven doen, want een provincie is en blijft van de RO. Brabant doet het heel aardig. Ik zeg ‘heel aardig’ omdat de mogelijkheden voor het provinciebestuur tot verhoging van de woningproductie beperkt zijn.”

Friso de Zeeuw is directeur Nieuwe Markten bij het Bouwfonds MAB Ontwikkeling en voorzitter van de Raad voor Verkeer en Waterstaat. Hij kent de woningmarkt op zijn duimpje. Hij was eerder gedeputeerde en wethouder.

Productiecijfers

De Zeeuw bladert door de meest actuele cijfers over de woningproductie. Het blijkt dat Brabant goed scoort. Er zijn in 2004 ruim 9.000 huizen bijgekomen - net boven het landelijk gemiddelde - en positief afsteekt tegen de 5.600 woningen van vorig jaar. Opvallend is dat vooral de wat kleinere en groene gemeenten in de stedelijke regio's het goed doen. Het legt niettemin een ontwikkeling bloot die De Zeeuw met enige twijfel gadeslaat.

“Je komt hiermee aan de kern van de afweging hoe je enerzijds Brabant mooi houdt en toch de bouw van méér woningen stimuleert. De groei zou meer in en rond de steden moeten plaatsvinden, denk ik. Als de trend van 2004 zich de komende jaren doorzet, raak je aan een kritische grens en wordt de verstening van Brabant zonder meer een item. De Provincie moet een stevige ruimtelijke visie neerzetten. Het kunstmatig droogleggen van aantrekkelijke bouwplekken in een landelijke omgeving heeft geen zin. Ik wil niet dat die gemeenten rond de 20.000 inwoners op slot gaan. Met een pleidooi om de huizenbouw nog meer in die Brabantse steden te concentreren stap ik over het eigen belang van Bouwfonds heen, want wij voelen ons juist thuis in middelgrote gemeenten met mooie locaties.”

Ingrediënten

Slimmer en flexibeler bouwen, meer variatie in kleine en grote bouwlocaties en versimpeling van de regels zijn de ingrediënten van het recept waarmee De Zeeuw de achterstand in de woningbouw te lijf wil. Hij neemt de gelegenheid te baat om af te rekenen met de criticasters die Vinex fluks op de mestvaalt hebben gedeponeerd. “Het is vooral de architectonische smaakpolitie die er zich tegen verzet. Ik vind dat behoorlijk arrogant. Bovendien: stedenbouwkundigen en architecten hebben geen direct contact met de markt. Vinex doet wellicht afbreuk aan grootste en meeslepende stedenbouwkundige visies, maar er wonen mensen die tevreden zijn over hun huis en omgeving. Dat blijkt telkens weer uit onderzoek. Het past ook bij het beeld van de gemiddelde Nederlandse huizenkoper; honkvast, wat conservatief, betaalbaarheid en vierkante meters woonruimte zijn belangrijker dan bijzonder een concept.”

Toch wil De Zeeuw zijn ogen niet sluiten voor de minpunten van Vinex. Als je alle kaarten zet op megalocaties is het risico groot dat de totale bouwstroom meteen opdroogt op het moment dat er fouten in de procedure worden gemaakt of bezwaren door de Raad van State worden gehonoreerd. “Dat kwam mede omdat Den Haag die locaties aanwees. Dat is nu gelukkig voorbij. Je moet proberen flexibeler en slimmer om te gaan met die grote bouwplekken. Noem het voor mijn part ‘Vinex revisited’. Dat betekent dat je wel een masterplan hanteert, waarin infrastructuur, water- en groenstructuur vastliggen, maar die je verder opsplijt in deelwijken van enkele honderden woningen. Dat maakt het beheersbaar en geeft het voordeel dat je kunt overstappen naar een ander deelgebied als er elders een kink in de kabel komt. Zo voorkom je dat een complete ontwikkeling stagneert omdat één onderdeel vastloopt.”

Ambitieniveau

De marktstrategie van Bouwfonds vindt dat de branche toe is aan een ingrijpende discussie over het ‘ambitieniveau’ van allerlei plannen. “Met een uniforme keuze voor gestapelde bouw moet je voorzichtig zijn. De grondgebonden woning blijft populair bij de kopers. Wil je voorrang geven aan

goedkopere koopwoningen tot zo'n 175.000 euro die toch kwalitatief meekunnen dan moet je iets aan de grondprijzen doen. Dan mag het aandeel grond in de totale kosten niet meer zijn dan 20 procent. Je kunt het ook anders doen. Breda bijvoorbeeld werkt voor alle huizen met marktconforme prijzen, maar gebruikt de opbrengsten tevens om een potje te creëren voor sociale huisvesting.”

Wat de trends voor de toekomst betreft ziet De Zeeuw een verdere verschuiving van huur naar koop. “Vroeger werd betaalbaarheid vertaald in huur; op de korte termijn is er juist meer behoefte aan goedkope koop. De tweede woning is ook een thema. Als iemand zeven, of acht maanden van het jaar in Frankrijk woont kiest hij voor die paar maanden die hij hier in Nederland verblijft misschien wel een goedkoop flatje. De woning krijgt een andere functie. De extra kamer is erg populair, want een huis wordt steeds meer een activiteitscentrum en een uitvalsbasis. Iedereen stelt in zijn omgeving zijn eigen virtuele stad samen.”

Teleurgesteld

Teleurgesteld is hij over het aanpakken van de omslachtige regelgeving en het kappen in het woud van wetten en procedures. “Tot nu toe zijn er alleen regels afgeschafte waar we toch al weinig last van hadden. Deze minister van Vrom (Sybilla Dekker (VVD) red.) wil zonder meer dereguleren, maar ik betwijfel of het haar lukt om door de mijnenvelden en kleilagen achter die regelgeving door te komen. Achter al die regelgeving schuilt ratio, niets komt voort uit onzin. Bij de gebiedsberichten benadering stuiten we vooral op het sectorale denken en de opstelling van de vele belangengroepen die bij zo'n proces in het geding zijn. De Wet Geluidhinder is ontstaan in fijnregelarij die veel te ver gaat. Ik pleit er niet voor om die wet te schrappen, maar ik vind wel dat je hem wat ruimer moet toepassen. Vooral bij een gebiedsgerichte aanpak kan dat moeiteloos, want daar kun je vervolgens plussen tegen minnen wegstrepen. Het is nog niet gelukt om, samen met andere gebiedsontwikkelaars een effectief tegenwicht te bieden.”

Reacties: gderks@brabant.nl