

3^E EDITIE DEBAT OVER HET NIEUWE ONTWIKKELEN

'NU EVEN BELEIDSMATIGE RUST OP DE WONINGMARKT'

HET 3^E DEBAT OVER HET NIEUWE ONTWIKKELEN VAN URBAN MANAGEMENT
MAAKT ÉÉN DING DUIDELIJK: POLITIEKE OPVATTINGEN, SECTORALE
BELANGEN EN LOKALE BEOORDELINGEN VAN HET RIJKSBELEID VERKLA-
REN DE VERWARRENDE POSITIEVE EN NEGATIEVE GELUIDEN OVER DE
WONINGMARKT EN LOCATIEONTWIKKELING. AAN DE RONDE TAFEL
DELEN DE DESKUNDIGEN UIT POLITIEK, BESTUUR, BEDRIJF EN WETEN-
SCHAP EIND OKTOBER ÉÉN OPVATTING WEL: GEJOJO VAN RIJKSBELEID
BAAT DE MARKT MAAR MATIG. NU EVEN RUST IN DE TENT.

Nog niet zo lang geleden merkte Diederik Samsom op dat de Haagse politiek moeite heeft om het oplossingsgerichte gedrag van bedrijf, belangenorganisatie en burger te volgen. Linkse en rechtse Haagse routeplanners leveren niet de gulden middenweg op die het maatschappelijk middenveld wél bedenkt. Klinkt er dan wellicht een eenduidiger geluid in 't Meenthuis te Blaricum waar VVD-parlementariër Barbara Visser, de TU Delft hoogleraren Peter Boelhouwer en Friso de Zeeuw, de Blaricumse wethouder Peter Smit en de adjunct-directeur van Delta Wonen Sjoerd Quint de degens kruisten over het wel en wee van de woningmarkt en locatieontwikkeling? Nee, de Haagse stolp blijkt niet erg Haags.

WONINGMARKT UIT HET DAL?

Kamerlid Visser meent, net zoals alle andere tafelgenoten, dat de markt nog niet erg vlotgetrokken is. Ze meent dat het Kabinet Rutte II zijn uiterste best doet met systeemmaatregelen. De maatregelen in de huursector, zoals het stapsgewijs marktconform maken van de huurprijzen, en de koopsector, zoals het aan banden leggen van bepaalde hypotheekvormen, moeten ervoor zorgen dat bijvoorbeeld scheefwoners de particuliere huur- en de koopsector opzoeken. Daardoor komen goedkope sociale huurwoningen vrij voor lagere inkomens en starters. De nieuwe leenregels moeten risicovol kopen tegengaan. Huur- en koopmarkt worden weer gekoppeld.

'Nee, we zijn niet uit het dal', stelt hoogleraar Boelhouwer. 'Het beleid van het Rijk is erg slecht getimed en verlamt de markt. De coalitie pikt te selectief elementen uit integrale plannen.' Integrale plannen zoals Wonen 4.0 - opgesteld door de Woonbond, Vereniging Eigen Huis, Aedes en makelaarsorganisaties als de NVM - hadden volgens Boelhouwer als basis moeten dienen voor het regeerakkoord. De rapportages van de tijdelijke Commissie Huizenprijzen van de Tweede Kamer en de SER onderschrijven deze visie. 'Helaas gebeurt dit niet door ideologische stokpaardjes. Daarom komen we niet uit het dal, ook al veert de conjunctuur op.'

RUIMTELIJKE EN SECTORALE VRAAGSTUKKEN VAN FORMAAT

Ook de lokaal actieve disgenoten delen de mening dat de huur- en koopmarkt weer met elkaar verbonden moeten worden door meer marktwerking. Maar ze delen niet de opvatting van Visser dat rijksoplossingen werken. Zo vinden Quint en Smit, de lokale partners in Blaricum, dat het nationale beleid onvoldoende rekening houdt met lokale effecten. Zo zijn er op nationaal niveau wellicht voldoende sociale huurwoningen, maar lokaal is dat niet altijd zo. Visser merkt daarbij op dat lokale problemen inderdaad opdoemen, maar de woningmarkt toch een regionale markt is. De balans moet dus regionaal kloppend gemaakt worden. En ja, dat gaat mogelijk gepaard met het verbreken van sociale contacten op korte afstand. Is dat erg, is een terechte vraag. Nog geen vier decennia geleden was verhuizen binnen en vooral tussen regio's de normaalste zaak van de wereld. Verhuizen naar het werk, verhuizen naar waar wonen goedkoop is. Back to the future?

Maar het vinden van de juiste ruimtelijke schaal is slechts één vraagstuk waar de lokale partijen mee worstelen. Quint stelt dat de door de Tweede Kamer en Aedes aanvaarde verhuurdersheffing van Rutte II zijn corporatie financieel zo hard treft dat hij minder kan bouwen in Blaricum. Wethouder Smit 'baalt daarvan', terwijl hij naar al die bouwrijpe grond kijkt die 't Meenthuis omringt. 'Minder bouwen betekent voor sommige gemeenten ook dreigende financiële problemen omdat verwachte grondexploitatie verwacht blijft. En met minder nieuwbouw zijn de bouwsector en doorstroming niet gebaat.' Tweede Kamerlid Visser erkent dat er lokale problemen zullen opdoemen, maar dat dergelijke vraagstukken wederom regionaal en sectoraal moeten worden opgelost. Daar valt inderdaad veel voor te zeggen, maar dat betekent complexe onderhandelingen tussen vele partijen.

LOCATIEONTWIKKELING WERKELIJK WEER VLOT?

De Zeeuw stelt vast dat voor de crisis de gebiedsontwikkeling en projectontwikkeling twee handen op één buik waren. De bouw- en financiële planning waren prima te controleren. Die tijd is volgens hem voorbij. 'De vraagkant wordt veel meer betrokken bij de ontwikkeling. De moderne gebiedsontwikkeling bestaat bovendien uit meerdere projecten en meerdere partijen: projectontwikkelaars, bouwende ontwikkelaars en een kleine groep particulieren. Die ontwikkeling is mede het gevolg van het openbreken van contracten door ontwikkelende partijen en gemeenten. Die braakliggende terreinen doen nu pijn op de balans, al geldt dit voor het openbreken ook. Maar het blijkt dat hierdoor wel een nieuwe ontwikkeldynamiek ontstaat. Het kan kleinschaliger en risicoarmer.'

Een bron van zorg door de ontkoppeling van gebied- en projectontwikkeling is de zorg voor kwaliteit. Het grote plaatje moet overeind blijven. Wethouder Smit onderschrijft dit onmiddellijk. 'Wij houden hier vast aan ons ambitieniveau en onze kwaliteitseisen. Over 20 jaar moeten we hier trots zijn op ons project.' 'Klopt', stelt De Zeeuw. In navolging van Boelhouwer betoogt hij dat de Nederlandse situatie en reactie erg uniek zijn in West-Europa. 'We moeten niet weer de typische Nederlandse fout maken als het tegenzit: alles moet anders. Nu is de hype organische ontwikkeling.' We moeten, zo betoogt hij, onze plannen aanpassen aan de huidige situatie en wat we hebben geleerd over plannenmakerij niet overboord gooien. 'We moeten verschillende methoden mixen. Er is geen behoefte aan nieuwe ideologieën.'

TIPS VOOR RIJK

Zo veel mensen, zo veel smaken blijkt aan de tafel. Meer flexibilisering in wet- en regelgeving klinkt uit beide lokale monden. Minder rijksoverheid met Visser. De pikantste komt van De Zeeuw: 'De politiek constant pushen om systeemveranderingen werkt slecht. Laat het beleid even zijn gang gaan en aanzien wat de echte gevolgen zijn. En grijp dan weer in.'

– VS –