

‘We moeten ons realiseren dat we een bijna subsidieeloos tijdperk tegemoet gaan’



Friso de Zeeuw is praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft en directeur Nieuwe Markten bij Bouwfonds Ontwikkeling.

De ontwikkelingen van de woningmarkt in de metropoolregio Amsterdam volgt hij op de voet. Welke veranderingen zijn er volgens hem op komst? Hoe ziet hij de bestuurlijke toekomst van deze regio? En wat vindt hij van de recente afspraken over de woningbouw in Almere?

Een mijlpaal voor de metropoolregio Amsterdam was de ondertekening van de bestuursovereenkomst Rijksstructuurvisie Amsterdam-Almere-Markermeer (RRAAM), afgelopen najaar. Volgens deze overeenkomst komen er 60.000 woningen bij in Almere, wordt het Markermeer-IJmeer een natuur- en recreatiegebied en verbetert de bereikbaarheid op de weg en het spoor. De Stadsregio was mede-ondertekenaar van de overeenkomst, samen met de provincies Noord-Holland, Utrecht en Flevoland, de gemeenten Amsterdam en Almere en het Rijk.

Wat is volgens u de betekenis van de bestuursovereenkomst RRAAM?

‘Ik ben daar wat relativerend over. Het zijn redelijk eenvoudige afspraken, die ook op twee A-viertjes hadden gekund. Woningbouw, bereikbaarheid en natuur worden met veel hoogdravende woorden aan elkaar verbonden. Er wordt gesproken over een schaalessprong van Almere, maar de bouw van 60.000 woningen is afhankelijk van de voorkeur van mensen en van demografische en economische ontwikkelingen. De overheid heeft daar helemaal niet zoveel invloed op. Ik denk dat de ontwikkeling geleidelijker zal verlopen. Het bouwtempo van Almere ligt nu op 500 woningen per jaar. Ook bij een verdubbeling tot 1000 woningen doe je nog 60 jaar over deze zogenaamde schaalessprong. Kun je dat nog een schaalessprong noemen, vraag ik me af.’

Hoe verwacht u dat de woningbouw zich in de metropoolregio Amsterdam zal ontwikkelen?

‘We moeten niet alle kaarten alleen maar op Almere inzetten. Als de woningmarkt straks aantrekt, zullen we ook in andere gebieden rond Amsterdam uitbreiding van de woningbouw zien, bijvoorbeeld in Haarlemmermeer, Weesp, Zaanstad en Purmerend.

Verder vind ik dat we meer moeten kijken in de richting van Alkmaar. Het spoor tussen Amsterdam, Zaanstad en Alkmaar heeft de potentie om hoogfrequent te worden en het wegennet is sterk verbeterd. Stedelijke regio’s in Nederland zijn relatief klein, dus je moet kijken hoe die elkaar kunnen versterken.’

Wat moet er gebeuren om de woningmarkt, die vrijwel overal stil ligt, weer in beweging te krijgen?

‘Ga in elk geval niet opnieuw sleutelen aan het nationale Woonakkoord, zoals sommige economen willen. Het akkoord is niet moeders mooiste maar het is werkbaar. Wees daarnaast voorzichtig met het schrappen van locaties voor woningbouw. Publieke en private partijen moeten voorbereid zijn op groei in deze regio en op snelle realisering van plannen. Probeer als overheid de regelgeving te dimmen zodat over investeringsinitiatieven vlot kan worden besloten. Ik zie daarin verbeteringen. Wethouder Dennis Straat in Zaanstad bijvoorbeeld, heeft zo’n 140 regelingen en beleidsnotities over woningbouw weten terug te brengen tot 30. Dat noemen we ‘ontslakken’, oftewel flexibeler, goedkoper en sneller werken. Die grote, complexe kluwen beleid weerspiegelt een periode van 30 jaar welvaart. Van de marktpartijen mogen we een uitstekende kennis van de markt verwachten en een open houding naar de overheid.’

De behoefte aan woningen in de metropoolregio Amsterdam is groot.

Met welke aandachtspunten moeten die woningen gebouwd worden?

‘We moeten ons realiseren dat we een bijna subsidieeloos tijdperk tegemoet gaan. Veel plannen voor binnenstedelijke woningbouw zullen het financieel gezien zelf moeten redden.

Als we een plan voor woningbouw écht marktconform willen maken, dan moeten we even door de politieke geluidsbarrière heen en een iets commerciëlere bril opzetten. Je kunt wel vinden dat het maatschappelijk nuttig is om binnenstedelijk woningen te bouwen en te transformeren maar je moet je concentreren op locaties waar grondopbrengsten opwegen tegen de kosten van bedrijfsverplaatsing, bodemsanering en omlegging van infrastructuur.’

En de rol van de woningcorporaties?

De veranderingen daar zijn ingrijpend. De corporaties zitten door de verhuurdersheffing krapper bij kas en denken terecht kritisch na over hun opgaven. Ze gaan zich concentreren op het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad, ze reduceren hun vernieuwbouwprogramma's sterk en beperken die tot de sociale sector. Daarnaast zullen ze woningblokken gaan verkopen aan beleggers en huurders.'

Wat zijn voorbeelden van goede gebiedsontwikkeling in de metropoolregio Amsterdam, die passen bij deze tijd?

'Het nieuwe centrumplan van Zaanstad vind ik uitstekend gelukt, net als Oostpoort in Amsterdam en de wijk Floriande in Haarlemmermeer. De bewoners van Floriande zijn uitermate tevreden en daar gaat het om. Met weinig financiële middelen goede plannen maken, dat is gebiedsontwikkeling van deze tijd.

Omdat de plankosten omlaag gaan moet je gelijk raak schieten.

Daarbij gaat het vaak om basale dingen zoals parkeermogelijkheden en prettige, veilige loop- en fietsroutes. De aanwezigheid van bomen en een niet te benauwend straatprofiel laat een wijk er al snel vriendelijker uitzien. Verder moet je niet te moeilijk doen over sloop. Wel als het gaat om industrieel erfgoed, maar al die lijpe kantoren uit de jaren '70... Wanneer het te duur wordt om daar een hotel of studentenwoningen van te maken, kun je beter kiezen voor sloop en nieuwbouw.'

Er is discussie over de bestuurlijke toekomst van de regionale samenwerking. Wat verwacht u daarvan?

Het besturen van grootstedelijke gebieden gaat, ook in veel andere landen, altijd gepaard met een houtje-touwtje oplossing.

Dat is niet erg, zolang er maar gezindheid tot samenwerking is en Amsterdam zich niet arrogant opstelt naar de buurgemeenten.

Verder moet er een pragmatische verhouding zijn tussen de besturen van de centrumstad, de regiogemeenten en de provincie. Op dat punt gaat het vaak mis. Er ontstaan competentiegevechten en het vraagt stuurmanskunst om daarmee om te gaan. Goede bestuurders weten er tussendoor te pendelen. In de nabije toekomst zie ik een megaprovincie die niet doorgaat. Daarnaast verwacht ik meer gemeentelijke fusies, onder druk van de extra taken die de gemeenten erbij krijgen. Op het stadsregionale vlak voorzie ik weinig bestuurlijke verandering. Democratisch is het niet de mooiste vorm maar een grote bestuurlijke reorganisatie zit er niet aan te komen. Regionale samenwerking komt vooral aan op stuurmanskunst van de sterspelers.