

## Van kassabon naar regionale woonagenda

Prof.mr. Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft en directeur Nieuwe Markten BPD



**Den Haag - Verstandig woonbeleid moet worden gepositioneerd tussen ongebreidelde marktwerking en ‘sturen op schaarste’, betoogt Friso de Zeeuw. De hoogleraar gebiedsontwikkeling schetst in twee artikelen de contouren van een intelligentere regionale woningprogrammering. En voor de strategische aanpak formuleert hij een aantal do’s en don’ts.**

Regionale woningprogrammering had in de crisisjaren vooral het karakter van het terugdringen van plancapaciteit. Sturen op aantallen en het schrappen van bouwlocaties. Inmiddels ontwikkelt zich in een aantal regio’s een nieuwe programmeringspraktijk. Deze is meer kwalitatief van aard en kent een uitgebreider palet aan partijen die meedenken en meedoen. Maar de ongenueanceerde, op aantallen gerichte, ‘kassabonplanologie’ is nog niet overall uitgeroeid.

### *Voorbij ‘digitale’ programmeringspraktijk*

In de crisistijd ging het, ook op regionaal niveau, vooral om het ‘dimmen’ van de overprogrammering van nieuwe woonlocaties. Veelal stond het sturen op aantallen en het schrappen van plannen centraal, evenals het benutten van marktkansen op korte termijn (‘quick wins’), om de productie enigszins aan de gang te houden. Dit gebeurde met fasering, dosering en marktconforme plan-aanpassingen, zoals het vervangen van appartementen door grondgebonden woningen. In zekere zin was hierbij sprake van een vrij ‘digitale’ programmeringspraktijk op regionaal niveau, die een sterke ‘maakbaarheid’ ademde.

Geleidelijk aan komt er nu animo voor een meer kwalitatieve aanpak. De Stadsregio Rotterdam adopteerde als eerste deze omslag. Wat zijn gewenste woonmilieus? Waar zijn die gelokaliseerd? Zijn plannen van corporaties en marktpartijen daarop toegesneden? Hoewel de Stadsregio als bestuurlijk fenomeen door nieuwe wetgeving moet stoppen, gaan bestuurders en marktpartijen door met hun aanpak.

Zij kiezen niet voor de grotere schaal van de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag. Terecht, want de interactie op de woningmarkt tussen de Rotterdamse en Haagse regio's is gering.

De afgelopen twee jaar bewogen ook andere samenwerkingsverbanden deze kwalitatieve kant op. Ik heb gekeken naar de regio's Amersfoort/Eemland, Zwolle/IJsseldelta en de Stedendriehoek (het gebied omsloten door Apeldoorn, Deventer en Zutphen). In Amersfoort/Eemland ging daaraan een onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) vooraf.

Wat zijn gezamenlijke hoofdkenmerken van de nieuwe werkwijze in deze regio's? Ik benoem de volgende aspecten:

- de kwaliteit van de onderscheiden woonmilieus is belangrijker dan precieze kwantitatieve randvoorwaarden;
- nauwgezet inzoomen op de marktvrage; kennisdeling en inzet van 'big data' is hierbij essentieel;
- ook noodzakelijke transitie in de bestaande voorraad worden in beeld gebracht;
- onderscheid tussen de lokale marktvrage (die weinig regionale aandacht behoeft) en bovenlokale dynamiek;
- gemeenten werken met marktpartijen en corporaties samen;
- de provincie is betrokken, maar heeft niet het voortouw.

#### *Regio's, neem het heft in eigen hand*

De gepresenteerde methoden sluiten beter aan op de realiteit dan de hard coreregionale, kwantitatieve programmering van de crisisjaren. Deze zogenaamde kassabonplanologie had aanvankelijk zeker een functie als shocktherapie, vooral waar sprake was van een chronisch planoverschot en niet-marktconforme projecten. Het waren vooral de provinciebesturen die de gemeenten met de neus op de feiten hebben gedrukt. Nu raken we in een volgende fase, waarbij gemeenten in regionaal verband weer zelf het voortouw kunnen nemen. Daar moeten ze marktpartijen en corporaties bij betrekken; die zijn deskundig en belanghebbend tegelijkertijd. Belanghebbend zijn de gemeenten zelf ook, zeker als ze zelf grondposities hebben. Laten we daar geen doekjes om winden. Sommige gemeenten hanteren zelfs het adagium: 'eigen grond eerst'. Een serieuze samenwerking tussen gemeenten en markt rechtvaardigt dat de provincie zich in eerste instantie van directe interventies onthoudt en zich beperkt tot het stellen van globale randvoorwaarden.

*Het tweede deel van deze beschouwing gaat morgen in op de balans tussen vrijemarktdenken en 'sturen op schaarste'. Daarnaast komt de 'pijn grensbenadering' in krimpregio's aan de orde.*