

Bron: Gebiedsontwikkeling.nu, 9 december 2016,
Auteurs: Helen Jager, Communicatie bij Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft

1 miljoen woningen er bij: als we gewoon zo doorgaan lukt dat niet

Terugblik Bouw en vastgoedthemabijeenkomst 2016

Om dingen voor elkaar te krijgen moet je het systeem soms op een paar punten veranderen, anders word je gevangene van het systeem". Dat zegt Jeroen Hatenboer, de eerste spreker tijdens de negende Bouw- en vastgoedbijeenkomst. Na hem sprak Annemarie Hatzman over de verstedelijking van de Zuidelijke Randstad en Gijs van den Boomen over het belang van de nieuwe opgave in een groter verband. Aan het einde van de dag reflecteerde Friso de Zeeuw op de bijdragen van drie sprekers. Geurt van Randeraat was dagvoorzitter en gespreksleider.

Hoe gaat Enschede om met de binnen- en buitenstedelijke opgave?

Jeroen Hatenboer, wethouder stedelijke cultuur en ontwikkeling Enschede vindt het grondbedrijf een achterhaald instituut is en zou dat het liefst willen opheffen. Dat is lastig, de huidige generatie is gewend aan grondbedrijven; tot eind jaren 80 waren dat de partijen die het geld leverden. Vanuit deze visie gaat Hatenboer in op de toekomst en de rol van het grondbedrijf.

In 2010 had Enschede enorme grondposities en was er 200 miljoen winst gemaakt uit de grondbedrijven. De kosten die daar tegenover stonden moeten nog worden verrekend en de opbrengsten waar de stad op rekende, komen niet meer binnen. Dit leidt tot onnodige bezuinigingen en daarom zou de afboektermijn voor grondposities moeten worden verruimd, zegt Hatenboer. Daarnaast is ruimte nodig om met de omgeving af te stemmen over ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijke behoefte en zo tot een gezamenlijke programmering te komen. Enschede heeft in een jaartraject met alle relevante lokale partijen een langetermijnvisie ontwikkeld tot 2025. De belangrijkste conclusies die daar uitkwamen vormden de basis voor een sturend document waarin was opgenomen dat uitleggebiieden en Vinexwijken die op de plank lagen stopgezet moesten worden. In de raadsenquête "Grip op Grond" werd de kwantitatieve discussie gevoerd en de kwalitatieve vertaling daarvan werd daarna gemaakt in het document 'Richting en Ruimte'. "We voeren gesprekken met ontwikkelaars en eindbeleggers over de plannen die ze hebben, wat ze gaan doen en hoe er kan worden samengewerkt", vertelt Hatenboer. "Voor dat soort samenwerkingen en wederzijds begrip is het opbouwen van een relatie belangrijk. Alleen op die manier krijg je de snelheid die nodig is."

Net als bij veel gemeentes werd ook in Enschede een deel van de mensen betaald uit de grond. Hatenboer: "Om initiatieven te kunnen faciliteren zijn kwalitatief goede mensen nodig die snappen wat de markt wil en welke gesprekken ze moeten voeren. Voorheen zat alles in het project en als er geen project was, konden er geen gesprekken worden gevoerd. Nu hebben we in de begroting opgenomen dat de mensen voor de 001 fase betaald gaan worden uit de algemene dienst". Volgens Hatenboer is het belangrijk om duidelijk te zijn waar het om gaat en niet in ambtelijke en bestuurlijke kringetjes te blijven ronddraaien: "Leer van dat soort rotondes af te komen."

De verstedelijking van de Zuidelijke Randstad

In de Zuidelijke Randstad wordt een forse bevolkingsgroei verwacht en gemeenten hebben op dit moment onvoldoende realistisch planvorming in beeld om hierop te kunnen anticiperen. ; bovendien moeten er complexe binnenstedelijke locaties voor worden ingezet. Annemarie Hatzman ,strategisch adviseur provincie Zuid-Holland, was programmaleider van het MIRT-onderzoek Stimuleren Stedelijk

Wonen. Daarin werd gezocht naar manieren om de woningbouw te stimuleren. Een van de resultaten is de City Deal Binnenstedelijk Bouwen en Transformatie tussen rijk, provincie, stedelijke regio's, gemeenten, bouwers, ontwikkelaars, financiers, en kennispartijen.

Als provincie bevaart Zuid Holland regio's over regionale plannen voor de woningbouwafstemming. Binnen de provincie zijn grote verschillen, dat maakt de discussie heel divers. Er zijn twee grote steden, Rotterdam en Den Haag, G32 en stukje groen hart en de eilanden.

Aan de hand van een aantal belangrijke onderzoeken vanaf 2010 gaat Hatzman in op de uitdagingen van de groei in de Zuidelijke Randstad. In de Verstedelijkingsstrategie Zuidvleugel 2010-2019 (2009) is afgesproken om te proberen de komende 10 jaar 80 % van de woningen binnenstedelijk te doen. "Daarvan moet minimaal 60% in de buurt van hoogwaardig openbaar vervoer en stations komen" vertelt Hatzman. "Deze doelstelling op 20% na gehaald".

In de Regionale Woonvisies 2013 komen de gemeenten aan zet en gaat het vooral over lokale woningbouwprogrammering, de regie en de langere termijn bij de provincie. Hatzman: "Als de gemeenten onderling tot een akkoord komen, dan kunnen alle plannen in een keer door de provincie worden goedgekeurd; dat scheelt tijd. Belangrijk was de komst van de nieuwe wet ruimtelijke ordening; dat moest in de regionale woonvisies worden vastgelegd. Maar nog belangrijker was het besef dat woningen bouwen eigenlijk een lokale aangelegenheid is.

In de City Deal Binnenstedelijk Bouwen en Transformatie (2016) worden voorgestelde innovaties in praktijk getest. "Na doorrekening van plannen en haalbaarheidsonderzoek van ideeën bleek dat een gemeente 30% min of meer zelf in de hand heeft", vertelt Hatzman.

De Verstedelijkingsagenda Zuidelijke Randstad (nov 2016) wordt een update van wat er de afgelopen jaren is gedaan. "In eerste instantie kijken we hoe het er voor staat", zegt Hatzman. "Moeten er misschien ambities worden bijgesteld? Op de hoofdlijnen zit het wel goed, maar bijvoorbeeld duurzaamheid is de laatste jaren veel meer een issue geworden. We werken aan nationale afspraken waarbij we drie grote uitgangspunten hebben. Ten eerste, wat zijn nu de plekken die er ruimtelijk-economisch toe doen? Het tweede uitgangspunt is de bereikbaarheid; wonen en werken dicht bij elkaar brengen. En als laatste de regionale woonvisie, de regionale opgave en de bijdrage voor Zuidelijke Randstad.

The Big Picture

Gijs van den Boomen, directeur en hoofdontwerper van Kuipers Compagnons benadrukt het belang om de nieuwe opgave in een groter verband neer te zetten. De participatiemaatschappij gaat niet alleen over de zorg, maar ook over de grote vraagstukken die onze maatschappij de komende jaren zullen raken.

Veel partijen denken al na over de grotere context van Nederland en een inventarisatie door Kuipers Compagnons laat een mooi palet aan plannen en initiatieven zien. Bij de stichting Deltametropool gaat het over netwerken en openbaar vervoer. Eric Luiten heeft een nieuwe landschapskaart van Nederland gemaakt, waarin een hele sterke samenhang tussen blauw en groen te zien is. Vanuit de topsector Water komt het initiatief Blue 21, een gemeenschappelijk initiatief van alle topsectoren om na te denken over wat er in de toekomst van Nederland met water zou kunnen. Dirk Sijmons en Maarten Haaijer, samen met Ecofys en Tungsten Pro voorspellen dat we in 2050 zelfvoorzienend kunnen zijn met windenergie en op die manier zullen voldoen aan de klimaatdoelstellingen van Parijs. De eerste plannen voor de bouw van een omslagterminal op de Doggersbank voor windenergie zijn al gepresenteerd aan minister Kamp.

Een blik naar Nederland op de wereldkaart maakt de triomf van de delta duidelijk zichtbaar. Net als in de rest van de wereld ontstaan ook hier enorme concentraties van mensen op de rand van land en water. Daar vindt de transitie van goederen plaats en kan geld worden verdiend. Overal wordt die delta versterkt om een goed internationaal vestigingsklimaat te kweken; een Deltametropool met

sterke verbanden in het stedelijk netwerk. Van den Boomen: "In dit perspectief is Nederland geen verzameling dorpen met als grootste dorp Amsterdam, maar de mooiste metropolitane delta van de wereld".

Volgens Van den Boomen zijn we nog lang niet klaar voor wat er op ons afkomt. "In de komende jaren moet er dubbel zoveel worden gebouwd als voorheen tijdens de goede jaren, en dan ook nog op moeilijker (transformatie)locaties. Eigenlijk zou overal de stormbal gehesen moeten worden om aan die vraag te kunnen voldoen". Van den Boomen benadrukt het belang van de Omgevingswet. "Elk dorp en iedere stad heeft een duidelijke omgevingsvisie nodig om een goede beleidsvisie te kunnen formuleren, toekomstige vragen te kunnen beantwoorden en besluiten te kunnen nemen. Hiervoor is noodzakelijk om goed te weten wie je bent, wat je plaats is in dit land en hoe je dat activeert".

Vanuit de zaal komt de constatering dat de geplande investeringen de komende 15 jaar alleen maar en dalende lijn vertonen. Moet daar niet meer aandacht voor zijn? Van den Boomen: "Het succes van de Randstadrail en het besef van bijna 1 miljoen extra gezinnen met een hoger mobiliteitsprofiel in de Randstad zou die discussie op de kaart moeten zetten, zegt Van den Boomen. "Maar dat meten wij, de maatschappij dus, zelf agenderen in Den Haag."

Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling (TU Delft), reflecteert op de sprekers van het congres.

Aanpak waterveiligheid als voorbeeld

Het beste en zowat enige voorbeeld van een uitgekende planmatige aanpak met een behoorlijk budget en met veel ruimte voor decentrale gebiedsontwikkelingen is waterveiligheid. In dat domein weten we visie, kennis, competenties te combineren met uitvoeringsplannen waarbij andere belangen kunnen worden mee gekoppeld en ter plaatse maatschappelijke draagvlak kan worden gecreëerd. Nationale Omgevingsvisie, tussen hoop en vrees

We staan aan de vooravond van de nationale Nationale Omgevingsvisie (NOVI), waarvan we begin volgend jaar het eerste concept naar buiten komt. Het kost grote moeite om het domein 'wonen' op een normale manier op die agenda te krijgen. Het voorwerk voor die nationale agenda, 'Het jaar van de ruimte' en de 'Agenda Stad', zijn ontaard in enorme babbelboxen waar niets uit is gekomen. Het komt dus aan op andere publieke en private partijen en ook ontwerpers om er toch iets van te maken.

Een nationale omgevingsvisie heeft alleen maar zin als die gekoppeld aan breed investeringsprogramma. Fysieke investeringen - met uitzondering van 'gewone' infrastructuur en waterveiligheid - staat laag op de nationale politieke agenda.

De woonopgave is in delen van het land zeer pittig en wordt onderschat. Even kwam het organisatieconcept van de Vinex naar voren. Qua visie, organisatie en realisering was dat een succesnummer. Het inhoudelijk programma leent zich natuurlijk niet voor herhaling. Bovendien sprong de rijksoverheid bij een miljard aan locatiesubsidies. Niettemin kunnen ervan leren.

Paradox op de woningmarkt

Kijken we naar de demografische ontwikkelingen in ons land, dan zijn twee groepen die vooral groeien: migranten en ouderen. Juist deze beide groepen oefenen weinig invloed uit op de nieuwbouwmarkt; dat is de paradox. De meeste niet-westerse migranten hebben weinig geld en concentreren zich in de stad vanwege familie, werk en culturele context. Nieuwbouw is voor hen te duur. Er is een verdringingseffect in de sociale huursector. Dit geeft maatschappelijke en ook politieke spanning. Er is subsidie beschikbaar om goedkoop en creatief te bouwen, woningen die eenvoudig zijn, maar wel voldoen aan duurzaamheidscriteria. Daar wordt te weinig gebruik van gemaakt.

De andere groeiende groep, de ouderen, heeft voor het grootste deel geen behoefte om te verhuizen. En als ze wel verhuizen, is dat vaak naar een ruime grondgebonden woning, en niet, zoals vaak

gedacht, per se naar een appartement. Het is goed om de woningvraag met inachtneming van die demografische veranderingen goed in beeld te krijgen.

Woningprogrammering en kassabonplanologie

Soms lijkt het of de voorkeur van de mensen op de achtergrond raakt en gaat het alleen nog om de vraag: is dit wel een binnenstedelijk plan? De kwalitatieve vraag zou meer aandacht moeten krijgen: waar en hoe willen de mensen wonen? Binnen ons land vertoont de woningvraag grote verschillen. Twente zit nog in een saneringsopgave, aan de andere kant, en zeker in de regio's Haaglanden, Amsterdam en Utrecht, is een stevig tekort. Daartussenin zit bijvoorbeeld de regio Eindhoven met een zekere groei. Daar is een merkwaardig gevecht te zien tussen de centrale stad Eindhoven die binnenstedelijk wil ontwikkelen en bouwen en de randgemeenten die hun suburbane plannen willen uitvoeren. Anders dan in Twente kan dat daar allemaal prima samen gaan.

En dan gebeurt er iets merkwaardigs. Door de uitleg van de 'ladder van duurzame verstedelijking' wordt in sommige regio's de complete woningprogrammering heel precies in getallen uitgedrukt. Is er 'teveel' is dan moeten er plannen worden geschrapt, terwijl dat niet nodig is. Dit gedoe vatten we samen met de term 'kassabonplanologie'. Sommige regio's blijven in de crisishouding hangen, alsof de plancapaciteit gesaneerd moet worden. Dat is in enkele regio's aan de orde, maar in de meeste regio's niet. De regio Apeldoorn, Deventer, Zutphen (de Stedendriehoek) werken overheid en marktpartijen samen op een effectieve manier samen voor de woon-agenda. Zonder kassabon; op een vrij relaxte manier.

De Zeeuw wenst Jeroen Hatzenboer succes met zijn saneringsoperatie en de verevening van grondexploitaties in de regio Twente en hoopt dat het daar lukt. In de regio Eindhoven is het niet gelukt. Vaak lijkt het toch onhaalbare kaart en wordt er de 'lokale pijngrens' overschreden.