

Bron: Vastgoed 5, juni 2016 Auteur: Jaap Hoeve

‘De woningmarkt is niet overal hetzelfde. Waarom woonbeleid dan wel?’

Wonen moet weer een integraal onderdeel worden van het ruimtelijk beleid. Dat is nu niet zo, vinden bouwers en ontwikkelaars. Samen met de grote gemeenten hebben ze een gezamenlijke Woonvisie opgesteld. Een landelijke visie, met de nadruk op regionale agendering.

een ‘rode contouren’ om steden, geen ‘gemillimeter’ met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Geen totaal vrije markt, maar ook geen te strakke regulering met ‘kassabonplanologie’. Het zijn enkele van de veertien punten uit de Nationale Woonvisie ‘Geef wonen de ruimte’ die een aantal grote bouw- en ontwikkelbedrijven en de wethouders van de 37 grote gemeenten eerder dit jaar gezamenlijk lieten opstellen. De aanleiding was dat de partijen vonden dat er geen ‘gedeeld beeld’ bestaat over de toekomst van het stedelijk wonen. In het Manifest van de Ruimte, het resultaat van het grote discussieproject Jaar van de Ruimte, komt het begrip wonen bijvoorbeeld helemaal niet voor. “Het onderwerp wonen staat blijkbaar niet echt hoog op de politieke agenda”, zegt Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de Technische Universiteit Delft en de auteur van het document. “Wat gek is, want het is niet zo dat er niets aan de hand is. In de meeste steden blijft de productie achter bij de vraag.” Per jaar worden er op het moment ongeveer 50 duizend nieuwe woningen gebouwd, in plaats van de benodigde 70 à 80 duizend, plus ongeveer 15 duizend die nodig zijn om de sloop van bestaande woningen aan te vullen. Waar het onderwerp al besproken wordt, heerst er grote onduidelijkheid en zijn de verschillen in opvatting groot. Publieke en private partijen en adviseurs praten langs elkaar heen. “De discussie is een beetje gekaapt door Haagse beleidsambtenaren en adviseurs”, zegt De Zeeuw. “Die hebben de neiging abstract te denken, met veel jargon. De marktpartijen haakten daarbij af. Maar ook de gemeenten konden er weinig mee.”

Denkfouten

Hoe het dan wel moet? De Nationale Woonvisie somt veertien punten op, waar volgens de initiatiefnemers knelpunten, denkfouten of misverstanden zitten. In gewone mensentaal. De rode lijn door het verhaal is eigenlijk: de woningmarkt is niet door het hele land hetzelfde. Problemen zijn per stad of regio verschillend, dus die los je niet landelijk op maar regionaal of lokaal, met goed overleg en samenwerking. “De kern is dat we veel flexibeler, adaptiever, omgaan met de woningmarkt”, licht Desirée Uitzetter, directeur Gebiedsontwikkeling van Bouwfonds BPD, toe. “Niet te star denken in regels die we nu eenmaal afgesproken hebben.”

Dat is niet geheel toevallig ook de gedachte van de Omgevingswet, die binnenkort – de officiële invoering is uitgesteld tot 2019 – in de plaats moet komen van 24 oude wetten op het gebied van ruimtelijke planning. “In die wet moeten decentrale overheden, samen met bedrijven en participerende burgers, tot een Omgevingsvisie komen”, zegt Jop Fackeldey, wethouder Economie en Wonen van Lelystad en voorzitter van de Fysieke Pijler van de G32. “Met dit visiedocument lopen we daar alvast op vooruit.” Dus biedt de Woonvisie weinig kant-en-klare landelijke oplossingen, maar wel veel aanknopingspunten voor een regionale aanpak op maat.

Neem de krimpgebieden, hét voorbeeld van de grote regionale verschillen in woningvraag. Het is een zelfversterkend proces van krimp, het afkalven van voorzieningen en nog verdere krimp. Maar we moeten het ook niet overdrijven, zegt De Zeeuw, die spreekt van ‘kleuterkrimp’. In delen van Duitsland en Frankrijk is de leegloop veel erger dan hier. “In Nederland ligt de tolerantie van krimp blijkbaar lager. Dalende woningprijzen zijn vooral een probleem voor erfgenamen: wat moet je met een huis waar je niet wilt wonen en waar je ook niet vanaf komt?”

Een mogelijkheid die de Woonvisie voorstelt, is het opkopen van ‘onverkoopbare’ woningen door woningcorporaties, die deze nog een tijdje kunnen blijven exploiteren voor sociale huur, tot ze rijp zijn voor de sloop. Maar dan moeten de corporaties die mogelijkheid wel krijgen. In Limburg is daar

inmiddels ervaring mee opgedaan. Ook in het aardbevingsgebied in Groningen koopt de overheid nu al onverkoopbare huizen op.

Het tegenovergestelde kan gelden voor plaatsen waar te weinig vrije sector huurwoningen zijn: 'kwalitatief passende' sociale huurwoningen kunnen worden overgeheveld naar de vrije sector, mits er aan de onderkant genoeg betaalbare woningen overblijven. In theorie gaat dit om grote aantallen, valt te lezen in de Visie, maar in de praktijk valt het nog tegen.

Vraag

Hoewel er sterke regionale verschillen zijn, zal de vraag naar stedelijke woningen in het algemeen de komende jaren blijven stijgen. Toch wordt er te weinig gebouwd. Dat komt voor een deel doordat veel overheden nog in 'crisisfeer' zitten, zegt Uitzetter. "De crisis is voorbij, maar veel regeer- en collegeakkoorden zijn voor een jaar of vijf gesloten en blijven gelden." Dat leidt tot restrictief planmatig denken: niet teveel huizen bij bouwen, anders komt er overschot. Maar dat is allang niet meer zo, althans niet overal. De 'kassabonplanologie' met maximumaantallen mag van de supporters van de visie de prullenbak in. Ook hier zijn regionale verschillen doorslaggevend, want in veel gebieden is de vraag niet bij te benen. "Regio's waar groei nodig is, moeten de ruimte krijgen om te groeien", aldus Uitzetter. "Anders dreigt een woning voor veel mensen onbetaalbaar te worden. Dat werkt sociale segregatie verder in de hand."

Wat ook beperkend werkt is een te heilig geloof in verdichting en herbestemming van binnenstedelijk gebied. De meningen lopen uiteen, maar naar schatting kan het verbouwen van leegstaande kantoor- en winkelruimte in maximaal twintig procent van de woningvraag voorzien. "Het geloof in herbestemming neemt nu soms de vorm aan van een ideologie: er komt pas nieuwbouw als het laatste leegstaande kantoor is omgebouwd. Maar daarmee komen we er niet", zegt De Zeeuw. Ook de 'rode contouren' die nu rondom veel steden liggen en waarbuiten geen uitbreiding mag komen, vormen volgens de opstellers van de visie een belemmering. Ze pleiten in plaats daarvan voor 'groene contouren' rond waardevolle landschappen en natuurgebieden, waar je niet aan mag zitten. "Natuur heeft zeker zijn plaats, maar het is niet zo dat alle groen aan de rand van de stad ook meteen onaantastbaar is", zegt De Zeeuw. "Er zijn ook veel verrommelde gebieden." Iets vergelijkbaars geldt voor woningbouw rond Schiphol. De Zeeuw: "mits de huizen betaalbaar zijn, zijn er echt wel mensen die daar willen wonen. Wie is de overheid dan om te zeggen dat dat niet mag? Mits ze een eerlijk verhaal te horen krijgen (bijvoorbeeld als het aantal vluchten op een bepaalde baan zal worden uitgebreid), zijn kopers slim en mondig genoeg om dat zelf te bepalen." Volgens hem komt dit soort regelgeving vaak neer op het 'drama van de goede bedoelingen': de regels zijn er niet voor niets en ze zijn goed bedoeld, maar het geheel kan verstikkend werken. Daarom pleit de Woonvisie voor meer flexibiliteit en ruimte om meer aan lokale beleidsmakers over te laten.

Makelaars

Dat gebeurt ook. "Het debat over ruimtegebruik zal gevoerd blijven worden. Dat is logisch", zegt wethouder Fackeldey. "Maar het gebeurt meer decentraal. Bijna alle gemeenten zijn, al dan niet in anticipatie op de Omgevingswet, bezig een plaatselijke Omgevingsvisie te ontwikkelen. Dat gebeurt in overleg met elkaar en met alle stakeholders. Daar horen makelaars ook bij. Die kennen de regionale woningmarkt, weten waar behoefte aan is. De komende jaren zie ik voor makelaars een veranderende rol, van een intermediair tussen vraag en aanbod naar een actieve speler in de besluitvorming." "We denken vaak dat we weten wat er nodig is", vult Uitzetter aan. "Maar er wordt te weinig rekening gehouden met de woonwensen van de consument. Daar kunnen makelaars bij helpen. Het is mooi om veel te verkopen, maar we hebben ook de gezamenlijke taak iedereen aan een betaalbare woning te helpen."

De Zeeuw valt bij: "Bijvoorbeeld door mee te praten over (ver)nieuwbouw", vult De Zeeuw aan. "Waar zijn woningen nodig, hoeveel en wat voor? De makelaar is het eerste aanspreekpunt van de klant en weet dat als het goed is beter dan projectontwikkelaars en de overheid. Nu is het nog vaak zo dat woningzoekenden uiteindelijk in hun tweede of derde keus terecht komen. De betere makelaar kan daar vanaf nu wat aan doen, door zijn kennis van wat klanten écht willen te delen met de

ketenpartners. En zich bovendien door deelname aan deze gesprekken te verdiepen in de markt van morgen. Daar kun je ook weer mee bij je klanten aankomen.”