

bron: Vastgoedmarkt, april 2016

door: prof. mr. Friso de Zeeuw (praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft en directeur Nieuwe Markten BPD)

'Overal vasthouden aan rode contouren werkt averechts'

De stedelijke woonopgave van 1 miljoen woningen kan onmogelijk alleen binnen de huidige stedelijke contouren worden opgelost. Wethouders van G32-steden en grote investeerders geven in een gezamenlijke visie een voorzet hoe het wel moet.

De visie is tot stand gekomen in een aantal rondetafelgesprekken met wethouders van G32-gemeenten en met bestuursvoorzitters van grote ontwikkel- en bouwbedrijven. Prof. mr. Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft en tot 1 mei directeur Nieuwe Markten BPD, tekende de belangrijkste onderdelen van de visie op.

De jongste cijfers van de NVM wijze het weer uit: de woningmarkt zit in grote delen van het land weer in de lift. Maar de discussies over de toekomst van 'de stad' en de ruimtelijke planning komt het wonen tot nu toe maar marginaal en verbrokkeld aan de orde. En er wordt veel langs elkaar heen gepraat.

Stadsbestuurders (wethouders van de G32-steden) en bestuurders van landelijk opererende investeerders willen daar verandering in brengen. Met een gezamenlijke visie, die wat hun betreft de basis vormt voor een bredere discussie en - vooral - voor actie. Want de stedelijke woonopgave is fors en urgent. Grof gezegd is de toevoeging van een half tot 1 miljoen woningen tot 2030 nodig om aan de groei van het aantal huishoudens tegemoet te komen. Huisvesting voor allen zien zij niet als een geïsoleerde opgave. De bestuurders willen de opgave uitdrukkelijk verbinden met voorzieningen, zorg, economie, mobiliteit, groen, water, recreatie en duurzaamheid. Vanwege hun ambities voor de kwaliteit van de leefomgeving willen zij al deze belangen combineren.

De wil om wonen betaalbaar te houden (de 'ongedeelde stad') en het streven naar ruimtelijke kwaliteit vergen tijdige beschikbaarheid van voldoende (her)ontwikkelingslocaties. In uiteenlopende woonmilieus, van hoogstedelijk tot suburbaan. Zowel in de koop- als in de huursfeer. Daarbij geldt voor de - thans marginale - vrije huursector een inhaalopgave. Natuurlijk ligt in het aantrekkelijk houden en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad ook een grote opgave. Daarin past dat corporaties actief blijven in de relatie wonen-buurt-leefbaarheid en daartoe de mogelijkheden krijgen.

De verschillen tussen regio's zijn aanzienlijk. In de meeste stedelijke groeiregio's is stevig transformeren en bijbouwen noodzakelijk. De bijdrage van transformaties van de bestaande gebouwen moet realistisch worden ingeschat en niet worden overdreven.

In krimpregio's geldt uiteraard een andere woonagenda, die ook het schrappen van kansloze bouwlocaties behelst.

In plaats van geïsoleerd naar 'de stad' te kijken, verdient het aanbeveling de 'stedelijke regio' in het vizier te nemen. Nederland kenmerkt zich door geschakelde, vrij kleinschalige stedelijke regio's, met elk hun eigen karakteristiek.

Deze structuur heeft voordelen en verdient versterking. Dat kan vaak door functies te combineren en met excellente stedenbouwkundige en landschappelijke ontwerpen. Het maken van onvermijdelijke scherpe (ruimtelijke) keuzes die veel maatschappelijke discussie oproepen, hoort daar evenzeer bij.

De stedelijke woonopgave kan onmogelijk alleen binnen de huidige stedelijke contouren worden opgelost. Overal vasthouden aan 'rode contouren' werkt averechts. Veel effectiever is het om waardevolle groene gebieden te beschermen; dat sluit beter aan bij de beleving van mensen.

De huidige vorm van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is een te star toetsingskader voor bestemmingsplannen. Sommige daarop gebaseerde kwantitatieve woningprogrammeringen zijn met het begrip 'kassabonplanologie' te diskwalificeren. Regionale ruimtelijke planning komt terug. Maar de verschillen met 'Vinex' zijn evident. Zo zijn locaties meestal kleiner, speelt 'identiteit' een grotere rol, is de participatie van de bevolking evidenter, ontbreken subsidies en speelt de Rijksoverheid een bescheiden rol. 'Nabijheid' en 'bereikbaarheid' van voorzieningen en werk hebben een grotere invloed op de locatiekeuze.

Op de planningsagenda staat een nieuwe generatie transformaties van uitgediende (binnenstedelijke) bedrijfsterreinen, naar wonen en gemengde functie-invulling. De (financiële) haalbaarheid van deze complexe, langlopende gebiedsontwikkelingen staat onder druk. Nieuwe vormen van publiek-private samenwerking, een uitgekende risicotoedeling en fasering, werken met tijdelijke bestemmingen, kostenreductie en minder rigide omgaan met milieuregels helpen om deze plannen toch van de grond krijgen.

Dit alles vraagt om een bestuursstijl die - in jargontermen - valt te kenschetsen als snel, adaptief, flexibel en communicatief. Het is in wezen de manier van besturen die de nieuwe Omgevingswet propageert en nu met de term 'ontslakken' naam maakt. Daar hoort bij: afzien van gedetailleerde regels en meer overlaten aan andere spelers, waaronder marktpartijen, maatschappelijke instanties en burgerinitiatieven.

Aan de Rijksoverheid en provincies wordt gevraagd om deze bestuursstijl ook te praktiseren. Op hun beurt moeten professionele marktpartijen presteren in toegepaste marktkennis, organisatiekracht, transparantie en communicatie met de omgeving. Zij moeten ruimtelijke kwaliteit leveren en niet verslappen in het nauwgezet honoreren van woonwensen.