

01 De kracht van overzichtelijke stedelijke regio's **02** Krapte op de stedelijke woningmarkt **03** Wonen als aspect van de totale leefomgeving **04** Wonen en zorg **05** Geen rode, maar groene contouren **06** Tussen vrije markt en sturing op schaarste **07** Regionale woonagenda **08** Betaalbaarheid van wonen **09** Bereikbaarheid en mobiliteit **10** Stedelijk winkel- en werklandschap **11** Kritische financiële context **12** Creativiteit en organisatievermogen **13** Ruimte geven en tempo maken **14** Rijksoverheid kan ondersteunen

Geef wonen de ruimte!

Bestuurders van steden en grote investeerders presenteren gezamenlijke visie





Urgente stedelijke woonopgave is veel meer dan een 'kale' productiekwestie

Samenvatting

De stedelijke woningopgave is urgent. Betrokken publieke en private partijen missen momenteel een gedeelde visie en agenda. Dit document wil hierin verandering brengen, door een gezamenlijke visie op de opgave te formuleren. En door op zoek te gaan naar toenadering en bundeling van krachten om de opgave succesvol aan te pakken en belemmeringen weg te nemen.

Aan de publieke kant heeft een aantal wethouders van de G32 deelgenomen aan de voorbereiding van dit visiedocument. De G32 (fysieke pijler) ondersteunt deze visie**. Aan private zijde hebben enkele bestuursvoorzitters uit de ontwikkel- en bouwsector bijgedragen aan de totstandkoming van dit verhaal. Zij claimen geen exclusiviteit, want uiteraard is een aanzienlijk breder spectrum van partijen betrokken. Om echter op korte termijn tot een tastbaar resultaat te komen, hebben we voor deze opstelling en aanpak gekozen. Deze visie is dan ook zeker niet als 'het laatste woord' bedoeld.

'Nabijheid' is het sleutelwoord

Voorop staat dat de woningopgave geen geïsoleerd vraagstuk is, maar een die betrekking heeft op alle aspecten van het leven en de leefomgeving. Deze stellingname heeft vergaande consequenties voor het vervolg. Ook voor het vervolg van dit document, dat die verschillende relaties in kaart wil brengen en daarom een behoorlijke omvang heeft. De woonfunctie concurreert met andere vormen van ruimtegebruik: bedrijvigheid, groen, water, recreatie, cultuur. Dat vergt afstemming, een hoogwaardig ontwerp en keuzes. Kortom: geen sinecure.

Binnen het woondomein zelf hangen nieuwbouw, transformatie van bestaand vastgoed en verbetering van de bestaande woningvoorraad nauw met elkaar samen.

De magneetwerking van stedelijke regio's manifesteert zich ook in ons land, met concentratie van economie en werkgelegenheid, woningen en voorzieningen, onderwijs en cultuur. Nederland kenmerkt zich door aaneengeschakelde, overzichtelijke regio's

met elk hun eigen karakteristiek. Deze structuur heeft aantrekkelijke kanten en moet daarom worden gekoesterd en versterkt. Voor zover de woningmarkt al een regionale dimensie heeft (vaak is die nog zeer lokaal), komt de schaal van de woningmarkt min of meer overeen met deze gebieden.

Het is niet of-of, maar en-en. Selectieve verdichting van de stad en transformatie van bestaand (leegstaand) vastgoed nemen de komende tijd een belangrijke plaats in bij de realisering van de woonopgave. Maar we moeten ervoor waken dat dit geen starre ideologie wordt die voorbijgaat aan de woonvoorkeur van mensen. Want zowel kwantitatief als kwalitatief blijft ook behoefte bestaan aan nieuwe ontspannen, min of meer suburbane woonmilieus. Locatiekeuze en ontwerp zijn essentieel: inpassing in de omgeving, met groen en blauw evenals de aansluiting op (bestaande) infrastructuur. 'Nabijheid' is het sleutelwoord; het voorkomt dat werkende mensen ver van hun werkplek moeten gaan wonen.

In deze zienswijze passen geen harde 'rode contouren' en kunstmatig gemillimeter met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Wél een adequate bescherming van kenmerkende landschappen in de stedelijke omgeving ('groene contouren').

Binnen publieke randvoorwaarden moeten de woonvoorkeuren van de verschillende doelgroepen tot hun recht komen. Een totaal vrije woningmarkt is ondenkbaar. Maar het andere uiterste, strenge regulering met een vorm van strakke programmering en contingenten ('kassabonplanologie'), valt evenmin te prefereren. Een door gemeenten, marktpartijen en corporaties gedragen lokale en regionale 'kwalitatieve woonagenda' verdient de voorkeur; daar zijn al goede voorbeelden van.

In groeigebieden moet dat gepaard gaan aan met aanwijzing van locaties die tijdig beschikbaar kunnen komen voor transformatie en nieuwbouw. De ruimtelijke planning komt terug, maar de verschillen met de Vinex zijn evident. Zo zijn de locaties kleiner, speelt 'identiteit' een grotere rol, hebben lokale partijen het voortouw (en niet de Rijksoverheid), ontbreken subsidies en is tafelschikking van partijen anders.

Kansloze locaties moeten worden geschrapt, onder meer in krimpgebieden. We bevelen een evenwicht-

tige aanpak aan, die tot consensus kan leiden. Het verdient aanbeveling dat corporaties de ruimte krijgen om in de relatie wonen-leefbaarheid actief te blijven. Een te nauwe inkadering van hun taak levert schade op en niet alleen in krimpgebieden.

Oog voor betaalbaarheid houdt ook in: oog voor de 'ongedeelde stad'. Juist de gelede stedelijke structuur stelt ons in staat segregatie op grootschalig wijk-niveau te voorkomen.

Betaalbaarheid van wonen zal de komende tijd een prominente plaats innemen. Die wordt uiteraard voor een deel bepaald door nationale kaders voor kopen en huren. Daar valt veel over te zeggen, maar dat doen we in dit document niet. Publieke en private partijen 'te velde' hebben echter aanzienlijke invloed: zij moeten zorgen voor voldoende aanbod in passende kwaliteiten, op straffe van (forse) prijsverhoging wegens schaarste. In bepaalde populaire stadsdelen ontbreekt de ruimte om veel bij te bouwen, maar elders geldt: tempo maken en tegelijkertijd kwaliteit leveren. Het betekent ook: 'scheefhuren' tegengaan; de middeldure huursector vergroten waar dat reël mogelijk is; het woningaanbod verbreden met scherp geprijsde (kleine) woningen die – onder meer – geschikt zijn voor statushouders.

« 04 *Geen 'gedeeld beeld' over stedelijke woonopgave*

Kostenbeheersing in de hele woningbouw- en transitieketen helpt bij het betaalbaar houden. De vergrote kostenefficiëntie, een gunstig bijproduct van de crisis, mag niet verloren gaan.

De financiële context waarbinnen de stedelijke woningvraag zich afspeelt is kritisch. Subsidies zoals het ISV zijn niet meer beschikbaar. Gemeenten en hun grondbedrijven hebben in het algemeen geen of weinig vlees op de botten om onrendabele toppen af te dekken van dure binnenstedelijke plannen. De financiële polsstok van marktpartijen is korter geworden. Corporaties zitten krappert in hun financiële jas. Vooral de haalbaarheid van complexere, langlopende gebiedsontwikkelingen komt hierdoor onder druk te staan. Nieuwe vormen van publieke-private samenwerking, een uitgekende fasering, werken met tijdelijke bestemmingen, grotere marktgerichtheid, kostenreductie en minder rigide omgaan met (milieu)regels kunnen helpen om deze plannen toch van de grond te krijgen.

Dit alles vergt een bestuursmentaliteit die – in jargontermen – met responsief, snel, adaptief, flexibel en communicatief valt te kenschetsen. Het is in wezen de manier van politiek-bestuur die de nieuwe Om-

gevingswet propageert en nu met het begrip 'ontslakken' wordt geïmplementeerd; het heeft ook gevolgen voor het werk van de gemeenteraad. Daar hoort bij: afzien van micro-management en meer overlaten aan andere spelers, waaronder marktpartijen. Die moeten op hun beurt presteren met toegepaste marktkennis, organisatiekracht en transparantie. Ook het leveren van ruimtelijke kwaliteit en de competentie om het overleg met de omgeving succesvol te voeren, horen in hun repertoire thuis.

Aanleiding en doel van de oefening

Economische dynamiek, werkgelegenheid, bevolkingsgroei en voorzieningen concentreren zich in grotere en kleinere stedelijke regio's. Dat is een internationaal verschijnsel. Een van de opgaven in die stedelijke regio's is om in de komende decennia te voorzien in een forse kwalitatieve en kwantitatieve woningvraag. Dat is geen sinecure. Niet alleen omdat de opgave aan alle aspecten van de leefomgeving raakt, maar ook omdat de woonfunctie concurreert met andere vormen van ruimtegebruik, zoals bedrijvigheid, onderwijs-, retail- en culturele voorzieningen, groen, recreatie en water. Dat vergt afstemming, hoogwaardig ontwerpen en onvermijdelijk ook keuzes.

Dit visieverhaal vindt zijn oorsprong in het feit dat momenteel geen 'gedeeld beeld' over die stedelijke woonopgave bestaat. Sterker nog: er heerst onduidelijkheid en de verschillen van opvatting zijn groot. Een paar voorbeelden:

- Publieke partijen, marktpartijen en adviseurs praten langs elkaar heen. Een voorbeeld: in het Manifest van de Ruimte, het resultaat van het grote discussieproject Jaar van de Ruimte – bedoeld als agendering voor de Nationale Omgevingsvisie – komt het begrip 'wonen' niet voor.
- De Agenda Stad werkte voor marktpartijen vervreemdend.
- Er is voortdurend discussie of er sowieso wel moet worden bijgebouwd, omdat voldoende gebouwen leegstaan om in het grootste deel van de woningvraag te voorzien (stelt onder meer de Rijksbouwmeester).
- Als er al bijgebouwd moet worden, dan zou dat alleen in het 'bestaand stedelijk gebied' (binnen de rode lijnen) plaats moeten vinden.
- Toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking levert soms een betere afweging in de ruimtelijke ordening op, maar vooral veel onderzoeksrapporten, juristerij en vertraging.
- Nieuwe wetgeving beperkt de rol van woningcorporaties die van oudsher een vooraanstaande rol speelden bij realisering van de stedelijke woonopgave. Hoe ziet hun nieuwe rol eruit?
- Iedereen praat over het belang van de groei van de middeldure huursector, maar terwijl de 'hon-

derden miljoenen euro's' bij de beleggers klaar zouden liggen, neemt het aantal woningen in deze sector nauwelijks toe.

- De instroom van vluchtelingen en arbeidsmigranten stelt ons voor nieuwe – tijdelijke – acute huisvestingsvragen.

Aan de publieke kant heeft een aantal wethouders van de G32 – netwerk van (middel) grote steden – deelgenomen aan de totstandkoming van dit visiedocument. De G32 (fysieke pijler), ondersteunt deze visie**. Aan private zijde waren dat enkele voorlieden uit de ontwikkel- en bouwwereld. Zij claimen geen exclusiviteit, want uiteraard is een aanzienlijk breder spectrum van partijen betrokken. Om echter op korte termijn tot een tastbaar resultaat te komen, hebben we voor deze opstelling en aanpak gekozen. Deze visie is dan ook zeker niet als 'het laatste woord' bedoeld.

Publieke en private partijen willen komen tot een gedeelde visie op de stedelijke woningopgave. Die kan dienen als handelingsperspectief voor henzelf en andere betrokkenen in het woondomein en de ruimtelijke planning. Het is ook een oproep om de krachten te bundelen en de samenwerking te verstevigen.

Blijven antwoorden en krachtenbundeling uit, dan loopt de adequate voorziening in de stedelijke woningvraag in een aantal regio's vanaf 2018 hartstikke vast. Krapte op de woningmarkt en tekorten in de kwaliteit hebben negatieve maatschappelijke en economische gevolgen.

01 | De kracht van overzichtelijke stedelijke regio's

Kijken we van een grote afstand naar ons land, dan zien we dat het deel uitmaakt van een groter stedelijk gebied: de Eurodelta. Naast een groot deel van ons land maken daar ook het Ruhr- en Rhein-gebied en de stedelijke zone in Vlaanderen deel van uit.

Zoomen we vervolgens in, dan ontwaren wij het sterk verstedelijkte deel van Nederland. Het wordt dan verleidelijk ons land als één stad te beschouwen. Soms is dat een zinvolle beschouwingswijze, maar bij nauwkeurige observaties op lager schaalniveau zien we uiteenlopende stedelijke ecosystemen. Met elk hun eigen economisch, maatschappelijk en cultureel profiel: FoodValley verschilt van Twente, de Stedendriehoek heeft een andere karakteristiek dan de Metropoolregio Eindhoven. Amsterdam en haar Metropoolregio nemen een aparte positie in.

Binnen de stedelijke regio's vinden de meeste verkeersbewegingen plaats: woon-werk, naar school, sport- en culturele voorzieningen – het *daily urban system*. Verhuizingen concentreren vaak op nog aanmerkelijk lager schaalniveau.

Wat opvalt is onze relatief kleinschalige stedelijke structuur: steden en dorpen, voorzieningen, groene ruimte en water wisselen elkaar op korte afstand af. Dat heeft voordelen; het schept bijvoorbeeld goede voorwaarden om adaptieve maatregelen in reactie op klimaatverandering te nemen. Zo heeft de groene, waterrijke, 'verdunde' stedelijke structuur voor- en nadelen, net zoals de 'verdichte' stedelijke metropool andere voor- en nadelen heeft.

Relatief kleinschalige stedelijke structuur

Concentrische megasteden kampen veelal met een pregnante scheiding van inwoners naar welstand en inkomen. Londen is daarvan een extreem voorbeeld. Werkende mensen zijn door hoge huizenprijzen in het centrale deel van de stad steeds verder naar de buitenkant van de stad gedrukt. Onze meerkernige geleding voorkomt deze vergaande segregatie en heeft dus ook uit sociaal oogpunt voordelen.

Heeft die 'verdichte' grote stad niet het voordeel dat je het openbaar vervoer beter kunt regelen? Dat rendert immers alleen met concentraties van mensen en dikke vervoerstromen. Railvervoer blijkt niet alleen zaligmakend; met frequent rijdende en fijnmazige openbaarvervoerssystemen met vrije busbanen kunnen gebieden met een lagere verstedelijkingsgraad uitstekend worden bediend.

De internationale concurrentie tussen metropoolregio's zou om de grotere stedelijke massa vragen. De uitstekende verbindingen tussen elkaar deels overlappende stedelijke regio's bewerkstellingen toch dat wij tot vergelijkbare 'agglomeratievoordelen' kunnen komen. In het vakjargon: *borrowed size*. In goed Nederlands kunnen we concluderen dat 'nabijheid' het sleutelbegrip vormt.

02 | Krapte op de stedelijke woningmarkt

Uit een reeks onderzoeken (PBL, CPB, EIB, BPD) komt naar voren dat de groei van deze stedelijke gebieden de komende jaren fors doorzet. Dit gebeurt van Groningen tot Maastricht, maar vooral ook in het bekende 'rompertje' (West-Nederland, met uitlopers naar Zwolle, Eindhoven en Arnhem/Nijmegen). Enerzijds vindt de groei plaats omdat er zich huishoudens vestigen, anderzijds omdat bepaalde groepen er langer blijven wonen. Hier bevindt zich de werkgelegenheid en zijn in toenemende mate ook de goede voorzieningen aanwezig (van zorg tot en met cultuur en onderwijs).

De woningvraag is evident. De prijzen van nieuwe en bestaande woningen zitten in de lift, verkoopcijfers gaan omhoog. Op zich positief, maar te hoge



prijzen voor ‘gewone woningen’ verslechteren de bereikbaarheid en financierbaarheid voor starters. Dat is een zelfstandige reden om de productie van aantrekkelijke woningen en woonmilieus vorm te geven, in spelend op de actuele en toekomstige vraag.

Voortvarendheid is geboden; bij gebiedsontwikkeling gaat het vaak om een plan- en realisatieproces van vele jaren. Zowel voor overheden als marktpartijen ligt hier een belangrijke opgave weggelegd – in de nieuwbouw en de bestaande voorraad, binnen en net buiten de stad. Een opgave die nadrukkelijk breder is dan *sec* de woningproductie; daar komen wij straks uitgebreid op terug.

Uit recente cijfers blijkt dat de druk op de woningmarkt de komende jaren alleen nog maar verder toeneemt. Het aantal huishoudens neemt tussen 2015 en 2020 extra toe met 50.000. De instroom van asielzoekers is hier mede debet aan; deze groep zoekt uiteindelijk (na de eerste noodopvang) voornamelijk haar woonplek in de grotere steden. Daarnaast blijft het aantal een- en tweepersoonshuishoudens stijgen, vanouds een groep die de steden opzoekt. Maar ook vanuit gezinnen met kinderen neemt de vraag naar woningen weer toe, na enkele jaren waarin de aankoopbeslissing voor een nieuwe woning is uitgesteld (vraagreservoir). Uit het Primosmodel voor de woningbehoefte blijkt dat de bouwopgave voor de komende jaren aan-



*Cadenza, horecaplein als uitbreiding van het centrum in Zoetermeer, met onder meer 69 jongerenappartementen.
Beeld Synchron*

toen fors terug, waarbij tegelijkertijd de eisen die aan de overblijvende projecten werden gesteld fors werden verhoogd. Dat gold bijvoorbeeld voor het hoge percentage sociale woningbouw dat in de projecten moest worden gerealiseerd. De haalbaarheid nam daardoor nog verder af, wat weer gevolgen had voor de toch al dalende bouwproductie – het een beet het ander in de staart. Het gevolg was dat sommige doelgroepen – met name toetreders tot de woningmarkt – niet of nauwelijks toegang konden krijgen tot het stedelijke woningaanbod. Wanneer bestaande woningen snel duurder worden en nieuwe woningen onvoldoende snel kunnen worden geleverd, treden schaarste en verdringing op. Het is een ontwikkeling die we nu bijvoorbeeld ook in een aantal grote Duitse steden zien optreden. Voor de ongedeelde steden die wij in Nederland nastreven is dat geen goede zaak.

Bij dit alles past de kanttekening dat de onzekere (internationale) economische en politieke ontwikkeling of een forse rentverhoging de effectieve woningvraag sterk kan verminderen. Een nieuwe grotere of kleinere crisis valt niet te uit sluiten; de omstandigheden zijn onzeker. Het vergt een ‘adaptieve’ planningsstrategie: gas geven wanneer het kan en – zonder aanzienlijke schade – remmen als verslechterde economische omstandigheden daartoe nopen.

07 »

03 | Wonen als aspect van de totale leefomgeving

In kwantitatief opzicht – de adequate huisvesting van een groeiend aantal huishoudens – is de urgentie duidelijk. We verwachten over enkele jaren in groeiregio's een tekort aan ontwikkelingslocaties. De partijen in de bouw- en vastgoedsector moeten hard aan het werk om in de groeiende woningbehoefte te voorzien. De urgentie geldt echter in dezelfde mate voor een aantal kwalitatieve vraagstukken. Het wonen in de stedelijke regio's heeft belangrijke dwarsverbanden naar andere maatschappelijke doelstellingen en sectoren. We staan de komende jaren voor omvangrijke investeringen op beleidsterreinen als de zorg, mobiliteit, groen en water en klimaatbestendigheid.

In de gebouwde omgeving vraagt de herontwikkeling van bestaande winkel- en werkgebieden om aandacht, vaak in combinatie met omliggende woonbuurten.

Ook in krimpgebieden wordt hier de komende jaren veel inzet gevraagd. Daarnaast moeten we ervoor zorgen dat de woningen die er al staan betaalbaar, bereikbaar, levensloopbestendig en duurzaam blijven – of worden gemaakt. De bestaande woningvoorraad verdient daarmee net zo goed aandacht als de nieuwbouw. Het wonen in de stedelijke regio's is daarmee veel

zienlijk hoger ligt dan waar tot nu toe vanuit werd gegaan. De productie zou in de komende tien jaar omhoog moeten naar 80.000 à 90.000 woningen op jaarbasis, rekening houdend met een jaarlijkse sloop van ongeveer 15.000 woningen.

Nu al, kort na de opleving van de markt, zien we de eerste verschijnselen van oververhitting van sommige stedelijke woningmarkten al ontstaan. Het risico bestaat dat ontwikkelaars verslappen in het nauwgezet tegemoet komen aan de individuele woonwensen.

Het is een ontwikkeling die vergelijkbaar is met de prijsontwikkeling die zich begin 21^e eeuw in veel steden voordeed. Het aantal nieuwbouwprojecten liep

Irishof, een nieuwe woonwijk aan de rand van de gezellige Irisbuurt, in Eindhoven, dichtbij het centrum. Beeld BPD

meer dan een kale ‘productie’-opgave. De uitdaging ligt erin om belangen en doelstellingen zoveel mogelijk mee te koppelen, zodat aantrekkelijke stedelijke regio’s ontstaan die toegankelijk zijn voor een breed scala aan doelgroepen.

Er is de laatste tijd onmiskenbaar sprake van een groeiende belangstelling voor binnenstedelijk wonen. Het betreft gestapeld wonen, maar zeker ook grondgebonden woonmilieus, dicht bij de stedelijke voorzieningen.

Een deel van de woningvraag kan de komende jaren worden ingevuld door de transformatie van bestaande (werk)gebouwen, hierboven al even genoemd. Er is hiermee al de nodige ervaring opgedaan, zie bijvoorbeeld de succesvolle kantoortransformaties in de grote steden en plaatsen als Nieuwegein. Die lijn kan worden doorgetrokken, mits het locaties betreft die op goede plekken in het stedelijk veld zijn gelegen (qua voorzieningen en ontsluiting).

Over het aandeel van bestaande leegstaande voorraad dat kan worden benut voor woonruimte lopen de opvattingen uiteen. In de grote steden kan dat in de komende jaren oplopen tot zo’n 20 procent van de appartementenbehoefte. Elders zullen de percentages meestal lager zijn: van ongeveer 5 tot 10 procent. Nader onderzoek kan meer inzicht geven, maar de waarde daarvan zal altijd beperkt blijven omdat feitelijke transformatie afhankelijk is van een mix van de specifieke context: zoals locatie, markt, bouwtechniek.

04 | Wonen en zorg

De veroudering van de bevolking zet door; het aantal 75-plussers groeit in de komende 15 jaar met 600.000. Dit gegeven leidt vaak tot de reflex dat veel meer ‘seniorenwoningen’ moeten worden gebouwd. Het is een hardnekkig misverstand. De meeste ouderen willen namelijk in de huidige woning en omgeving blijven. Het woon-zorgbeleid en de voortschrijdende zorgtechnologie versterken deze maatschappelijke tendens nog eens. Wel bestaat behoefte aan aanpassing van de woning, met bijvoorbeeld een traplift, badkamer en toilet. Eigenaar-bewoners moeten die nu zelf vaker bekostigen; de financiering levert momenteel knelpunten op en kan lastig zijn; een initiatief als de Blijverslening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting helpt.

Transformatie bestaande gebouwen realistisch inschatten

Zeker voor ouderen is prettig wonen nauw verbonden met sociale contacten, veiligheid, bereikbaarheid van alledaagse voorzieningen en de beschikbaarheid van zorg als dat nodig is. Samen met zorginstellingen,



gen, corporaties en bewonersorganisaties nemen gemeenten tal van initiatieven om de woonomgeving zo aan te passen dat deze zich daarvoor leent.

Als ouderen wel willen verhuizen naar een beter passende woning of wanneer het thuis echt niet meer langer gaat, zijn er dan voldoende alternatieven? We zien dat corporaties, marktpartijen en groepen burgers woon-zorgcomplexen ontwikkelen, in verschillende soorten en maten. In de sociale huursector, in de vrije huur en in eigendom. Het mooiste is als dergelijke (kleinschalige) complexen een locatie krijgen in de buurt waar de mensen nu wonen. Zo blijft de sociale infrastructuur in stand en bevordert men – een bescheiden – doorstroming op de woningmarkt. Een burgerinitiatief als het Oude Knarrenhof past hier ook prima in.

Het totaalbeeld is nog onvoldoende: in de keten tussen geheel zelfstandig wonen en het verzorgingstehuis vallen gaten, een gevolg van de ingrijpende transitie die zich in zorgsector voltrekt. Voor alle publieke en pri-



vate partijen ligt hier een opgave die creativiteit vergt. Zo zal de 'woon-zorgzone nieuwe stijl' zijn comeback kunnen beleven. Steeds meer mensen die in een instelling verbleven (bijvoorbeeld voor GGZ), komen in de wijken te wonen. Dat vraagt extra inzet op veiligheid en het voorkomen van overlast. Anderzijds zal de acceptatie van bewoners zich moeten aanpassen.

05 | Geen rode, maar groene contouren

Het is eenzijdig en contraproductief om binnenstedelijk bouwen en verdichting nu als exclusieve 'ideologie' te prediken. Daarvoor is een aantal redenen aan te wijzen. Binnenstedelijk kan slechts een deel van de benodigde productie worden gerealiseerd. Een deel van de potentiële locaties is financieel-economisch (nog) niet haalbaar. Een ander deel stuit op verzet van omwonenden of naastgelegen bedrijven of is vanwege (milieu)wetgeving voorlopig niet realiseerbaar.

In de tweede plaats blijft ook de komende jaren sprake van de 'tweetoppigheid' in de woonvoorkeuren die zich al de tijdens de Vinex-periode aftekende en nog steeds bestaat: naast de stedelijke milieus blijven de suburbane milieus, in de directe invloedssfeer van steden, onverminderd populair. De recente cijfers over verhuisbewegingen vanuit de grote steden illustreren dat. Ook deze vraag moet worden geaccordeerd.

In de derde plaats heeft de 'klimaatbestendige stad' behoefte aan robuuste groene ruimten (ook gunstig voor de leefbaarheid) en aan een toekomstgerichte waterhuishouding die ook ruimte vraagt.

De aanbeveling luidt dan ook om de stedelijke regio's te zien als een samenhangend stedelijk 'veld', met een breed scala aan aantrekkelijke woonmilieus. Binnen dat veld strijden ook andere functies zoals bedrijvigheid, onderwijs-, retail- en culturele voorzieningen, groen en water om de voorrang. Ruimtelijke planning is daarom soms een harde belangenstrijd.

Een sleutel ligt in de ‘kracht van het ontwerp’; het excellente stedenbouwkundige of landschapsontwerp legt de verbinding met de omgeving. Daarnaast is de ontsluiting essentieel, waarover later meer.

Tegen deze achtergrond blijkt de huidige Ladder voor duurzame verstedelijking een rigide instrument in de ruimtelijke planning, waarbij de ‘actuele regionale behoefte’ moet worden aangetoond. Toepassing van de Ladder leidt tot veel onnodig onderzoek, juristerij en vertraging. Hier geldt: ‘bedoeling goed, uitwerking slecht’. Aanpassing (vereenvoudiging) van de regeling verdient aanbeveling; een voorstel ligt klaar.

In plaats van het ‘dichtzetten’ van steden met rode contouren valt een omgekeerde strategie te prefereren: het beschermen van waardevolle landescheppelijke gebieden, zo men wil met ‘groene’ contouren. Denk daarbij aan bufferzones, recreatie- en natuurgebieden en kostbare landschappen die ook kunnen dienen als uitloop voor stedelijke bevolking. Het concept van de Nationale Landschappen was zo slecht nog niet.

06 | Tussen vrije markt en sturing op schaarste

Hardcore regionale, kwantitatieve woningprogrammering van de crisisjaren (de zogenoemde ‘kassabonplanologie’) heeft in de crisistijd een functie gehad 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 moeten nemen.

Een sleutel ligt in de ‘kracht van het ontwerp’

De ambitie voor een regionale aanpak voor overheid en markt richt zich op een kwalitatieve woonagenda, met het benoemen van woonmilieus, typologieën, locaties en globale aantallen, op basis van marktinzicht. Het begrip ‘agenda’ dekt de lading goed; dit klinkt al een stuk minder dirigistisch dan ‘woning-programmering’. De deelnemers maken zelf afspraken over een bepaalde realiseringsvolgorde en fasering. De interventies moeten in overeenstemming zijn met de aard en omvang van de woningmarkt; dit is vaak nog steeds lokaal of heeft betrekking op een vrij kleine regio. Dan heeft zware afstemming in een grote regio geen meerwaarde. Stel dus eerst de aard van de vraag vast en kom vervolgens tot selectieve regionale afstemming. Dat is weliswaar beïnvloeding van de vrije markt, maar de enorme kosten

en voorinvesteringen die gemoeid zijn met locatieontwikkeling rechtvaardigen dat. Bovendien hebben we te maken met ruimtelijke ordening en zorgvuldig ruimtegebruik. De markt geheel vrij laten werkt dus niet, maar dat geldt evenzeer voor het andere uiterste: ‘sturen op schaarste’. Deze benadering steunt op de redenering dat met het aanbieden van een beperkt aantal (binnenstedelijke) locaties de prijzen – en dus ook de grondprijzen – op een hoog peil kunnen blijven. Goed voor de realisering van ‘dure’ locaties en voor de kas van de (publieke of private) grondexploitant.

Deze aanpak stuurt woningkopers en –huurders vergaand naar beleidsmatig geselecteerde bouwlocaties. Voor de berekening van de plancapaciteit reduceert een aantal provincies de woningvraag zelfs met 10 procent of meer, om schaarste te creëren.

07 | Regionale woonagenda

De kunst is een balans te vinden tussen deze twee extremen, die past bij de regionale karakteristiek, de werkcultuur van partijen en de marktsituatie. Het betrekken van marktpartijen van verschillende plui-mage is bijvoorbeeld nog geen gemeengoed. Gede-gen inzicht in de regionale dynamiek is bij dit alles cruciaal. In krimpregio’s kan (nog steeds) sprake zijn van een overcapaciteit aan plannen. Het saneren van de overcapaciteit heeft hier doorgaans vergaande financiële consequenties voor publieke en private investeerders, uiteraard afhankelijk van het stadi-um van de planvorming en de gerealiseerde inves-teringen. Vaak hanteren overheden (bijvoorbeeld de provincie Zuid-Holland) bij de sanering van plan-capaciteit het criterium van planologische hardheid; onherroepelijke bestemmingsplannen ontspringen de saneringsdans. De (regionale) samenwerking komt dan zwaar onder druk te staan. Lukt het om tot overeenstemming te komen en de pijn aanvaardbaar te verdelen?

Een provinciaal bestuur kan de druk nog verder opvoeren door stevige eisen te stellen (getalsmatig en kwalitatief) aan het annuleren van plannen.

Een intelligente benadering houdt ook rekening met andere aspecten. Denk aan marktpotentie, contractuele verplichtingen en feitelijk geïnvesteerd vermogen (publiek en privaat). Op deze manier krijgt een lastige operatie een bredere inbedding dan met louter een bestuursjuridische invalshoek het geval is. Dat helpt, al lijkt het op het eerste oog te compliceren. Naar-mate partijen in de regio ook over die lastige kwesties overeenstemming weten te bereiken, kan een sturing van het provinciaal bestuur beperkt blijven en houdt men het roer in eigen hand. En de kassabon kan in de prullenbak.

08 | Betaalbaarheid van wonen

Naast de locatie van de nieuwe woningen is een goede mix van financieringscategorieën van belang. Uit onderzoek van EIB blijkt een grote en groeiende vraag naar koopwoningen. Maar daarnaast is een volwaardige ontwikkeling van de huurmarkt van groot belang voor het functioneren van de stedelijke woningmarkten. De sociale woningbouw wordt onder het regime van de Woningwet met voorrang bestemd voor de primaire doelgroep. Daarbij moet het bestrijden van de goedkope scheefheid onverkort – hoe lastig ook in de praktijk – worden doorgezet. Wanneer in de sociale sector wordt bijgebouwd, verdient de aanbeveling dit te doen in de laagste huurprijssegmenten, met het oog op betaalbaarheid, bereikbaarheid en de vraag vanuit de markt (een- en tweepersoonshuishoudens). Met al dan niet tijdelijke woonconcepten en de introductie van kleinere woningen met basiskwaliteit moet het mogelijk zijn scherp geprijsde nieuwe huurwoningen te ontwikkelen. Ook in bestaande gebouwen liggen kansen, door de inbouw van kant-en-klare woningunits.

Kassabon-planologie in de prullenbak

De vrije huursector in Nederland is een klein segment: 5 procent van het totaal aantal woningen. Voor het beter functioneren van de huurwoningmarkt moet dat aandeel worden vergroot, daar is iedereen het over eens. Het toevoegen van 5000 tot 8000 woningen per jaar lijkt realistisch. Met name adviseurs en tussenpersonen hebben de afgelopen jaren stelselmatig de verwachtingen torenhoog opgevoerd: internationale beleggers zouden in de rij staan, met miljarden in de knip. Institutionele beleggers (Nederlandse en buitenlandse) willen inderdaad wel degelijk investeren. Maar beleggers stellen hun eisen als het gaat om locaties (op regionaal en lokaal schaalniveau), rendement en risicoprofiel. Gemeenten blijken steeds vaker bekend met de wijze waarop beleggers rekenen en gaan vaker mee in een grondprijsaanpassing, mits de woningen gedurende een gegarandeerde periode als vrijesectorhuur is aan te merken. Daarnaast stoten beleggers regelmatig een deel van hun bezit weer af; dat hoort bij hun bedrijfsmodel. Het wordt tijd dat partijen hun verwachtingspatroon op elkaar afstemmen, elkaar zelf opzoeken en in gesprek gaan, en de gezwollen verhalen laten voor wat het is.

De andere manier om het middenhuursegment te verruimen, is door kwalitatief passende sociale huur-

woningen over te hevelen naar het geliberaliseerde segment. In theoretische potentie gaat dit om grote aantallen, in de praktijk om een zeer geleidelijk proces. Corporaties en gemeenten staan gereserveerd tegenover grootschalige overheveling ten koste van de sociale huursector. Uiteraard beïnvloeden de lokale en regionale woningbehoefte de koers die men hierbij kiest.

Welke woningen ook worden ontwikkeld, een scherp oog voor de hele kostenketen in relatie tot de exploitatie- en/of marktwaarde is essentieel. Van grondprijzen tot en met plankosten en bijkomende kosten; alle betrokken partijen moeten een bijdrage leveren om deze in de hand te houden. Ook dat draagt bij aan betaalbaarheid en bereikbaarheid.

09 | Bereikbaarheid en mobiliteit

Met het noemen van het begrip *ontsluiting* raken we aan de bereikbaarheid. Voor bewoners en bedrijven is dit steeds vaker een cruciale vestigingsfactor. Bij de ontwikkeling van nieuwe uitleglocaties is daarom een aansluiting op bestaande netwerken van autowegen en openbaar vervoer essentieel. Het vermeende nadeel van uitleglocaties – dat die veel extra publieke infra-investeringen vergen – gaat dan niet meer op. Het PBL komt tot een vergelijkbare conclusie in haar verkenning voor de Nationale Omgevingsvisie: bereikbaarheidsbeleid door stimulering van nabijheid en een integraal mobiliteitsketenbeleid hebben de afgelopen jaren te weinig aandacht gekregen.

Naast auto en openbaar vervoer is hierbij de structuur van fiets-, ebike- en wandelverbindingen van belang. Ook deze dragen bij aan het streven naar een ongedeelde stad; bereikbaarheid en nabijheid zijn de sleutelbegrippen.

Slimme aantakkingen kunnen knooppunten versterken. Het knooppuntenbeleid is onder meer in de provincies Zuid- en Noord-Holland al in gang gezet. De inbreng van investerende marktpartijen is overigens te vaak genegeerd. Om uit de modelmatige beschouwingen te raken is een inhaalslag noodzakelijk.

De afgelopen tijd is in MIRT-verband al volop geïnvesteerd in bereikbaarheid, en de stroom aan projecten is nog niet ten einde. Belangrijk daarbij is om vooral de echte knelpunten aan te pakken en door te gaan met programma's die reeds in gang zijn gezet, zoals Hoog Frequent Spoor. De aanleg van nieuwe en dure tracés moet worden voorkomen. Zet in plaats daarvan in op een zo intensief mogelijk gebruik van bestaande infrabundels. Nieuwe technologie kan juist op dit punt worden ingezet (capaciteitsmanagement).



10 | Stedelijk winkel- en werklandschap

Bereikbaarheid is belangrijk voor stedelijke huishoudens, maar dat geldt ook voor de aanwezigheid van een adequaat pakket aan voorzieningen. Winkels spelen daar een belangrijke rol in. Ook *retail* past daarmee in de brede, integrale benadering van het wonen in stedelijke gebieden. We zien hier – in aansluiting op de Retailagenda – vooral een vernieuwingsopgave en niet zozeer een uitbreidingsopgave. Er moet met grote terughoudendheid worden omgegaan met nieuwe uitbreidingsprojecten en dit geldt bovenal voor grootchalige winkelvevestigingen buiten bestaand stedelijk gebied. Het accent in het winkellandschap ligt de komende jaren op vernieuwing, het compacter maken van winkelgebieden en de herontwikkeling van be-

staande centra. In krimpgebieden wordt hier momenteel volop ervaring mee opgedaan. Het is de uitdaging om met de per definitie trage ruimtelijke beleidsprocessen en vastgoedtransformaties in te spelen op de dynamiek van het snel veranderende winkellandschap.

Bij de werkgebieden is sprake van een vergelijkbare voorzichtigheid. Pas op met de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen, zet het beleid van herstructurering voort. Geef ruimte aan de zich rap vernieuwend economie en de daarmee gepaard gaande nieuwe ruimtevragen. Tot die vragen behoren gemixte (woon-werk-horeca)milieus.

Leegstaande kantoren kunnen mogelijk naar wonen en andere functies worden omgezet, maar dit hangt sterk af van de precieze locatie. Voor een deel zullen we ook moeten accepteren dat bepaalde kantoorgebieden langzaam maar zeker zullen ‘afsterven’.

11 | Kritische financiële context

Wij moeten ons goed bewust zijn van de financiële context waarbinnen de stedelijke woonopgave zich manifesteert. De financiële situatie waarin we ons bevinden is fors anders dan bijvoorbeeld eind jaren negentig van de vorige eeuw, toen de vorige 'groei-spurt' in de woningmarkt zich aandiende. Toen was nog sprake van een omvangrijke stimulering van de zijde van de Rijksoverheid. Niet alleen via het centraal aangestuurde Vinex-woningbouwprogramma, maar ook via het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV). Toeval of niet, beide zijn in 2015 aan hun einde gekomen. Dat zorgt voor een nieuwe, bijna subsidieloze uitgangssituatie. Daar komt bij dat op lokaal niveau de investeringskracht van betrokken partijen aanmerkelijk is afgenomen.

Corporaties moeten brede leefbaarheidstaak houden

Woningcorporaties hebben aan investeringscapaciteit ingeboet en werken de komende jaren op een beperkter speelveld. Verschillen in financiële positie, aard en omvang van hun bezit en 'toevallige' aanwezigheid in een bepaalde regio leiden tot forse verschillen in investeringscapaciteit. De investeringsbehoefte heeft daar doorgaans weinig relatie mee.

Niettemin blijven corporaties een belangrijke partner, uiteraard als exploitant van sociale woningen, maar zeker ook in die gevallen waar zij woningbezit hebben op transformatielocaties.

Corporaties moeten gelegenheid houden om een brede invulling aan hun leefbaarheidstaak te geven. Zo moeten ze bijvoorbeeld in krimpgebieden gelegenheid krijgen om tegen een passende prijs woningen aan te kopen en nog een gelimiteerde periode door te exploiteren. Daarna worden deze huizen door sloop uit de markt genomen.

Gemeentelijke overheden hebben de afgelopen jaren verliezen geleden op grondexploitaties en planontwikkelingskosten. Zij zijn terughoudend in het doen van nieuwe risicodragende investeringen.

Ook voor marktpartijen is het lastiger geworden risicodragend te investeren voor gebiedsontwikkelingen met een lange doorlooptijd. De nieuwe financiële context zet aan tot balansverkorting. Banken en andere financiers zijn eveneens terughoudend. Dit maakt onder meer de aankoop van (dure) binnenstedelijke posities waar de transformatie zich over een periode van tien jaar of langer zal voltrekken lastiger. In zeer beperkte mate zien andere partijen (met name beleggers) wel mogelijkheden om te investeren. Ook de provincies die er financieel goed voorstaan, hebben de

laatste tijd forse investeringsprogramma's opgezet. Een voorbeeld is de provincie Drenthe, die de komende jaren 45 miljoen euro gaat investeren in onder meer een Herontwikkelingsfonds Ruimtelijke Kwaliteit.

Het is noodzakelijk om de mogelijkheden van de verschillende partijen wél goed in beeld te brengen en waar mogelijk te verbinden. Daarmee kan een eerste financiële basis onder nieuwe ontwikkelingen worden gelegd en de waardeketen van gebiedsontwikkeling opnieuw worden gesloten.

In veel gevallen zal een publiek-private samenwerking hier het beste antwoord op zijn. We beseffen dat dit statement wellicht tegen de heersende tijdsgeest ingaat, maar wanneer publiek-private samenwerking goed wordt vormgegeven, geeft dat vertrouwen. Bij ondernemers, bewoners, investeerders en andere lokale partijen. Het helpt ook om de financiering van projecten rond te breien – en daarmee de benodigde voorinvesteringen van de grond af te krijgen. Gezamenlijk moet eerst vooraf geprobeerd worden de 'badkuip' te vullen van waaruit de investeringen in het gebied kunnen worden betaald. Voor complexe en langlopende projecten met een hoog risicoprofiel is dit nog steeds de aangewezen methode. Zo is gezamenlijk te werken aan kloppende businesscases, die leiden tot haalbare en financieerbare plannen met beheersbare risico's en hanteerbare voorinvesteringen.

12 | Creativiteit en organisatievermogen

Met de afronding van de Vinex-operatie (waarvan overigens ook een substantieel deel op binnenstedelijke locaties is gerealiseerd) staan we de komende jaren voor een bouwopgave die duidelijk van kleur is verschoten. Van mono- naar multifunctioneel, van groot- naar kleinschalig en van topdown naar bottom-up. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen en woonmilieus dienen de wensen van woonconsumenten voorop te staan. Daarbij concentreert de bouwopgave zich op een kleiner geografisch gebied: de economische en demografische groeigebieden in het bekende 'Rompertje'. In de gebieden eromheen is sprake van stabilisatie en (het anticiperen op) krimp; de regionale verschillen nemen toe. Het is binnen deze veranderde context dat overheden en marktpartijen voor de uitdaging staan hun onderlinge samenwerking op een nieuwe leest te schoeien. Er is behoefte aan creativiteit, organisatiekracht en bundeling van visie. Anders gezegd: je moet iets met elkaar willen, anders komt er niets van de grond. De ontwikkeling van bestaande en nieuwe binnenstedelijke locaties vraagt om grote voorinvesteringen: in geld, in bestuurlijke en beleidsmatige aandacht en in persoonlijke energie.



Naast de financieringsopgave moet ook op andere terreinen worden gezocht naar creatieve oplossingen. Denk aan flexibiliteit en plannen die kunnen meebewegen met veranderende (markt)omstandigheden, slimme fasering en het knippen in kleine deelprojecten, het interesseren van andere partijen/investeerders, het betrekken van zittende bedrijven en bewoners en het werken met tijdelijke functies die het gebied ook ‘op de kaart’ zetten.

Wensen kopers en huurders voorop bij ontwikkelen nieuwe woonmilieus

De afgelopen tijd zijn hier volop ervaringen mee opgedaan. De kennis moet worden gedeeld en zo bijdragen tot breed gedragen noties over hoe we het beste de ontwikkel- en bouwopgave gestalte kunnen geven.

13 | Ruimte geven en tempo maken

Het op gang brengen van dynamiek op de woningmarkt vraagt ook om het beperken van onnodige procedures, regels en eisen. De afgelopen tijd hebben overheden en marktpartijen goede ervaringen opgedaan – mede ingegeven door de Crisis- en herstelwet – met het ‘ontslakken’ van ontwikkelingstrajecten. Overbodige ballast wordt hiermee overboord gegooid en partijen kunnen zich sneller bewegen door het toch vaak complexe veld dat gebiedsontwikkeling heet. Die lijn moet verder worden doorgetrokken. Daarbij moet aan publieke zijde weerstand worden geboden aan de reflex die we hier en daar in de praktijk waarnemen en waarbij toch weer kwaliteitseisen worden geïntroduceerd die geen relatie hebben met de woonwensen van consumenten. Daarmee wordt onnodig druk gezet op de markttechnische

haalbaarheid en doorlooptijd van plannen. In de crisistijd is juist geleerd om heel kritisch te zijn op dit soort eisen. Die houding moeten we vasthouden, ook nu het op de woningmarkt voorzichtig beter gaat.

Ook aan de private kant is het zaak om hier in de planvorming op een goede manier rekening mee te houden. Waar overheden bijvoorbeeld aangeven dat zij bepaalde taken aan de markt willen overlaten – zoals het ‘omgevingsmanagement’ en het vroegtijdig betrekken van omwonenden en andere stakeholders – moeten private partijen wel in staat zijn het stokje zonder vallen te kunnen overnemen. Dit vergt passende competenties, zoals empathisch vermogen en het soepel kunnen schakelen tussen verschillende trajecten (bestuurlijk, beleidsmatig, commercieel).

Voor publiek en privaats geldt dat een lange adem vereist is. De tijd is voorbij dat complete locaties in korte tijd op de markt kunnen worden gebracht. Zeker bij transformaties gaat hier veel tijd overheen, ook al omdat de ‘korrel’ van nieuwe ontwikkelingen kleiner is dan in het verleden. Bestaande en nieuwe functies zullen dan ook voor een langere periode naast elkaar blijven bestaan. Dit vraagt aan de juridisch-planologische kant om maatwerk en afwegingsruimte bij de toepassing van (milieu)normen. Verwacht (en gehoopt) wordt dat de nieuwe Omgevingswet hier passende antwoorden op gaat geven.

Maatwerk en afwegingsruimte bij de toepassing van (milieu) normen.

Dat laatste geldt ook voor de nog steeds bestaande ‘verkokering’ tussen verschillende beleidsdepartementen en -afdelingen. Het stedelijk veld van Nederland mag dan uit een samenstel van rood, groen, blauw en grijs bestaan; het beleid dat hiervoor wordt gemaakt is nog steeds grotendeels sectoraal van aard. Als de voortekenen niet bedriegen gaat de Omgevingswet hier verandering in brengen. De filosofie van de wet spreekt in ieder geval aan, het is zaak deze lijn door te trekken in de uiteindelijke teksten van de wet en de AMvB's. En nog belangrijker: in de werk- en beleidscultuur van alle overheden, van gemeente tot en met Rijk. Bij het wonen als inclusieve opgave past een inclusieve publieke betrokkenheid. Bovendien ondersteunt de Omgevingswet de participatie van bewoners, bedrijven en andere belanghebbenden bij locatie-ontwikkeling.

14 | Rijksoverheid kan ondersteunen

De stedelijke woonopgave krijgt primair lokaal en regionaal gestalte – ‘daar gebeurt het’. Daar moeten de ruimtelijke keuzes worden gemaakt en moeten (samenwerkende) gemeenten, provincies en private partijen

effectieve coalities vormen om tot investeringen te komen. Daar krijgt het begrip ‘participatie’ inhoud.

Niettemin gaat het bij de brede woonopgave om een uitdaging waarbij de Rijksoverheid niet afzijdig kan en mag blijven. Wij verwachten een landelijke inzet die de komende tijd nodig is om de doelstelling van aantrekkelijke stedelijke woonmilieus te realiseren. Wij vragen echter niet om herstel van een alomvattende nationale ruimtelijke planning. De inzet hoeft wat ons betreft zelfs in eerste instantie geen financiële te zijn; van het verleden hebben we geleerd wat de verslaving aan subsidies voor negatieve bijwerkingen kan veroorzaken.

Het gaat er vooral om dat de goede randvoorwaarden voor project- en gebiedsontwikkeling worden gecreëerd. Denk daarbij onder meer aan de investeringen in mobiliteit en bestaande infrastructuurnetwerken, zoals hiervoor genoemd.

Een ander voorbeeld is de omgang met regelgeving. De Ladder voor duurzame verstedelijking kwam – in relatie tot de bescherming van ‘donkergroene’ gebieden – al ter sprake. De gewenste speelruimte van corporaties kwam eveneens in beeld.

Een ander actueel voorbeeld: in het gebied rond Schiphol wordt zichtbaar hoe de geluidscontouren een belemmering vormen voor de verdere ontplooiing van de Metropoolregio Amsterdam. Door meer afwegingsruimte te bieden op lokaal en regionaal niveau – in de geest van de Omgevingswet – kunnen de belangen van (de groei van) de luchthaven en van de dringende behoefte aan meer woningen en transformaties tot hun recht komen. Voorstellen in die richting liggen op tafel.

* Dit visie-document is de weergave van een aantal rondetafelgesprekken. Daarbij waren betrokken:

- De volgende bestuursvoorzitters van ontwikkel- bouw-bedrijven: Wienke Bodewes (Amvest), Walter de Boer (BPD), Dick Boers (Volker Wessels), Job Dura (Dura Vermeer), Ton Hillen (Heijmans), Geert Hurks (Hurks), Daan Sperling (TBI), Roel Vollebregt (AM/BAM) en Daan van der Vorm (VORM);
- De volgende wethouders uit de kring van de G32: Jop Fackeldey (Lelystad), Jeroen Hatenoer (Enschede), Yasin Torunoglu (Eindhoven), Isabelle Diks (Leeuwarden), Bert Velthuis (Nijmegen) en Fleur Imming (Amersfoort).

De letterlijke tekst komt voor rekening van de auteur.

** Alleen de Gemeente Venlo geeft te kennen gegeven deze visie niet te onderschrijven.

Rom

