



bron: www.stadszaken.nl, 7 april 2016

Woningproductie kan alleen omhoog met goede plannen

Steden en investeerders presenteren nationale woonvisie

Rode lijnen rondom de steden waarbuiten niet gebouwd mag worden moeten verdwijnen; waardevolle groene gebieden krijgen bescherming. Corporaties krijgen weer meer ruimte op het raakvlak van wonen-leefbaarheid en scherp geprijsde kleine huizen moeten in de woonbehoefte van statushouders voorzien.

Dat is een aantal speerpunten uit de Woonvisie die bestuurders van grote investeerders en wethouders van steden* samen met Friso de Zeeuw (praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft) opstelden. De visie verschijnt deze week als bijlage van ROMagazine.

Het woord 'wonen' kwam niet één keer voor in het door het Jaar van de Ruimte voortgebrachte Manifest 2040, dat adviezen bevat voor de Nationale Omgevingsvisie. 'Absurd en een gemiste kans', schreef Friso de Zeeuw in Binnenlands Bestuur, mede omdat de rijksoverheid in het Jaar van de Ruimte officieel afscheid heeft genomen van het centraal geleide woningbouwbeleid. De Vinex was het laatste wapenfeit.

Volgens De Zeeuw is daarmee voorbijgegaan aan de 'grootste investeringsopgave van ons land'. 'Om in de vraag op de middellange termijn te kunnen voorzien, moet de woningproductie de komende 10 jaar omhoog naar 80.000 à 90.000 woningen op jaarbasis', aldus De Zeeuw in de Woonvisie die als titel 'Geef wonen de ruimte' draagt.

14 knelpunten, 14 oplossingen

Maar de financiële context waarbinnen die opgave moet worden gerealiseerd, is kritisch. De Zeeuw: 'Subsidies zoals het ISV (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing) zijn niet meer beschikbaar.

Gemeenten en hun grondbedrijven hebben in het algemeen geen of weinig vlees op de botten om onrendabele toppen van dure binnenstedelijke plannen af te dekken. De financiële polsstok van marktpartijen is korter geworden en corporaties zitten krappert in hun financiële jasje.'

In de Woonvisie draagt de groep van bestuurders van grote investeerders en wethouders 14 oplossingen voor 14 knelpunten aan die het functioneren van een duurzame woningmarkt, die voorziet in een sterk groeiende behoefte aan goed en kwalitatief wonen, nu in de weg staan.

Méer ruimtelijke planning

Zo moet de ruimtelijke planning volgens de opstellers terugkomen, al zijn – inherent aan de opgave – de verschillen met de Vinex groot. Zo zijn locaties kleiner en speelt 'identiteit' een grotere rol. Ook hebben lokale partijen het voortouw (niet de Rijksoverheid) en is de tafelschikking van partijen anders. De manier waarop ruimtelijke planners te werk gaan moet daarnaast volgens de opstellers anders, wat weer te maken heeft met de nieuwe financiële realiteit. '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 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 Omgevingswet propageert.'

Ruimte voor corporaties, statushouders

Het verdient volgens de opstellers aanbeveling dat corporaties de ruimte krijgen om op het raakvlak van wonen-leefbaarheid actief te blijven. 'Een te nauwe inkadering van hun taak levert schade op, dat geldt niet alleen in krimpgebieden.'

Ook de massale toestroom van asielzoekers krijgt een antwoord. Daarvoor moet het woningaanbod worden verbreed met scherp geprijsde (kleine) woningen die – onder meer – geschikt zijn voor statushouders.

De ogen moeten volgens de opstellers verder ook niet gesloten worden voor de populariteit van suburbane woonmilieus. 'Deze blijven, in de directe invloedssfeer van steden, onverminderd populair. De recente cijfers over verhuisbewegingen vanuit de grote steden illustreren dat. Ook deze vraag moet worden geaccommodeerd.'

De strakke rode lijnen om de steden waarbuiten niet gebouwd mag worden, moeten verdwijnen.

Maar om kwetsbare gebieden te beschermen, pleiten de opstellers voor het van stal halen van de groene contouren uit de nooit vastgestelde Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening.

De private huurmarkt is een belangrijk speerpunt. Die is nu goed voor 5% van het totaal aantal woningen in Nederland. Voor een gezonde, dynamische woningmarkt moet dat aandeel worden verhoogd.

Meer weten? De complete nationale woonvisie – 'Geef wonen de ruimte' – is gratis te bestellen bij Elba-Rec, uitgever van ROMagazine, door een e-mail te sturen naar info@elba-rec.nl

*De woonvisie is de weergave van een aantal rondetafelgesprekken. Daarbij waren betrokken:

Bestuursvoorzitters van ontwikkel- bouwbedrijven: 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);
Wethouders uit de kring van de G32: Jop Fackeldey (Lelystad), Jeroen Hatenboer (Enschede), Yasin Torunoglu (Eindhoven), Isabelle Diks (Leeuwarden), Bert Velthuis (Nijmegen) en Fleur Imming (Amersfoort).