

Versnellen van ontwikkeling in de regio

In de Zuidelijke Randstad zijn tot 2030 230.000 nieuwe woningen nodig. Hoe moet de realisatie ervan worden versneld? Gebiedsontwikkelingsexpert Friso de Zeeuw vertelt.

“Als gevolg van de crisis hebben gemeenten veel plannen voor woningbouw geschrapt. Te snel en rigoureuus blijkt nu, gezien het herleven van de woningbehoefte sinds 2014, een toenemend aantal huishoudens en een stijgende concentratie in stedelijke regio's. Bij gemeenten komt de spirit voor het maken van plannen een beetje terug, bij de provincie nog onvoldoende”, zegt Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft. Niet voldoen aan de woonwensen gaat volgens hem ten koste van de economische groei. Er is een mentaliteitsverandering nodig met gevoel voor urgentie, zegt hij. “Een nauwere samenwerking tussen overheidsinstanties met marktpartijen en corporaties die vergelijkbaar is met de Vinex-aanpak in de jaren '90. Er werden plannen gemaakt in samenhang met infrastructuur, groen en water, en voorzieningen door een effectieve en integrale manier van samenwerken.

Voor versnelling is 'ontslakken' eveneens noodzakelijk; ons zo veel mogelijk ontdoen van onnodige regels en procedures. Ook dat is grotendeels een mentaliteitskwestie. Gemeenten hebben de neiging om heel precieze voorschriften in bestemmingsplannen vast te leggen. Bij complexe binnenstedelijke plannen moet je kunnen gymnastieken met strakke (milieu)voorschriften, zoals voor geluidshinder. Anders kom je er nooit uit.” Een nijpend tekort aan woningen als gevolg van een hoge vraag en relatief lage plancapaciteit speelt volgens De Zeeuw vooral in de Haagse regio. Hoe kan deze plancapaciteit, de hoeveelheid woningen die is opgenomen in goedgekeurde bestemmingsplannen, worden vergroot?

“Voor een deel betekent het gas geven op bestaande plannen. Daarnaast is een goede inventarisatie nodig van nieuwe locaties. Belangrijk criterium is de bereikbaarheid van die nieuwe locaties met snel openbaar vervoer. Het wordt wel passen en meten in deze regio, te meer omdat je tegen het Groene Hart aanzit.”

Het omzetten van leegstaande gebouwen, met name kantoren, naar woningen zien velen als een uitstekende optie. De Zeeuw: “Voor een deel is een overschot aan kantoren al benut en gaat dit proces door. Vertraging kan optreden als bijvoorbeeld de eigenaar een afwachter houding aanneemt en zijn verkoopprijs niet wil laten zakken. Transformatie van omvangrijke binnenstedelijke gebieden naar de woonfunctie biedt zeker kansen, maar is lastig. Het betekent bedrijven uitkopen, de bodem saneren en de infrastructuur aanpassen. De meeste van de binnenstedelijke locaties kampen met financiële tekorten. Steun van de overheid is nodig om te zorgen dat projecten toch van de grond komen. Op dit moment heeft dit totaal geen politieke prioriteit. Het risico bestaat dat er of meer buitenstedelijk moet worden gebouwd of dat we met een nóg groter woningtekort komen te zitten.”