

# Noodplan Neprom vergt uitwerking door de markt

Bron: Vastgoedjournaal.nl, 27 juli 2017  
Auteur: Friso de Zeeuw

**De Neprom presenteerde onlangs een [Noodplan Woningbouw](#). Werk dit uit tot een complete visie van de markt; laat zien wat je zelf kan doen. Doe niet zo schuw over Vinex 2.0. Met het oog op de Nationale Omgevingsvisie is sowieso een gedegen tegenwicht tegen de inbreng van kabouters noodzakelijk.**

De inhoudelijke onderbouwing van het Neprom-verhaal deugt. Dat de nieuwbouwproductie van 55.000 naar 75.000 woningen per jaar moet, inclusief vervanging van gesloopte woningen, klopt als een bus. Een hoger aantal is eigenlijk wenselijk maar niet haalbaar, denk maar aan de gelimiteerde capaciteit van het uitvoerend bouwbedrijf.

Aan de overheidskant is de doorslaggevende factor: een activistische, ‘ontslakte’ mentaliteit en de politieke wil van gemeente- en provinciebesturen om de bouwproductie op te voeren en om voor voldoende geschikte locaties op tijd het groene licht te geven. De lange - grotendeels onvermijdelijke - doorlooptijd van de planprocessen en de plan-uitval onderschat men stelselmatig.

## Urgentie

We zien de laatste tijd heel geleidelijke groei van het gevoel van de urgentie bij de gemeente- en provinciebesturen, maar lang niet overal. Een paar voorbeelden. De provincies Noord-Holland en Utrecht kunnen een forse dosis peper gebruiken. Voor hen zijn alle rode lijntjes op de kaart heilig; ze stimuleren nauwelijks, maar remmen. Een gemeente als Utrecht fixeert zich te fanatiek op louter binnenstedelijke plannen.

De gemeente Amsterdam geeft het foute antwoord op de wens de middeninkomens voor de stad te behouden door 80% van de woningproductie te reguleren en daarmee vertraging in de planrealisatie te veroorzaken. Middelgrote gemeenten als Haarlemmermeer, Purmerend en Zaanstad geven daarentegen dezer dagen juiste signalen door hun woningbouwplannen op te voeren en gas te geven.

Bij de provincie Zuid-Holland en de gemeenten Rotterdam en Den Haag strookt de politieke wil inmiddels beter met de urgentie. Beide laatstgenoemde steden hebben last van een tekort van gekwalificeerd personeel om de ambities waar te maken. Bij de provincie (niet alleen Zuid-Holland) krijgt men soms de indruk dat er juist te veel personeel rondloopt voor een slagvaardige aanpak.

## Prestatieafspraken

De Neprom stelt voor dat de drie Randstadprovincies, de daarin gelegen gemeenten en de Metropoolregio's met de Rijksoverheid prestatieafspraken maken over de plancapaciteiten en woningbouwproductie in de komende tien jaar. De bijdrage van de Rijksoverheid zou

hoofdzakelijk moeten bestaan uit bijdragen in de kosten van de omvangrijke investeringen in infrastructuur, openbaar vervoer, milieusaneringen en de aankoop van verouderde bedrijfsterreinen om vooral de bouw van binnenstedelijke woningen te versnellen. Dit voorstel verdient steun, maar de geschetste mentaliteit bij - tenminste - belangrijkste spelers geldt als randvoorwaarde. En of de Rijksoverheid financieel wil uitrukken is twijfelachtig.

### **Woningbehoefte laag op de agenda**

Bij de rol van de Rijksoverheid sta ik apart stil. De Neprom heeft de neiging die rol te overdrijven. Het thema woningbehoefte staat verbijsterend laag op de politieke agenda. Het ziet er niet naar uit dat daar op korte termijn verandering in komt. Ook ambtelijk - bij de ministeries van Infrastructuur & Milieu en Binnenlandse Zaken - lopen de gedachten uit over deze kwestie uiteen, maar ook daar prijkt het onderwerp niet hoog op de agenda.

Toch heeft het idee van een 'Noodplan' van de Neprom richting nationale politieke zin en wel om twee redenen:

- Misschien dat er toch iets van doordringt tot de formatietafel en het parlement;
- Het ministerie van Infrastructuur & Milieu werkt aan een Nationale Omgevingsvisie (Novi).

Je zou denken dat 'wonen' in de Novi van nature een vooraanstaande plaats krijgt. Dus niet. [Wij maken Nederland](#) is bij voorbeeld een vooraanstaande club kabouters die over de Novi adviseert. In hun wat wereldvreemde 'boodschappen aan het kabinet' komt woningbouw simpelweg niet voor. Dit mag niet onweersproken blijven.

### **Vinex 2.0**

Het woord Vinex 2.0 vermijdt de Neprom zorgvuldig. Ten onrechte. De opgave in 1990 is vergelijkbaar met de huidige. Ook nu komt het aan op samenwerking tussen overheden en marktpartijen. Een derde deel van het Vinexprogramma betrof binnenstedelijke gebiedstransformaties; weinigen weten dat nog. Vinex-bewoners blijken dik tevreden, de beleidsmatige doelstellingen zijn voor het grootste deel gerealiseerd en in het buitenland oogstten de plannen bewondering en navolging. Alleen een deel van de vaderlandse culturele elite blijft Vinexwijken demoniseren als 'saaie woongetto's'. Maar daar gaan we toch niet voor opzij?

Uiteraard zien we ook verschillen met 27 jaar geleden:

- De grote vraag naar extra woningen manifesteert zich nu vooral in de Randstad en in delen van Brabant en Gelderland (dus in het zogenaamde 'Rompertje');
- De bevolkingssamenstelling verandert: meer ouderen en meer migranten;

- De nieuwe wijken en buurten vergen een kleinschaliger opzet dan in de Vinex, met meer menging van functies; dat sluit ook beter aan bij de voorkeur van mensen;
- De plannen moeten flexibeler en beter faseerbaar zijn;
- De bebouwingsdichtheid zal waarschijnlijk wat hoger liggen, evenals het aandeel appartementen;
- Energietransformatie, klimaatbestendigheid, mobiliteit en (landschappelijke) inpassing krijgen prioriteit;
- Rijksbijdragen in de grondkosten komen er niet meer; de rol van Rijksoverheid zal alleen daarom al kleiner zijn.

Als gedeputeerde van Noord Holland was ik destijds betrokken bij de Vinexplannen. Ondanks stevige debatten, domineerde de mentaliteit om hier een succes van te maken. Daarnaast gold toen ook de integrale aanpak (relatie met mobiliteit, werk, milieu, landschap, sociale impact); dat zal in deze ronde alleen nog maar intensiever worden.

### **‘Gaan en blijven gaan’**

Met Taco van Hoek (directeur van het EIB) en mijn TU-collega Peter Boelhouwer had ik de eer om vier jaar geleden, om precies te zijn in september 2013, [het woningtekort aan te kondigen](#) evenals de herleving van de woningmarkt. Daar werd toen in het algemeen met ongelooft en soms afgrijzen op gereageerd (‘de bouwlobby is weer bezig’).

Een jaar eerder dan verwacht, in 2014 in plaats van 2015, begon de woningmarkt inderdaad te herstellen (binnen het ‘Rompertje’). Sedertdien verandert ook de stemming, zij het tergend langzaam. Daarom luidt het motto: ‘gaan en blijven gaan’: bij herhaling, niet-aflatend en in verschillende toonzettingen publiekelijke aandacht vestigen op de woningvraag en het antwoord dat we van overheden én marktpartijen mogen verwachten. Het heeft zin, al blijft een onmiddellijk effect uit.

### **Slagvaardigheid**

De publieke-private publicatie [Geef wonen de ruimte](#) benadrukte in 2016 nog eens dat de woningopgave geen monofunctionele productie-opgave is. Het gaat om een veelzijdige uitdaging waarin tegelijkertijd tal van andere belangen (in jargon: ‘meegekoppelde belangen’) en opgaven uit de verf moeten komen. Een stapje op de moeizame weg naar de herovering van een volwaardige plaats van ‘wonen’ op de brede ruimtelijke agenda. En om de noodzaak van slagvaardigheid en publiek-private samenwerking te onderstrepen. Dit Noodplan van Neprom helpt ook weer wat, maar er is beslist meer nodig.

### **Marktpartijen aan zet**

Wat wordt de volgende stap? Marktpartijen - of een coalitie van markt- en publieke partijen -

moeten hun visie nu verder uitwerken, buiten de officiële kanalen om. De Neprom heeft een prima zet gedaan door het voortouw te nemen in de voorbereiding van een ‘Intensiveringsprogramma Binnenstedelijke Gebiedstransformaties’. Daar hoort een ‘buitenstedelijke’ tegenhanger, of juist gezegd: ‘complement’ bij. Het gecombineerde product van beide kan tevens als serieuze input dienen voor de Novi.

Het Noodplan geeft een eerste, nog summiere aanzet. *‘Marktpartijen committeren zich aan de doelstellingen van Rijk, provincies, regio’s en gemeenten om de woningproductie te verhogen. Zij richten hun inspanningen primair op de realisatie van aardgasloze, energie-neutrale nieuwbouwwijken (binnen- en buitenstedelijk), die optimaal multimodaal ontsloten zijn, die stedenbouwkundig en landschappelijk op een uitstekende wijze zijn ingepast, die tegemoet komen aan de wensen van de consumenten en die ruimte bieden aan minimaal 40% sociale (huur)woningen óf middeldure woningen.’*

### **Ambities inhoud geven**

Dit aanbod vergt uitwerking. Critici van het Noodplan, zoals mijn Utrechtse collega prof. Edwin Buitelaar, wijzen daar op. Welke ruimte is waar grosso modo nodig en ruimtelijk aanvaardbaar? Wat valt te zeggen over de kwalitatieve woningvraag? Hoe komen die nieuwe wijken eruit te zien, letterlijk en figuurlijk? Werk, bij wijze van voorbeeld een paar locaties uit om zichtbaar te maken hoe de ambities inhoud krijgen. Ga in op de ‘governance’, op samenwerkingsvormen, investeringen en verdeling van risico’s. Zo krijgt het discours concretere lading en kunnen critici niet meer weggelaten worden met hun gemakzuchtige framing van ‘weibouwers’. Geef het de naam ‘Novi-programma’ vanwege die ongefundeerde angst voor Vinex 2.0.

*Dit item verscheen eerder op Vastgoedjournaal.nl*