

FRISO DE ZEEUW OVER VERSNELLING BOUWPRODUCTIE:

“VOORAL KWESTIE VAN PITTIG AANPAKKEN ÉN MENTALITEITSVERANDERING”

Feit: Nederland kent een groot tekort aan woningen. Minister Ollongren maakt afspraken over de bouwproductie met de regio's waar de druk het grootst is én er is nieuwe wetgeving in de maak. Ook is er een 'woonakkoord' én er is een potje om plannen die vastzitten vlot te trekken. Emeritus hoogleraar Gebiedsontwikkeling en lid van het Expertteam Woningbouw van het ministerie van BZK, Friso de Zeeuw, denkt dat het allemaal lang niet genoeg is.

Dit is de problematiek: Tot 2030 zijn pakweg 1 miljoen woningen nodig. Dat is inclusief 250.000 voor 'vervanging'. De Zeeuw: "De minister wil er per jaar 75.000 bouwen. In de komende 11 jaar is dat dus al een tekort van 175.000. Los nog van de vraag of we dat jaarlijkse streefgetal halen. Voor dit jaar komen we waarschijnlijk uit op 68.000. Dat is inclusief kleine studentenhokken. Misschien gaat dat totaalaantal de komende jaren nog iets omhoog. Maar ik acht de kans groot dat het over enkele jaren toch weer stagneert. Bovendien, gebiedsontwikkeling neemt veel tijd. Bij ingewikkelde, vaak binnenstedelijke plannen duurt het zo maar 15 jaar voordat de eerste woningen worden opgeleverd."

Friso de Zeeuw: "De afspraken met de regio's rond de grote steden moeten gaan over versnelling van bouwopgaven, aanwijzing van voldoende locaties, betaalbaarheid en mobiliteit. Als het de diepgang, integraliteit en verplichtendheid van de Vinex-aanpak uit de jaren 90 krijgt, stelt het wat voor. Al is het overheidspotje van 38 miljoen euro volgens velen 'een vogelpoepje'"

KNELPUNTEN

Dat is dus weinig hoopgevend. De Zeeuw, al vele jaren in het vakgebied werkzaam, weet waar het knelt. "In de eerste plaats is er een tekort aan handjes bij de gemeenten

én in de bouw waar tijdens de crisis heel veel mensen vaak noodgedwongen een ander vak kozen", zegt hij. "Verder zijn er te weinig bouwlocaties, zijn de bouwkosten hoog, duren de processen onnodig lang en zitten er enkele knelpunten in de bestaande wetgeving."

Over de locaties vult De Zeeuw aan dat ze weliswaar worden aangewezen, maar dat er qua haalbaarheid vaak veel haken en ogen zijn. Als voorbeeld noemt hij 'Havenstad' aan de Westkant van Amsterdam (50.000 woningen, red.). "Een gebied waar nu nog diverse bedrijven gevestigd zijn en dat bij een woonbestemming ook nog eens moet worden ontsloten met een metrolijn. Dermate ingrijpend allemaal dat het wel 25 jaar gaat duren voordat dit goed op stoom komt."

UURTJE EXTRA

De langdurige en vertragende processen zijn volgens De Zeeuw het allerbelangrijkste knelpunt. "Vaak onnodig en eigenlijk heel eenvoudig op te lossen", zegt hij. "Want het kost niks en je kunt er morgen mee beginnen: verandering van mentaliteit. Zo basaal is het echt. Het geldt voor alle niveaus en alle betrokkenen. Voorbeeld: Het scheelt nogal of een ambtenaar stipt om half vijf naar huis gaat of dat hij bereid is een uurtje extra te maken. Dan kan hij net nog die vergunningaanvraag een zetje geven en – lekker proactief – einde dag de projectontwikkelaar bellen dat de papieren er aan komen. Of: niet afwachten, maar liever een telefoontje naar de collega-ambtenaar plegen om te vragen hoe het met dat milieuonderzoek staat... Als iedereen zo zou werken, win je veel tijd en kun je echt versnellen."



Wat je er vooral voor nodig hebt: betrokken ambtenaren met een niet-ambtelijke mentaliteit.”

PER SALDO TE SLAP

Over de aanpak van de minister en de Rijksoverheid zegt De Zeeuw: “De intentie is oké, maar per saldo is het nog te slap. Zo’n ‘woonakkoord’ is van beperkte betekenis. De gemeenten – toch van cruciaal belang als alle partijen toezeggen hun best te gaan doen – hebben niet eens meegetekend. Dan die afspraken met de regio’s rond de grote steden. Dat moet gaan over versnelling van bouwopgaven, aanwijzing van voldoende locaties, betaalbaarheid en mobiliteit. In dit stadium zeg ik: voordeel van de twijfel. Als het de diepgang, integraliteit en verplichtendheid van de Vinex-aanpak uit de jaren 90 krijgt, stelt het wat voor. Al is het overheidspotje van 38 miljoen euro volgens velen ‘een vogelpoepje’. Dat was in het Vinex-programma meer dan een miljard euro.

Voor de link met de mobiliteit – inmiddels afgekoppeld en ondergebracht bij Verkeer en Waterstaat – ontbreekt. Dat is een zwakke schakel. En verder is er het Expertteam Woningbouw dat in gemeenten of provincies vastgelopen plannen met nuchtere en praktische adviezen een zetje in de goede richting geeft. Dat heeft weliswaar effect, maar blijft natuurlijk een druppel op de enorme gloeiende plaat. Tenslotte: Per 1 januari 2019 wordt de Crisis- en herstelwet aangepast. Uiteindelijk doel: een nieuwe Omgevingswet. Die geeft gemeentebesturen bij ontwikkeling van bouwplannen wat meer armslag en bevoegdheden, maar voor de woningbouw heeft dit te weinig betekenis.”

PITTIGER AANPAK

“Alles bij elkaar is het onvoldoende”, vervolgt De Zeeuw. “Waar ik naast die belangrijke mentaliteitsverandering voor pleit, is een veel pittiger aanpak, te vergelijken met die werkwijze bij het Vinex-programma. Gemeenten, provincie en Rijksoverheid sloegen de handen ineen, wezen locaties aan en maakten kwalitatief goede plannen die als co-productie in stevig tempo werden uitgevoerd.”

‘Vinex’ heeft volgens hem aangetoond dat we het kunnen. Tegelijkertijd beseft hij dat de tijd ‘anders’ is. “Het gaat me niet om het kopiëren van de plannen van toen. Er zal bijvoorbeeld aanzienlijk meer binnenstedelijk worden gebouwd. En we stellen andere kwalitatieve eisen aan plannen. Denk aan duurzaamheid, de energietransitie en de klimaatadaptatie. Nee, waar het mij om gaat is de Vinex-werkmethode.”

ONTWIKKELAARS EN BOUWERS

Om effectief te versnellen heeft De Zeeuw óók voor ontwikkelaars en bouwers nog een boodschap. “Neem gemeenten werk uit handen. Zorg voor een goede voorbereiding van bestemmingsplannen en regel de omgevingsinspraak en –participatie. Verzorg verder zélf de aanleg van kabels en leidingen in plaats van die klus te laten liggen bij de nutsbedrijven met hun overvolle agenda’s.

En tot slot: verhoog de bouwcapaciteit. Maak gebruik van de technieken van industrieel bouwen. Dat gaat sneller én vraagt minder handjes. De kwaliteit doet inmiddels zeker niet meer onder voor traditionele bouw.” ■

Tekst: Harry Mos
Beeld: Roger Wouters