

René Bogaarts, 12-04-2019

## Bouwen zonder aantallen, in Overijssel



*Monique van Haaf*

Binnensteden in Overijssel kampen met leegstand en de provincie heeft nieuwe woningen nodig. Volgens verantwoordelijk gedeputeerde Monique van Haaf (VVD) is er vooral behoefte aan creativiteit. ‘Niets is een oplossing voor alles.’

Begin maart is in Zwolle onder de noemer ‘Concilium Zwolle’ een pilot met ‘Bouwen zonder aantallen’ van start gegaan. Het is een project waarbij de provincie Overijssel samen met de gemeente, experts van het Ministerie van Binnenlandse Zaken, en commerciële partijen gaat kijken aan hoeveel en wat voor type woningen de stad de komende jaren behoefte heeft, zonder rekening te houden met de voorschriften uit [Ladder Duurzame Verstedelijking](#).

Binnenkort gaat in Enschede een soortgelijke pilot van start. ‘Ik ben er werkelijk zó blij mee’, zegt [Monique van Haaf](#), lid van Gedeputeerde Staten in de provincie Overijssel en houdster van de portefeuille Ruimte en Grondbeleid.

### **Friso de Zeeuw**

Het idee voor ‘Bouwen zonder aantallen’ is afkomstig van [Friso de Zeeuw](#), voormalig hoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de faculteit Bouwkunde van de TU Delft, en gerenommeerd lid van het [Expertteam van de Rijksoverheid](#). ‘We hebben natuurlijk wel een basisonderzoek nodig naar de vraag waar behoefte aan is’, legt Van Haaf uit, ‘maar er is geen aparte screening nodig, we hoeven bijvoorbeeld niet te kijken wat we de afgelopen jaren wel en niet hebben gebouwd. We mogen gaan waar behoefte aan is en kunnen dan gewoon beginnen.’ Ten tijde van het interview zijn de gesprekken over collegevorming in Overijssel in volle gang, maar de kans lijkt groot dat de VVD, Van Haafs partij, opnieuw deel zal uitmaken van Gedeputeerde Staten. En Van Haaf, die al sinds 2011 in het provinciebestuur zit, en vanaf 2015 als gedeputeerde, wordt alom geroemd om haar open aanpak.

Als Van Haaf gevraagd wordt naar Overijssels grootste uitdaging, valt zij even stil. Het is de enige keer in het hele interview. ‘Eigenlijk zijn het twee uitdagingen’, zegt ze dan na enig nadenken. ‘Een einde maken aan de [leegstand in verschillende binnensteden](#). De centra moeten weer gaan bruisen, zodat winkeliers en horecaondernemers zich er weer willen vestigen en partijen in de vastgoedsector er weer willen investeren. En ten tweede moeten we voldoen aan de woonvraag. Tot 2030 moeten er 40.000 woningen worden bijgebouwd. En dat is geen kwestie van gewoon aanvullen.’

## **Vaker modulair bouwen**

Overijssel telt momenteel zo’n 1,15 miljoen inwoners. Dat aantal is al een aantal jaren min of meer stabiel. Van Haaf verwacht de komende jaren eerder een lichte stijging dan een daling. ‘Steden als Zwolle, Enschede, Deventer, Hengelo en Almelo groeien hard, maar er zijn gebieden in Twente waar we op termijn een daling verwachten. Ook hier kennen we uiteraard vergrijzing.’ Juist in dat ‘op termijn’ zit een bijzondere uitdaging. Veel [ouderen in te verwachten krimpgebieden](#) (PDF) hebben behoefte aan een ander type huizen, kleiner misschien, maar zeker gelijkvloers en dicht bij voorzieningen. ‘Als we daar domweg huizen gaan bouwen die vijftig tot honderd jaar blijven staan, is dat pure kapitaalvernietiging. Daarom wordt er vaker modulair gebouwd, tijdelijke, [kleine huizen die circulair zijn](#), energie-onafhankelijk, zonder dat ze meteen de uitstraling van een containerwoning hebben. Die zijn geschikt voor ouderen, voor jongeren die nog wat langer willen sparen of voor woningcorporaties die ze kunnen verhuren en later weer verplaatsen.’ Ze zucht even, en zegt dan: ‘Maar niets is de oplossing van alles.’