

MEER WONINGBOUW, MAAR VOOR WIE EN WAAR?

‘OVERHEID, PAK DE REGIE!’

Het kabinet investeert de komende jaren 1 miljard euro in de woningbouw. Maar wat voor soort woningen, voor en door wie en waar? En wie neemt de regie? Essentiële vragen waarop de antwoorden beeldbepalend zijn voor ons woongenot de komende decennia. We laten drie deskundigen aan het woord.



Claudia Hanemaaijer-van Hasselt,
TwynstraGudde

Door de crisis verloor de overheid de regie over de woningmarkt en faciliteerde alleen maar. Was er daarvoor een actief gemeentebestuur ten aanzien van grondexploitatie en gebiedsontwikkeling met deskundige gebiedsontwikkelaars als aanjagers, tijdens de crisis verloren deze deskundigen hun baan en de gemeenten hun kennis. “Eeuwig jammer”, vindt Claudia Hanemaaijer-van Hasselt, senior adviseur strategie in gebiedsontwikkeling bij TwynstraGudde. “De overheid zou de regie, de centrale rol weer moeten terugpakken. Zodat de juiste woningen op de juiste plekken worden gebouwd. En dat de juiste grondwaardestijging op de juiste manier geïnvesteerd wordt in bijvoorbeeld sociale woningen, natuur en infrastructuur.”

AD-HOC OPLOSSINGEN

Welke soort woningen voor welke doelgroep nodig zijn, heeft met een aantal factoren te maken, aldus Hanemaaijer. Met de beschikbare plek, met de behoefte van de mensen en met de eisen van de overheid, zoals één derde sociaal. “Omdat op dit moment de overheid zich vooral faciliterend opstelt en de grote woningbouwopgave aan de markt overlaat, krijg je regelmatig ad-hoc oplossingen die niet in het grotere plaatje passen.” Beter vindt ze om op grote schaal plannen te maken, zodat je integraal kunt bepalen waar bijvoorbeeld wel en waar geen sociale woningbouw of voorzieningen moeten komen. “We staan voor een grote, complexe opgave, waar we multidisciplinair naar moeten kijken. Dus overheid, neem die regie met een overkoepelende ontwikkelstrategie!”

De decentrale overheid kan dan vervolgens op detailniveau en eigen wijze de plannen uitvoeren, naar aanleiding van plaatselijke behoefte. Om zo de juiste kwaliteit op de juiste plek te krijgen. Zodat erop toegezien wordt, dat er naast woningen ook infrastructuur, OV, winkels, scholen, medische centra, ouderenvoorzieningen, natuur en recreatie komen. “Je kunt dat niet volledig aan de markt overlaten. Dan krijgen we niet wat we zouden willen en dat heeft dan grote gevolgen voor de komende jaren. Als je eenmaal iets bouwt, zit je daar jaren aan vast. Je kunt het dus maar beter in één keer goed doen”, meent de adviseur van TwynstraGudde. “Samenwerking tussen overheid en marktpartijen is daarbij essentieel.”

EISEN VERLAGEN

Ook Bram Klouwen, algemeen directeur bij Companen, adviesbureau voor woningmarkt en leefomgeving, vindt samenwerking belangrijk: “Het gaat daarbij echt om in samenwerking plannen voor te bereiden, uit te werken en te realiseren, waarbij iedereen een duidelijke rol heeft.” Partijen

als gemeenten, rijk, woningcorporaties, ontwikkelaars moeten water bij de wijn doen om op korte termijn betaalbare woningen te realiseren. “Dat kan niet op

de traditionele manier van rijtjeshuizen op ruime kavels. De prijzen zijn nu eenmaal te hoog, zeker voor nieuwkomers op de woningmarkt. Die hoge prijzen los je niet op met meer nieuwbouw, maar

vooral door andere producten te bouwen. Minder vierkante meters. Dat vraagt van de gemeente dat zij minder ruimtelijke eisen stellen in bijvoorbeeld parkeren, groen en architectonische kwaliteit. En ook de consument moet concessies doen.” Verwachtingen moeten worden bijgesteld. Niet èn in het centrum van de stad èn een huis met een tuintje wonen. “Binnenstedelijk zijn appartementen de enige oplossing.” We moeten ook niet te veel alleen op de Randstad gericht zijn, vindt Klouwen. “Wil je een goedkoper huis met een tuin, ga dan in Zwolle, Arnhem of Ede wonen. Vanuit Arnhem ben je met de trein in 35 minuten in Utrecht! Met de technologie en AI kunnen mensen ook steeds vaker thuiswerken, dus met een afstand tot hun werk in de Randstad.”

‘Goedkopere en middeldure gezinswoningen met een tuin zijn nodig, in de buurt van de steden’

In en rondom de Randstad worden betaalbare, grondgebonden koopwoningen moeilijker realiseerbaar. Voor koopstarters is het in die gebieden bijna onmogelijk om een betaalbare woning te vinden. “Alleen kinderen van rijke ouders kunnen er nog aan een woning komen. En heb je geen rijke ouders, dan moet je het anders oplossen. Een kans is om samen met anderen een oude villa of kantoor te kopen en te transformeren tot woonunits. Creatief en goedkoper dan wanneer een ontwikkelaar dit zou doen.”

HUIS MET TUIN

Feit blijft, dat 70% van de Nederlanders vooral een grondgebonden woning wil met een tuin. Van starters tot senioren, volgens het woningmarktonderzoek van Geurt Keers en Friso de Zeeuw, emeritus-hoogleraar gebiedsontwikkeling. Buitenstedelijk zijn er zeker nog locaties te vinden waar woonwijken gebouwd kunnen worden zonder de natuur te schaden. De Zeeuw: “Natura 2000 gebieden en andere waardevolle landschappen zijn vanzelfsprekend een no-go voor bebouwing. Aan de andere kant zie je dat een perfecte woonlocatie voor 25.000 woningen dreigt te worden vol gezet met zonnepanelen en mega-windmolens, zoals in het Utrechtse Rijnsburg. De gemeente wil een zo-

>>>



Bram Klouwen,
Companen

genaamd energielandschap en alle anderen willen een grote woonwijk. Daar moet het Rijk ingrijpen, maar dat gebeurt nog niet.” En er zijn ook nog andere potentiële bouwlocaties in Nederland, zoals agrarische gronden of terreinen met oude kassen. “Er valt genoeg te vinden als je maar zoekt.” Op alle fronten, zoals wonen, energietransitie en het landelijk gebied moet het Rijk volgens De Zeeuw de regie op hoofdlijnen weer oppakken. “Er moeten keuzes gemaakt worden voor heel Nederland, met een integraal investeringsprogramma. Het beleid is nu veel te versnipperd.”

GEEN WOONTORENS

Momenteel zitten de adviseurs van de overheid op een totaal ander pad dan de bevolking wenst. Rijksbouwmeester Floris Alkemade heeft het bijvoorbeeld al jaren alleen over het bouwen van appartementen en het verdichten van de steden. “Niet realistisch, niet duurzaam en niet goed voor de saamhorigheid”, noemt De Zeeuw de fixatie op hoogbouw. “Hoger betekent niet direct meer woningen, door de vele technische en brandveilige voorzieningen in zo’n flat, maar wel veel duurder.” En hoewel er 800.000 woningen nodig zijn voor 2030, is het niet nodig en niet wenselijk om alleen flats te bouwen. “Wat we nodig hebben zijn goedkopere en middeldure gezinswoningen met een tuin, in de buurt van de steden.” Vinexwijken 4.0 met de inzichten van nu, zoals de gebiedsontwikkeling Weesper-sluts, naast Weesp. “Een gevarieerde wijk met 2750 koop- en huurwoningen, met veel ruimte voor natuur, water en recreatie.”

OPLOSSINGEN VOOR MIDDENHUUR

Huurders in het middensegment zitten in de steden ook knel. “Ze zijn een groot deel van hun salaris kwijt aan te hoge huren en kunnen niet sparen voor een volgende woonstap,” stelt Bram Klouwen, algemeen directeur bij Companen, adviesbureau voor woningmarkt en leefomgeving. Daarom moeten er ook oplossingen komen voor deze groep. Filosoferend ziet hij een aantal kansen. Verhuurders die een woonspaarconstructie aangaan met huurders, eventueel met subsidie van het Rijk of via de verhuurderheffing. Daarnaast kunnen meer sociale beleggers middenhuurwoningen bouwen tegen een lager geaccepteerd rendement. “Gemeenten zouden in die gevallen hun grondprijzen kunnen verlagen,” oppert Klouwen. En woningcorporaties kunnen hun steentje bijdragen door tevens middenhuurwoningen te bouwen. “De wetgeving moet dan worden aangepast en de verhuurderheffing afgeschaft, want de corporaties nemen daarmee meer taken op zich en ook grotere risico’s.”



Friso de Zeeuw,
emeritus-hoogleraar

IMMIGRATIE INDAMMEN

Daarnaast moet er volgens De Zeeuw ook binnen de steden stevig gebouwd worden. Maar, om de steden leefbaar te houden, moet er discussie komen over de omvang van de immigratie. “We moeten kijken naar de relatie buitenlandse migranten in grote steden en de woningnood aldaar.”

**‘Het beleid
is nu
veel te versnipperd’**

Sommige mensen zijn echt nodig voor de economie en we moeten openstaan voor echte asielzoekers, maar we moeten een limiet gaan stellen. Wie wil je toelaten? Een vooruitzicht van 20 miljoen mensen in 2030, zorgt pas echt voor een woongevecht.” Een schone taak voor de nieuwe minister van VROM: de Tweede Kamer heeft onlangs in een motie uitgesproken opnieuw een aparte minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM) te installeren, zodat het Rijk weer meer grip krijgt op de ruimtelijke planning en de woningbouw. ■