

20-02-20

Friso de Zeeuw: 'Politiek neigt naar hypocrisie'

'De gemeente Katwijk moet ophouden met zeuren en traineren' vond de nationale politiek. Daarmee begint Friso de Zeeuw, Emeritus hoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft, zijn column op Omgevingsweb.nl (eerste bron op 10-2) die nu (geactualiseerd) ook op onze website staat.

Sinds zes jaar kruipt het thema woningnood en bouwen, bouwen, bouwen elke maand iets hoger op de politieke en maatschappelijke agenda. Nog maar vier jaar geleden kon Rijksbouwmeester Floris Alkemade in Nieuwsuur verkondigen dat nieuwbouw van woningen niet meer nodig was; transformatie van bestaande gebouwen zou volstaan. Hij werd niet ontslagen en velen namen hem serieus. We komen dus van heel ver.

De discussie rond Valkenburg weerspiegelt het gevoel van urgentie dat nu ook eindelijk in de landelijke politieke arena is ingedaald. De gemeente Katwijk moest ophouden met 'zeuren en vertragen' vond de nationale politiek. Nu snel een bestemmingsplan maken voor 5.000 woningen op Valkenburg of anders moet de minister van Wonen de planning maar overnemen met een inpassingsplan. Dat was de sfeer in januari; de Tweede Kamer en minister Stientje van Veldhoven waren het roerend eens: de beuk erin. Onder deze druk hebben de gemeente Katwijk en het Rijksvastgoedbedrijf nu overeenstemming bereikt, met toevoeging van een groot aantal middeldure woningen. Dat laatste was een terechte eis van de gemeente Katwijk.

Even terug in de geschiedenis. Vliegveld Valkenburg verloor in 2006 zijn functie als militair vliegveld. Vanaf 2010 heeft half Nederland in een van de hangars de musical Soldaat van Oranje gezien. Al voor de sluiting van het vliegveld startte de plannenmakerij voor een grote woningbouwlocatie waaraan in de Leidse regio grote behoefte bestond en bestaat.

Waarom duurde het allemaal zo lang? Daar is één universele oorzaak voor aan te voeren: in de crisisperiode liet bijna iedereen het tekenpotlood voor nieuwbouw uit zijn handen vallen, in het voetspoor van de uitspraak van de Rijksbouwmeester. Twee specifieke oorzaken zijn interessanter. De regiogemeenten konden geen overeenstemming bereiken over het bouwprogramma (kwantitatief en kwalitatief) en over de - inderdaad lastige - verkeersontsluiting. Leiden pleitte voor hoge aantallen en Wassenaar wilde zo weinig mogelijk huizen op Valkenburg. In de tweede plaats pakte de eigenaar van het terrein, de rechtsvoorganger van het Rijksvastgoedbedrijf, de gebiedsontwikkeling zaak amateuristisch aan. Vrijblijvende schetsplannen en onvoldragen 'marktconsultaties' volgden elkaar op. Tussentijds kwam nog een curieus initiatief binnenvliegen; een testlocatie voor drones, met Prins Pieter-Christiaan van Oranje-Nassau als stuwende kracht.

Hier wreekte zich het ontbreken van een gezaghebbend leidersfiguur dan wel duvelstoejager die de impasses en het amateurisme. Over het programma (5.000 woningen waarvan 25% in de sociale sfeer), voorzieningen, de stedenbouwkundige opzet en de ontsluiting hebben alle betrokken partijen uiteindelijk een akkoord weten te bereiken. Eind 2018 kwamen de plannen bijna rond. De gemeente Katwijk had nog drie noten op haar zang waarover nog geen overeenstemming bestond met het Rijksvastgoedbedrijf: overkluizing van de weg die de nieuwe woonwijk scheidt van de bestaande kern Valkenburg, parkeergarages bij de knooppunten van openbaar vervoer en een aandeel van 20% middeldure woningen (koopprijs minder dan 328.000 euro). Honorering van deze claims kost geld - ca. 150 miljoen euro - en zou ten laste van de grondexploitatie komen, dus van het Rijksvastgoedbedrijf. Dat zegt daarmee in de rode cijfers terecht te komen.

In het eindspel, onder de toenemende druk van landelijke politiek, temperde de gemeente haar ambities op de eerste twee vermelde items en nam de resterende kosten voor eigen rekening. Blijft over: de eis van 20% van de woningaanbod voor middeninkomens (het huidige plan bevat 6%). De gemeente vindt - in overeenstemming met de andere gemeenten in de regio - dat in Valkenburg ook woningen voor leraren, politieagenten en verplegers moeten komen.

Het gaat hier om een herkenbare discussie die we bij veel woningbouwplannen tegenkomen: de spanning tussen een 'betaalbaar' woningaanbod en de grondexploitatie. Het valt op dat de Rijksoverheid veel waarde hecht aan een breed, betaalbaar woningaanbod. Lees de woningdeals en de beleidsstukken er maar op na. Sterker nog: in de concept-regeling voor de toekenning van de gelden uit de Woningbouwimpuls (de 1 miljard euro) staat een betaalbaar woningaanbod hoog op de hitparade. Even doorgeredeneerd: de gemeente Katwijk zou een bijdrage kunnen aanvragen bij het ministerie van BZK om het gat te dichten dat die 20% slaat in de grondexploitatie. De grondexploitatie van het Rijksvastgoedbedrijf wel te verstaan, ressorterend onder datzelfde ministerie van BZK. Het moet toch niet gekker worden.

Deze geschiedenis maakt een paar dingen helder:

1. De Rijksoverheid heeft in de Valkenburg-story bepaald niet vlekkeloos heeft geopereerd; de gemeente Valkenburg en andere regiogemeenten overigens evenmin.
2. De gemeente Valkenburg verdedigt een reëel belang dat men niet kan afdoen met 'politiek gedoe' of 'vertragingstactiek'.
3. De nationale politiek neigt naar hypocrisie als zij bij voortduring pleit voor de bouw van betaalbare woningen, maar moeilijk doet als het om de eigen grondexploitatie gaat.

Die hypocrisie wordt schrijnend als we de casus Valkenburg met het geval Rijnenburg vergelijken. Dat is de woningbouwlocatie ten zuiden van de stad Utrecht, onder de A12 en ten westen van de A2. Hier wil de het gemeentebestuur van Utrecht juist géén woningbouw, terwijl het gebied een capaciteit heeft van maximaal 25.000 woningen. De Utrechtse politiek ambieert daar een 'energielandschap' met acht torenhoge windmolens met gigantische tophoogte van 235 meter en daarnaast 230 ha zonnepanelen.

De woningbouwplannen zijn niet nieuw, maar dateren van begin van deze eeuw, nog iets ouder dan die van Valkenburg. Hier treffen we echter geen activistische Rijksoverheid, maar juist een aarzelende minister die Tweede-Kamer moties (die aandringen op woningbouw) afhoudt. De minister stelt zelfs dat de locatiekeuze geen zaak voor de Rijksoverheid is. Als de vereiste woningbouwproductie in de regio maar gehaald wordt. Maar iedereen met enige kennis van zaken weet dat dit in de provincie Utrecht zonder Rijnenburg niet zal gebeuren. De inconsequentie met Valkenburg dringt zich op. En het lijkt op 'eigen grondexploitatie eerst'.

Ik ga het kader nog wat breder trekken. De toegenomen urgentie van het woningvraagstuk leidt in politiek Den Haag tot verbrokkeld beleid. Woonakkoorden, 'woningdeals' (waarin alleen door gemeenten aangedragen locaties zijn opgenomen en waarbij marktpartijen niet betrokken zijn); een stimuleringspot van één miljard euro (en één miljard voor de corporaties); de inzet van een Expertteam Woningbouw. Daarnaast krijgen we een Nationale Omgevingsvisie niet op de grote locatiekeuzes en de daarmee verbonden grote (infra-) investeringen ingaat. Het Infrafonds - dat wordt omgevormd tot een Mobiliteitsfonds - staat daar weer los van. Het coördinatie-mechanisme voor grote mobiliteits- en ruimte-opgaven, MIRT, functioneert gebrekkig.

Intussen begint de Tweede Kamer zijn geduld te verliezen. In arren moede dringt zij aan op aanwijzingen, inpassingsplannen voor stagnerende woningbouwlocaties en op 100.000 woningen in Flevoland. Totaalbeeld: incidentenpolitiek en een rommeltje. Het kantelpunt lijkt bereikt: hoog tijd om de rolverdeling in de ruimtelijke en woningbouwplanning en de daarmee gemoeide investeringen grondig op te schudden.