

De echte waarheid over Valkenburg

De gemeente Katwijk moet ophouden met zeuren en traineren. Nu snel een bestemmingsplan maken voor 5000 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.

Friso de Zeeuw, 10 februari 2020

Sinds een paar jaar kruipen de thema's 'woningnood' en 'bouwen, bouwen, bouwen' elke maand iets hoger op de politieke 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. Velen namen hem serieus. We komen dus van ver. De discussie rond Valkenburg weerspiegelt het gevoel van urgentie dat nu ook eindelijk in de landelijke politieke arena is ingedaald. Tot zover het goede nieuws.

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 doen meer ter zake. De regiogemeenten konden geen overeenstemming bereiken over het bouwprogramma (kwantitatief en kwalitatief) en over de (lastige) verkeersontsluiting. In de tweede plaats pakte de eigenaar van het terrein, het Rijksvastgoedbedrijf, de 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 kon doorbreken.

Over het programma (5000 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 (koop prijs 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 resterende kosten voor eigen rekening. Blijft over: de eis van 20% van het woningaanbod voor middeninkomens (het huidige plan bevat 6%). De gemeente vindt - in overeenstemming met de andere gemeenten in de regio - dat in Valkenburg ook ruimte moet komen voor woningen voor de leraren, politieagenten en verplegers.

Het gaat hier om een herkenbare discussie die we bij veel woningbouwplannen tegenkomen: 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 één miljard euro) staat een betaalbaar woningaanbod hoog op de hitparade. Even doorgeredeneerd: de gemeente Katwijk vraagt een bijdrage aan bij het ministerie van BZK om het gat te dichten dat die 20% slaat in de grondexploitatie. De grondexploitatie van het Rijksvastgoedbedrijf welteverstaan, ressorterend onder datzelfde ministerie van BZK. Het moet niet gekker worden.

De gemeente Katwijk wil de impasse nu anders oplossen, namelijk door toevoeging van zeshonderd extra woningen, specifiek voor de middeninkomens. De bebouwingsdichtheid kan deze toevoeging absorberen zonder dat de kwaliteit eronder lijdt. De grondexploitatie heeft geen nadeel meer. Het woord is nu aan de ministers Knops (Rijksvastgoedbedrijf) en Van Veldhoven (Wonen).

Deze geschiedenis maakt een paar dingen helder:

1. De rijksoverheid heeft in de Valkenburg-story bepaald niet vlekkeloos geopereerd; de gemeente Katwijk en andere regiogemeenten overigens evenmin.
2. De gemeente Katwijk verdedigt een reëel belang dat men niet kan afdoen met 'politiek gedoe'.
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.

Ik vergelijk de casus Valkenburg met Rijnenburg, de woningbouwlocatie ten zuiden van de stad Utrecht, onder de A12 en ten westen van de A2. Hier wil 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 (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 Valkenburg). Maar hier treffen we geen activistische rijksoverheid, maar juist een aarzelende minister die moties vanuit de Tweede Kamer afhoudt. De minister stelt dat de locatiekeuze zelfs geen zaak voor de rijksoverheid is. Als de vereiste woningbouwproductie in de regio maar gehaald wordt. 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'.

Afrondend wil ik 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 die niet ingaat op de grote locatiekeuzes en de daarmee

verbonden grote (infra-)investeringen. 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 en aan te dringen op aanwijzingen en inpassingsplannen voor stagnerende woningbouwlocaties. Totaalbeeld: een rommeltje. Hoog tijd om het regie-bed van de rijksoverheid op te schudden.