

30-12-21

Regeerakkoord breekt met beleid Ollongren

Friso de Zeeuw

In het nieuwe coalitieakkoord komt nieuw verstedelijkingsbeleid naar voren, dat breekt met het beleid van minister Kajsa Ollongren. Maar daarvoor moet je wel voorbij de mooie woorden in het akkoord zelf en zit de echte informatie in de budgettaire bijlage, volgens emeritus-hoogleraar gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw. Het akkoord biedt kansen voor gemeenten en regio's die tot nu toe buiten het favorietenlijstje van Ollongren vielen.

Als het om het verstedelijkingsbeleid gaat, breekt het [coalitieakkoord](#) sluipenderwijs maar toch vrij rigoureuus met het beleid van minister Kajsa Ollongren. Haar koppeling van een miljardenbudget voor dekking van onrendabele toppen in de grondexploitaties en - vooral - ontsluitende infrastructuur aan 14 grote woningbouwgebieden laat de coalitie los. Dat schept kansen voor verstedelijkingsplannen buiten de vier grote steden, want dat daar zou de bulk van het infrageld heengaan.

De ingrijpende verandering bleef tot op heden onder de radar omdat de omslag in diplomatiek getoonzette teksten is gegoten. Waarschijnlijk wilden de drie partijen hun coalitiegenoot D66 (de partij van Ollongren) niet onnodig bruuskeren. Daarnaast slaan de meeste lezers van het coalitieakkoord de [budgettaire bijlage](#) over, terwijl dat stuk vaak informatiever is dan de mooie woorden in het akkoord zelf.

De opzet van Ollongren voor de nieuwe kabinetsperiode zag er als volgt uit.

In een [brief aan de Tweede Kamer](#) van 9 juni over de versnelling van de woningbouw stelde zij dat voor de bouw van 700.000 woningen voor 2030 een bedrag van 13,7 miljard euro nodig is voor onrendabele toppen van de grondexploitaties en voor ontsluitende infrastructuur. Dat betekent gemiddeld een kleine 1,4 miljard euro per jaar, die grofweg voor de helft voor rekening van het rijk komt en voor de andere helft op het conto van de gemeenten.

Naast de plannen voor de 700.000 woningen gaat een [vervolgbrief](#) van twee weken later in op de business cases van de 14 grootschalige woningbouwgebieden met een capaciteit 440.000 woningen in de komende twintig jaar. In de eerste periode, tot 2030 zouden 210.000 woningen voor realisatie in aanmerking komen. De minister claimde voor de 14 gebieden een totaalbedrag van 19,8 miljard euro voor onrendabele toppen, maar vooral voor nieuwe tram- en metroverbindingen, bruggen en dergelijke. Te besteden in de komende twintig jaar, dus gemiddeld 1 miljard euro per jaar. Omdat in de kostenopstelling de grote ontsluitende infrastructuur domineert, zullen de gemeenten hier financieel weinig aan bijdragen.

Dat plan voor 14 grootschalige woningbouwgebieden rammelt aan alle kanten. Ik onderbouwde [eerder](#) dat enige samenhang en ratio in dit pakket ontbreekt. Het gaat om grote

enkele verstedelijkingszones. Daarnaast prijken op de lijst: enkele, kennelijk via balletje-balletje geselecteerde 'gewone' binnenstedelijke locaties en een paar willekeurig gekozen stationsgebieden. Het totaal wekt de indruk van een grabbelton. Duidelijk is wel dat de vier grote steden er met de hoofdprijs vandoor gaan. Met aan kop Amsterdam, met [drie nieuwe metroverbindingen](#) voor een totaalbedrag dat ik op 8 miljard euro raam. Met een cynische blik zou je kunnen zeggen dat het gaat om een Randstadplan met wat brokjes voor de middelgrote provinciesteden ter camouflage.

Rutte IV biedt ruimte voor meer gespreide verstedelijking

In de begroting voor 2022 kwam 1 miljard euro beschikbaar voor versnelling van de woningbouw, in tranches van 100 euro miljoen per jaar. De tomeloze toewijding van de minister en haar ambtelijke ondersteuning voor de 14 woongebieden bleek opnieuw bij de [bestedingsvoorstellen](#) van dit bedrag. Maar liefst de helft, € 500 miljoen, zou daarheen moeten gaan. Ik kan mij voorstellen dat de nieuwe minister daar nog eens kritisch naar kijkt.

Het coalitieakkoord neemt de bocht in het verstedelijkingsbeleid: 'We bouwen in heel Nederland, zowel binnen- als buitenstedelijk'. Daarna krijgen de 14 gebieden nog wel een vermelding, maar het regeerakkoord plaatst ze op gelijke hoogte met:

- kansrijke spoor- en kanaalzones
- andere locaties, bij voorkeur bij bestaande infrastructuur en knooppunten.

Verder staat er: 'Bij nieuwbouw zijn de aanwezigheid van publieke voorzieningen, (OV-) infrastructuur en bescherming van de natuur randvoorwaarden. Bij bebouwing van open ruimte groeit groen mee'.

Voor de financiële ondersteuning van het verstedelijkingsbeleid zet het coalitieakkoord - afgezien van kleinere regelingen - twee potjes op het vuur: voortzetting van de woningbouwimpuls en een toevoeging aan het mobiliteitsfonds, speciaal voor ontsluitende infrastructuur.

'Sigaar uit eigen doos'

De voortzetting van de woningbouwimpuls behelst opnieuw 1 miljard euro, gespreid over een periode van tien jaar, dus 100 miljoen euro per jaar. Dit gaat gepaard met een gelijke korting op de middelen uit het Gemeentefonds. Het is begrijpelijk dat de gemeenten stampij maken over 'deze sigaar uit eigen doos'.

Waarschijnlijk krijgt de besteding van de woningbouwimpuls vorm in nieuwe, opeenvolgende tranches, met een omvang van ca. 200 tot 300 miljoen euro per tranche. De precieze voorwaarden staan nog niet vast, maar continuïteit van de huidige, redelijk succesvolle regeling lijkt voor de hand te liggen.

Voor de goede ontsluiting van nieuwe woonbieden komt in de komende tien jaar een bedrag van 7,5 miljard euro beschikbaar. Het coalitieakkoord stelt dat deze zijn bestemd voor de 14 verstedelijkingsgebieden en woongebieden *daarbuiten*. In de budgettaire bijlage bij het coalitieakkoord ontbreekt vermelding van de 14 gebieden. Daar staat: 'Mede op basis van een maatschappelijke kosten-batenanalyse op regioniveau vindt nadere besluitvorming plaats over de het beschikbaar stellen van de middelen.'

Die middelen worden toegevoegd aan het Mobiliteitsfonds. Ze komen in overleg van de

minister van I&M, de minister voor VRO en de regionale overheden tot besteding, via het MIRT.

Gemeenten met de 14 grootstedelijke woningbouwgebieden moeten knokken voor bijdrage Rijk

De gevolgtrekking kan geen andere zijn dat de vier grote steden - en de andere gemeenten met een plan uit de grabbelton - voor de onrendabele toppen in de grondexploitaties - net zoals andere gemeenten - een beroep moeten (blijven) doen op de woningbouwimpuls.

En ook voor de bekostiging van de bovenplanse ontsluitende infrastructuur zullen ze met andere gemeenten en regio's op gelijke voet moeten meedingen naar bijdragen uit het mobiliteitsfonds, via de MIRT-besluitvorming.

Spiegelbeeldig biedt het coalitieakkoord kansen voor gemeenten en regio's die tot nu toe buiten het favorietenlijstje van Ollongren vielen. Proposities met een regionale, integrale investeringsagenda, een gunstige maatschappelijke kostenbatenanalyse en een solide uitvoeringsstrategie kunnen nu gaan scoren.

Een nieuwe minister kan met de in het coalitieakkoord aangekondigde aanscherping van de Novi – de Novex - het bijbehorende uitvoeringprogramma en de hernieuwde Woon-en bouwagenda sturing aan de koerswijziging geven. Weg van de eenzijdige fixatie op de meest kostbare binnenstedelijke grote stadsplannen. Meer balans in het verstedelijkingsbeleid leidt tot een beter en sneller resultaat, met minder belastinggeld. Regio: grijp je kansen.