

Een beweging die de woningbouw kan versnellen

Het is een cliché, maar “Zonder aandacht geen groei”

De wooncrisis is één van de grootste maatschappelijke problemen van deze tijd. Het vraagstuk leeft enorm en er wordt zelfs gedemonstreerd. Met het stempel ‘topprioriteit’ vergroot het Rijk de druk op het versnellen van de woningbouw. In 2030 moeten er in totaal 900.000 woningen gebouwd zijn. Op elke woningbouwlocatie werken provincies en gemeenten samen met alle betrokken partijen om dat te realiseren. Het Rijk heeft in de samenwerking de regie om het proces te begeleiden en te versnellen.

Gebiedsontwikkeling

Hoe verloopt die samenwerking in de praktijk? En brengt dat de realisatie van de woningbouwopgave werkelijk in een versnelling? Op verzoek van het ministerie van BZK sprak Lydia Koopmans met Marcel de Rouw en Joris van Soest van de Gemeente Den Haag en Isabel van de Geer en Marianne Betten van de Directie Woningbouw van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

De koerswijziging van Ollongren

Marcel De Rouw werkt meer dan 20 jaar op het gebied van stadsontwikkeling en kan de rol van het Rijk in een historisch perspectief plaatsen: “Grote Stedenbeleid, de VINEX opgave, Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing voor de kwetsbare wijken en daarna viel die nationale stimulans een beetje stil. Dat Minister Ollongren het duidelijk anders wilde’, was voor hem ‘goed nieuws.”

Isabel van de Geer, hoofd afdeling woningbouwbeleid: “Gedurende



Nieuw-Laakhaven Den Haag (Zes X Zes Visuele Communicatie)

afgelopen kabinetsperiode is de urgentie erkend dat er meer en sneller woningen gebouwd moeten worden. Tot dat moment was de woningbouw overgelaten aan de marktwerking. Je zag dat er aandacht en focus miste voor betaalbare woningen of woningen voor specifieke doelgroepen. De minister heeft daar actie op ondernomen, mede op verzoek vanuit de regio's.

Het Rijk kan voor invulling van de regierol kiezen uit meerdere rollen. Een wetgevende rol, als het gaat over bijvoorbeeld huurprijzen, of een aanjagende rol, als het gaat om het versnellen van het beslissingsproces en het maken van afspraken over de plancapaciteit."

Joris van Soest, Programmamanager Wonen Gemeente Den Haag: "Als ik heel eerlijk ben, dan hadden we dat ook wel nodig. Want wij hadden hier in Den Haag niet meer zoveel ervaring met grootschalige gebiedsontwikkeling. De laatste grote gebiedsontwikkelingen zijn in de afrondende fase en waren al deels buiten de deur gezet. Dus toen het Rijk zich meldde, werd hier de boel behoorlijk opgeschud."

Aanjagen, faciliteren en stimuleren

Isabel van de Geer legt uit hoe de aanjagende, stimulerende rol voor het Rijk tot stand is gekomen. "Het doel is vanaf het begin duidelijk: Er moeten voldoende woningen komen voor iedereen, op de juiste plek en betaalbaar. Als eerste zijn we gaan kijken op welke plekken de nood het hoogst was. En op die locaties hebben we woondeals gemaakt met verschillende partijen. Daarin staat, wat er gerealiseerd kan worden en hoe we om gaan met issues die dat nog belemmeren. Door dat proces werd de invulling van onze rol als aanjager, faciliteerder en stimulator duidelijk. Wij konden rond de projecten snel de juiste mensen en partijen bij elkaar brengen. We vroegen de provincies om te kijken waar we extra woningen kunnen realiseren en we hebben voorwaarden gesteld om de woningen betaalbaar en bereikbaar te houden voor bepaalde doelgroepen."

Marianne Betten vult aan: "Wij zijn ook degene bij wie de partijen aankloppen wanneer de ontwikkeling spaak loopt op randvoorwaarden, waaraan moet worden voldaan om woningbouw mogelijk te maken. Die randvoorwaarden zijn essentieel om in de planfase al mee te nemen, maar de uitvoerende partijen hebben daar niet altijd de expertise voor. En wij wel."

Isabel van de Geer: "We proberen op Rijksniveau al met onze collega's aan tafel te zitten en te zeggen vanuit de woningbouwopgave is dit en dit nodig, hoe kunnen we dat aanpassen aan jullie doelstellingen op het gebied van water, stikstof, natuur etc. Dat is complex, maar dankzij de urgentie van het woningvraagstuk zien veel partijen ook kansen om te koppelen. Want je bouwt niet alleen woningen, je bouwt



‘Er moeten voldoende woningen komen voor iedereen, op de juiste plek en betaalbaar’

eigenlijk een samenleving. Ofwel een plek die bereikbaar en veilig is, waar je gezond kunt leven met goede voorzieningen. Daar staan we gezamenlijk voor aan de lat."

Loopt woningbouwopgave niet het risico nog complexer te worden door de integrale aanpak met meer partijen?

Marianne Betten zegt resoluut "Nee. Je kan iets of iemand wel uitsluiten, maar dat komt toch altijd een keer op je bord. Je moet iedereen vanaf het begin erbij betrekken. Ook al is dat dan nog lastig, omdat iedereen nog niet elkaars taal spreekt." Joris van Soest is het met haar eens. "Soms zie je hoe lastig het is om complexe projecten tot uitvoering te brengen. Het is bijna onmogelijk om overal aan te voldoen. Nu waait het bijvoorbeeld wat te veel bij een tramhalte en staan er twee woontorens met totaal 1.200 woningen ter discussie."

Zijn ervaring is dat wanneer meerdere partijen betrokken zijn vanaf de beginfase, dat vanaf dat moment ook de juiste mensen naar voren geschoven worden. 'Daarmee krijgt de gebiedsontwikkeling vleugels, de complexiteit wordt inzichtelijker en de commitment van alle partijen groeit.'

Zijn collega Marcel de Rouw heeft ervaren dat in die fase met die manier van werken, er veel bereidheid is om 'samen even een sprintje te trekken wanneer er toch nog een thema of randvoorwaarde is ontsnapt aan de aandacht', zodat de gebiedsontwikkeling niet stopt.

900.000 woningen

Samen met de provincies zijn de woningbouwlocaties in kaart gebracht en is de optelsom gemaakt van 900.000 nieuwe woningen in 2030. De provincies zijn door het Rijk uitgedaagd om zelfs meer locaties aan te wijzen, omdat er rekening wordt gehouden dat uiteindelijk niet alle plannen gerealiseerd kunnen worden.

Marianne Betten: "Op elke locatie werken we met soortgelijke partijen samen; de regionale overheden, de woningbouwcoöperaties, de vastgoedbedrijven. Maar op iedere locatie spelen andere thema's die het proces in de weg kunnen zitten. Bijvoorbeeld in Noord-Holland gaat het over geluidhinder en in Zwolle over klimaatadaptatie. Het is echt maatwerk wat wij leveren. In een kleinere gemeente is er vaak veel behoefte aan ondersteuning in capaciteit en expertise. Want daar rust de complexe

woningbouwopgave maar op een paar schou- ders. In de grote steden is meer behoefte aan hulp om in contact te komen met de juiste mensen van andere partijen.” Marcel de Rouw: “Na het afsluiten van de eerste woon- deal merkte ik al verschil in het contact met de andere partijen. Daarvoor sprak ik nooit zoveel met de provincie over Wonen, maar nu heel regelmatig. Van sommige mensen weet ik bijna de verjaardagen! Maar serieus, in Zuid-Holland was er toch sprake van een soort spanningsveld met twee grote steden aan de ene kant en de andere gemeenten aan de andere kant. Na de ondertekening van een officieel document is er minder spanning en heeft de samenwerking een positieve impuls gekregen.”

Isabel van de Geer: “Er is in zo’n korte tijd zo’n groot netwerk ontstaan van mensen die geza- menlijk aan hetzelfde doel werken van vol- doende woningen voor iedereen, op de juiste plek en betaalbaar. Het is een cliché, maar ‘zonder aandacht, geen groei’. Dit genereert een beweging die echt noodzakelijk is voor het versneld realiseren van de woningbouw- opgave.”

14 woningbouwlocaties van nationaal belang

Ruim 200.000 van de 900.000 woningen die gebouwd worden, staan gepland in 14 locaties die aangewezen zijn als grootschalige projec- ten van nationaal belang. Het gaat om gebie- den binnen steden, waar grote vraagstukken als mobiliteit, leefbaarheid, veiligheid, bereik- baarheid, duurzaamheid bijeenkomen.

Daarnaast zijn het gebieden waar wonen, werken, recreëren, leren, winkelen en zorgen allemaal bij elkaar komen, met grote stromen van bewoners en bezoekers door elkaar.

Marianne Betten is programmamanager van deze 14 gebieden: “Er zijn daar heel veel men- sen en investeringen nodig, meer dan de regio alleen kan dragen. Samen met de gemeenten hebben we voor deze gebieden business cases opgesteld om inzichtelijk te maken waar we het concreet over hebben. Welk gebied is het precies, hoeveel woningen, wat voor soort woningen, welke randvoorwaarden zijn nodig, aan welke eisen gaat het voldoen en welke investeringen heeft het nodig? We hebben heel veel zitten rekenen!”

Twee van de 14 gebieden liggen in Den Haag. Marcel de Rouw is blij met de prioritering die het Rijk heeft gegeven. “Zonder dat, bestaat het risico dat de focus bij je eigen organisa- tie en de andere partijen verloren gaat. Mijn ervaring is dat als een gebied niet genoemd wordt in een beleidsnota, dat je dan nog zo’n goed verhaal kan hebben, maar dan krijg je moeilijker de aandacht.”

Joris van Soest werkt fulltime aan de gebieds-

ontwikkelingen van één van de gebieden, het Central Innovation District (CID, v/h ‘De Binckhorst’): “Omdat ook de Rijksoverheid onderstreept, dat deze gebiedsontwikkeling bijdraagt aan de verbetering van onze stad voor de Hagenaar, is het makkelijker om de lokale politiek en de samenwerkingspartners te blijven overtuigen. Want het wordt ook beter door de samenwerking. Je kan hier niet zomaar 10.000 huisjes erbij prikken. Die bewo- ners willen daar leven, naar school, wandelen, winkelen, noem maar op.”

Een woningbouwimpuls van 1 miljard euro

Louter aandacht is niet voldoende. Het Rijk heeft in de afgelopen kabinetsperiode één miljard euro beschikbaar gesteld om projecten ook financieel te ondersteunen. Gemeenten kunnen een aanvraag doen voor de realisatie van betaalbare woningen, voor starters en middeninkomens, die binnen 3 jaar van start gaat. De eerste twee aanvraagrondes van de woningbouwimpuls (WBI) zijn geweest en op 1 september jl. is de derde ronde geopend.

Isabel van de Geer: “De WBI is geëvalueerd en over het algemeen heel positief ervaren. Het heeft veel opgeleverd, tot nu toe circa 95.000 woningen waarvan 65% betaalbaar.”

Joris van Soest: “Wat knap is van de WBI is dat je ondanks de voorwaarden toch dat geld breed kon inzetten. Wij hebben bijvoorbeeld dat geld gebruikt om een asfaltcentrale te kunnen uitkopen. In Zuidwest, een wijk die we willen herstructureren, hebben we de waarde van de oude woningen kunnen compenseren. En op een derde locatie hebben we het tekort voor de ontwikkeling van groen, veilige fietskruis- punten en verbetering van de infrastructuur kunnen oplossen: het budget voor die voorzie- ningen komt eigenlijk uit een percentage van elke nieuwe woning. Vastgoedbedrijven die

konden aantonen dat ze dat geld niet konden bijdragen, hebben we gecompenseerd met de WBI.”

Zijn collega Marcel de Rouw: “Toch had ik liever een andere regeling gehad. In de regio werken we veel met andere gemeenten samen en dat wordt ook gestimuleerd, maar met de aan- vraag van de WBI zijn we ineens concurrenten. En, het kost ook nog eens veel capaciteit, aan onze kant maar ook aan die van het Rijk. We huren allemaal dezelfde adviesbureaus in!”

Belofte voor de volgende kabinetsperiode

Allen kijken uit naar voortzetten van de samenwerking, want er is meer nodig. Marcel de Rouw: ‘Ik hoop dat we de komende jaren kunnen voortzetten wat we nu hebben opgebouwd. Dat we wederkerigheid en com- mitment vastleggen in afspraken over de rol- verdeling. En dat de financiën minder onzeker worden.’

Marianne Betten: “Op basis van de business cases van de 14 grootschalige woningbouwge- bieden hebben we berekend dat in de periode tot 2040 nog grote investeringen, van miljar- den, nodig zijn.”

Joris van Soest: “We hebben suggesties gedaan. Het is afwachten wat het nieuwe kabinet er mee doet.”

Isabel de Geer is er positief over: “De woning- bouwopgave is en blijft topprioriteit. Door het opbouwen van goede samenwerkingen en ervoor te zorgen dat partijen elkaar snel kunnen vinden als ze elkaar nodig hebben, is gebleken dat we de woonopgave vlot kunnen trekken. Geen van allen wil dat nu laten schie- ten. Dit is dé manier om die 900.000 wonin- gen te realiseren. En dat gaan we doen.” <<

Lees meer

www.woningmarktbeleid.nl

