

Van moeilijk naar mogelijk

Nederland staat de komende tijd voor een grote bouwopgave: er moeten 75.000 woningen per jaar bij komen. Die woningen moeten op de juiste plek staan, goed bereikbaar en met voorzieningen in de buurt. In een leefbare omgeving waarin aandacht is voor vraagstukken als gezondheid, klimaatadaptatie en energievernieuwing. Vragen van de toekomst waarmee we nu al rekening moeten houden. In kleine kernen in landelijke gebieden én in grote steden waar de ruimte schaars is. De regionale verschillen zijn groot, maar in alle gevallen geldt: plannen zijn er genoeg, het bouwtempo moet omhoog. Provincies werken er hard aan dit mogelijk te maken, passend bij de regionale vragen die er zijn. Datzelfde maatwerk vragen de provincies nu van het Rijk: er is extra financiering nodig, experimenteerruimte en integraal beleid. Alleen dan kunnen we voldoen aan de woningbouwopgave, en bouwen we samen aan een sterke toekomst.



Wachttijd, wachtlijsten en wachtrijen. Het tekort aan woningen is een groot probleem. De gezamenlijke provincies onderschrijven dan ook de doelstelling om 75.000 woningen per jaar te bouwen. We zien in de laatste inventarisatie dat er in alle provincies voldoende plancapaciteit is om de verwachte toename van de woningbehoefte op te vangen*, maar ook dat het bouwtempo achter blijft. Wij zien het benutten en versnellen van locaties als een gezamenlijke opgave en zijn al hard aan de slag. Met expertteams, financiering en samenwerkende allianties bouwen we waar de woonbehoefte het grootst is.

De opgave is complex en kent grote regionale verschillen: enerzijds knelpunten in bouw en transformatie bij een nijpend woningtekort in de grote steden, anderzijds zorg over de vitaliteit van kernen en de aanwezigheid van voorzieningen in landelijke gebieden. Daarbij staat de woonopgave niet op zichzelf. Een woning staat ergens. Bereikbaarheid, energieopwekking en klimaatadaptieve inrichting van de omgeving zijn essentieel voor een toekomstbestendige ontwikkeling en zorgen voor een doelmatige besteding van middelen.

Moeilijk? Zeker. Mogelijk? Alleen mét elkaar en een gezamenlijke inzet. Als provincies helpen wij, in samenspel met Rijk, gemeenten en ontwikkelaars, om in deze context te versnellen en te bouwen aan een aanpak die werkt. Zo bouwen we de juiste woning op de juiste plek, niet de problemen van de toekomst.

* Abf Research (2018). Inventarisatie Plancapaciteit Oktober 2018.

Waar de provincies op inzetten

1. EXPERTISE: er is niet alleen een groot tekort aan bouwvakkers, timmerlieden en loodgieters, maar ook aan mensen die adviseren en plannen. De provincies dragen bij met extra kennis en kunde in de regio zoals de Expertteams in Utrecht, Zuid-Holland en Overijssel of de Flexibele schil in Noord-Holland, waarmee tijdelijk extra personeel of expertise op een project kan worden ingezet. Op de lange termijn werken we aan kennisontwikkeling via grote kennisallianties als 'de mobiele stad' en Deltametropool.

2. COALITIEVORMING: om écht stappen te maken hebben we elkaar nodig. Daarom verbinden provincies partijen en participeren we in coalities rondom verstedelijking zodat we samen de bouw kunnen versnellen. De Verstedelijkingsalliantie in Zuid-Holland en de Samenwerkingsagenda van Zaanstad zijn mooie voorbeelden van coalities waarin partners gebiedsgericht afspraken hebben gemaakt over bouwen en bereikbaarheid. Zo werkt de Verstedelijkingsalliantie aan plannen voor de versnelde realisatie van 170.000 woningen langs de spoorlijn langs de as Leiden - Dordrecht. In Overijssel werkt de provincie in het netwerk van de Woonkeuken met bouwers, vastgoedpartijen, woningcorporaties en overheden aan vraagstukken rondom adaptief plannen, circulair bouwen en innovatief wonen. De provincie faciliteert het netwerk en geeft zetjes waar nodig. Zo ontstaat er een uitwisseling van inspiratie en goede voorbeelden, en nieuwe samenwerkingen om direct aan de slag te gaan.

3. FINANCIERING: bij veel plannen zijn publieke investeringen nodig in infrastructuur of onrendabele toppen. Wij maken het bouwen op tal van locaties mogelijk door bij te dragen aan bijvoorbeeld infrastructuur en bodemsanering. Goede voorbeelden zijn R-net, waarin de provincies Flevoland, Noord-Holland, Zuid-Holland samen met partners zorgen voor

een hoogwaardig openbaar vervoernetwerk in de Randstad of de bijdragen van provincies bij de ontwikkeling van binnenstedelijke bouwlocaties en OV knooppunten zoals een multimodaal overstappunt bij station Ede-Wageningen.

4. OMGEVINGSBELEID: de provincies zorgen voor een zorgvuldig en verantwoord gebruik van de schaarse ruimte. Soms leiden de regelgeving en de regionale afspraken die hiervoor nodig zijn tot onnodige vertraging. We zetten in op het versimpelen en wegnemen van onnodige regelgeving. Denk hierbij aan het Noord-Hollandse 'Instrumenten Lab' waarmee een optimale mix van het provinciaal instrumentarium per project wordt bepaald. Of Zuid-Holland waar de transformatie van bestaande bebouwing binnen de invloedssfeer van Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV), met het oog op de woningbehoefte, altijd kan worden gestart. Ook als deze nog niet in overeenstemming is met het regionale woningbouwprogramma. Belangrijk ook is flexibele programmering, zodat we voldoende kunnen inspelen op veranderingen in de markt en kunnen herprogrammeren wanneer bestaande plannen niet tot uitvoering komen. In Gelderland bijvoorbeeld, waar de gemeente Apeldoorn extra ruimte krijgt om haar woningbouwplannen naar voren te halen in de tijd. De provincie Limburg versnelt de woningbouw door een flexibelere aanpak gericht op het bouwen van andere soorten woningen waar nu grote behoefte aan is, zoals bijvoorbeeld voor starters en ouderen. Bijvoorbeeld het bouwen van tijdelijke, goedkope prefab eengezinswoningen i.s.m. corporaties. De oude regel dat voor nieuwe plannen eerst oude plannen moeten worden geschrapt komt te vervallen. Daarmee wordt ook de doorstroming op de woningmarkt bevorderd. En in Groningen heeft de provincie de bevoegdheden voor wat betreft de woningbouwaantallen geheel gedelegeerd naar de gemeenten, mits regionaal afgestemd.

Waar de provincies om vragen

De provincies zijn diep geworteld in de regio. We hebben goed zicht op regionale opgaven en behoeften en zien dat ons antwoord op de opgave nergens hetzelfde is. Dat zelfde maatwerk vragen wij van het Rijk. Het Rijk neemt regie door met provincies regionale woningbouwafspraken te maken en door structurele en intensieve Rijksbetrokkenheid in de regio.

In het rapport 'De verstedelijkingsopgave van Nederland' heeft het IPO samen G4 en G32 aangegeven de woonopgave als een brede transitieopgave te zien gericht op het gelijktijdig benutten van kansen voor de aanpak van urgente opgaven zoals de energietransitie en het verbeteren van de bereikbaarheid.

1. VERBIND WONEN EN BEREIKBAARHEID: Investerings in de verbetering van regionale bereikbaarheid en nieuwe mobiliteit zoals (zelfrijdende) deelauto's en verbindingen voor snelfietsers zijn randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling van locaties. Zo zijn in de Binckhorst (Den Haag) of Merwedekanaalzone (Utrecht) bijna het dubbele aantal woningen mogelijk als daar slimme en hoogwaardige mobiliteitsoplossingen worden ontwikkeld. Dergelijke grootscheepse transformatie is ondenkbaar zonder Rijksmiddelen in mobiliteit. Wij vragen het Rijk haar woon- en bereikbaarheidsbeleid te integreren en gezamenlijk vorm te geven. Zo is de MIRT cyclus – waarin veel geld al is belegd en de hoeveelheid middelen slinkt - onvoldoende functioneel voor de dynamiek van gebiedsontwikkeling. We willen daarom gezamenlijk zoeken naar nieuwe vormen van gebiedsfinanciering.

2. FONDS VOOR ONRENDABELE TOPPEN: op veel ontwikkelingen in groei- én krimpgedebieden zit een financieel tekort. Denk hierbij respectievelijk aan de hoge kosten van het bouwrijp maken (o.a. verplaatsing, onteigening, sanering) of de sloop en afwaardering van panden en gronden. Zonder investeringen van de overheid worden deze locaties niet ontwikkeld. Dat vraagt dus om meer dan voorinvestering bij sluitende businesscases. Wij vragen het Rijk (co)financiering van onrendabele toppen bij binnenstedelijke transformatie, waar ook in Nederland.

3. EXPERIMENTEERRUIMTE: het huidige juridische instrumentarium geeft niet voldoende mogelijkheden voor een gebiedsgerichte aanpak die binnenstedelijke woningbouw optimaliseert. De provincies willen hiervoor nieuwe experimenten opstarten binnen de kaders van de Crisis- en Herstelwet. Gebiedstransformaties duren per definitie langer dan 10 jaar, verlopen organisch en vooraf is het speelveld onduidelijk. Ook binnen die context willen we met partners tot heldere sluitende financiële afspraken kunnen komen, het kostenverhaal in het kader van de Wet ruimtelijke ordening houdt dit nu tegen. Zo proberen provincies nu voor vier ontwikkelingen experimenten op te starten, maar het Rijk heeft hier tot op heden geen besluit over genomen.

4. LAAT CORPORATIES INVESTEREN: corporaties spelen een belangrijke rol op de woningmarkt. In de transformatie van de voorraad en versnelling van de productie. De financiële mogelijkheden van corporaties verschillen per organisatie, maar vaak zorgen de grote financiële lasten er voor dat corporaties weinig kunnen investeren en hun rol niet optimaal kunnen vervullen. We vragen het Rijk om maatwerk, zodat alle corporaties weer kunnen investeren. Hierbij is ook stabiliteit in regelgeving voor corporaties van groot belang. Vertrouwen binnen de sector is een voorwaarde om lange termijn investeringen te kunnen doen.

5. VERNIEUWBOUWEN: de andere grote uitdaging van provincies om de woningmarkt te ontlasten. 85% van alle woningen die in 2030 nodig zijn staat er al en in sommige regio's zelfs 100%! Al deze woningen moeten aantrekkelijk blijven voor starters, doorstromers, ouderen en jongeren om te voorkomen dat er straks nog veel meer bijgebouwd moet worden doordat mensen alleen in een '0 op de meter' nieuwbouwwoning willen wonen. Dat betekent investeren in duurzaamheidsmaatregelen en modernisering voor deze woningen, maar ook investeren in de woonomgeving. Mensen willen niet alleen een dak maar ook goede bereikbaarheid, groen, scholen, werk en goede zorg in de nabije omgeving. De provincies pakken dit op. In Gelderland lopen zes projecten rond integrale wijkaanpak zoals in de bloemkoolwijk Zilverkamp in Huissen waarin de provincie samen met de wijk en gemeente werkt aan wat de bewoners belangrijk vinden - zoals een wijkkrant, koffieochtenden, meer kunst en verbetering van de energielabels die de huizen aantrekkelijk op de lange termijn houden. We vragen het Rijk om bij te dragen aan een gemeenschappelijk transitiefonds en experimenteerprogramma waarin ervaring wordt opgedaan met innovatieve integrale aanpakken en uitvoerbare maatwerkoplossingen. Daarbij staat een goede omgevingskwaliteit om de stedelijke ontwikkel- en transitieopgave te realiseren met oog voor de leefkwaliteit van bewoners centraal.

Samen vooruit kijken

Deze vragen en de inzet van de provincies staan natuurlijk niet op zichzelf. Wij zijn blij te constateren dat er bij alle betrokkenen volop aandacht is voor de woningbouwopgave. Daarbij vragen we ook aandacht voor de transformatie van de al bestaande 7,7 miljoen woningen. In de recente brief van de minister van BZK (Voortgang aanpak woningmarkt/ 25-09-2018) zien wij een goede basis om op voort te bouwen. In de komende maanden zullen we hier, nog meer dan tot nu toe, in gezamenlijkheid invulling aan moeten geven. Dat betekent dat deze tekst niet statisch is, maar verder wordt aangescherpt met meer rake illustraties en voorbeelden. Onze ambitie is om dit met alle betrokkenen uit te bouwen tot een gezamenlijk verhaal met een aanpak die werkt.

