

## **“Met veel bestaande woonvisies en discussies gaan gemeenten geen vaart maken met woningbouwopgaven”**

*Jos Feijtel (lid van het Expertteam Woningbouw van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) over de ontwikkelingen in de stedelijke woningmarkt en zijn visie op het versneld realiseren van woningbouwopgaven*



In veel steden blijft de woningbouwproductie structureel achter bij de vraag. Het aanjagen van de woningbouwproductie vormt de komende jaren dan ook een van de grootste uitdagingen voor Nederlandse steden. Er is weinig tijd te verliezen, want hoe lang houdt het tij aan en hoeveel geduld hebben de beleggers nog? En hoe vinden overheden en beleggers elkaar? Kortom, er is noodzaak om nu goed gezamenlijk in actie te komen om daarmee de woningbouwopgaven versneld te realiseren.

### **Hoe kijkt u aan tegen de huidige situatie van de woningmarkt?**

“De tijd is er rijp voor, de economie is op stoom, er is meer vraag dan aanbod maar toch is er sprake van een zekere stagnatie op de woningmarkt. Deze ontwikkelingen kunnen deels verklaard worden doordat er onvoldoende en geschoold personeel is bij gemeenten, ontwikkelaars en aannemers. Daarnaast kunnen de procedures bij gemeenten rondom woningbouw een stuk sneller worden afgewikkeld. Op dit moment zijn publieke organisaties vaak nog zo ingericht dat we vooral kijken of plannen volgens de geldende regels ‘mogen’.. Hierdoor wordt voor iedere willekeurige opgave eerst alles van A tot Z afgevinkt, wat zorgt voor een enorme vertraging. De eerste kernvraag moet zijn: ‘Willen we dit project?’”

*“Publieke organisaties benaderen projecten vooral nog vanuit ‘hoe mag het?’ i.p.v. ‘hoe kan het?’”*

“Bestuurders zouden opgaven beter moeten prioriteren door zich af te vragen of de opgave waarde voor de stad heeft. Wanneer het antwoord ‘nee’ is, laten we die opgave liggen, maar bij een ‘ja we willen!’ moeten we snel aan de slag. Dan moeten alle neuzen dezelfde richting uitstaan. Het draagvlak dat dan ontstaat binnen de organisatie zorgt voor een enorme versnelling. Dat betekent wel dat gemeenten een strategische visie op hun stad moeten hebben: ze moeten weten aan welke vraag ze

moeten voldoen en op basis daarvan de juiste keuze maken voor het realiseren van woningbouwopgaven. De gemeente Hoorn heeft recent de aanpak op deze leest geschoeid: 'Willen we het, zo ja, dan gaan we er voor'."

### **Hoe kunnen we ervoor zorgen dat investeerders sneller naar 'de stad' trekken?**

"Het is belangrijk voor gemeenten in gesprek te gaan met beleggers en investeerders om vervolgens tot goede afspraken te komen. Het punt is dat gemeenten vaak al een woonvisie hebben opgesteld waarin allerlei (hoge) eisen zijn vastgelegd (bijvoorbeeld over de hoogte van de huurprijzen) waaraan ze blijven vasthouden. De wereld om ons heen verandert echter sneller dan we ons hebben gerealiseerd. Als we willen inspelen op de vraag van morgen zullen gemeenten afstand moeten nemen van oude, vastomlijnde plannen en modellen om interessant te blijven voor investeerders en beleggers."

### **Welke patronen ziet u in de woonvisie van gemeenten?**

"De traditionele woonvisies, waarin alles is vastgelegd op de vierkante millimeter, werken belemmerend om de problemen in de woningmarkt van vandaag en morgen op te lossen en in te spelen op onvoorziene omstandigheden. Denk daarbij aan immigratie waar veel steden mee te maken hebben maar ook kantoorgebouwen die onverwachts leeg komen te staan en getransformeerd kunnen worden. Om hier adequaat op in te kunnen spelen, moet je hier als gemeente flexibel kunnen handelen. Met andere woorden, beleid dat alleen op papier is vastgelegd, is geen stimulans om aan de vraag van morgen te voldoen. Door hier anders mee om te gaan, kun je je als stad onderscheiden."

*"Beleid dat alleen op papier is vastgelegd, is geen stimulans om aan de vraag van morgen te voldoen"*

"Er zijn verschillende voorbeelden van gemeenten die hebben ingezet op een andere en meer integrale denk- en werkwijze. De gemeente Lelystad is een mooi voorbeeld van het ter discussie stellen van de eigen woonvisie. Ze zijn hier van afgeweken om zo beter in te kunnen spelen op de huidige woningmarktontwikkelingen. De gemeenten in de regio's Hoorn en Alkmaar hebben met het oog op de actuele (en toekomstige) stroom van Amsterdammers naar hun gemeenten ingezet op de 'Metropoolregio Amsterdam'; een samenwerkingsverband van de provincies Noord-Holland en Flevoland, 33 gemeenten en de Vervoerregio Amsterdam. Door middel van de regionale woonvisie die hier ontstaan is, blijkt men beter in staat in te spelen op de woningvraag. En in de gemeente Wormerland hebben acht grondeigenaren besloten om een stuk grond een natuurfunctie te geven. De gemeente heeft hierin een ondersteunde rol waarbij ze de verantwoordelijkheid durft over te laten aan de initiatiefnemers. De komst van de Omgevingswet is overigens een goede stimulans voor deze integrale denk- en werkwijze."

*"Om aan de woningvraag te voldoen zien we lokale woonvisies transformeren naar regionale woonvisies"*

“Ondanks dat we in een stadium zitten met een tekort in alle sectoren (huur, middelduur, starterswoningen etc.) hebben we vooral lange discussies en gesteggel over cijfers en differentiatie van het woningbouwaanbod. Het is nu tijd om vaart te maken. Als we meer door onze wimpers kijken naar wie we als stad zijn en waar we naar toe willen in plaats van ons blindstaren op oude modellen en vastomlijnde woonvisies, dan zijn we op de goede weg.”

## **5 hoofdregels voor een versnelde realisatie van woningbouwopgaven**

1. Op de juiste wijze prioriteren van opgaven: waarde voor de stad, ja of nee?
2. Zorg voor voldoende en juiste kennis en kunde in de eigen organisatie
3. Zet in op nieuwe flexibele organisatiemodellen om in te gaan op de vraag van morgen
4. Zorg per regio voor een platform waarbij portefeuillehouders, wethouders en ontwikkelaars zijn aangehaakt
5. Samenwerken doe je niet alleen. Maak gebruik van de kennis en kunde uit de markt en *best practices* van andere overheden (Utrecht en Provincie Zuid-Holland bieden bijvoorbeeld andere overheden hun expertise aan voor het realiseren van woningbouwopgaven)

**Op 2 en 3 oktober 2018 (Landgoed de Horst, Driebergen) organiseert PPS Netwerk Nederland de 24-uursopleiding ‘Woninginvesteringen versnellen in de stad’, waarin Jos Feijtel bespreekt wat gemeenten kunnen doen om in te gaan op de vraag van beleggers en bewoners. Deelnemers aan deze opleiding zijn o.a. *Gemeente Nijmegen, Gemeente Zaanstad, Gemeente Haarlemmermeer, Gemeente Tilburg, Gemeente Sliedrecht en Provincie Noord-Holland*. Klik [hier](#) voor het programma, kosten en aanmelding.**

Jos Feijtel is één van de leden van het Expertteam Woningbouw van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, dat zich bezighoudt met het versnellen van gebiedsopgaven vanuit de publieke en private sector. Het expertteam wordt ingezet bij het versnellen of vlottrekken van vastgelopen bouwopgaven en het delen van ‘best practices’ zoals woningbouw- en transformatieprojecten.