

Marnix in Nederlands Dagblad: woonvisie vs. uitvoerbaarheid?

Nederlands Dagblad, di. 4 oktober 2022

Wat een verademing eindelijk weer een bewindspersoon voor wonen en ruimtelijke ordening te hebben die ambitieus is en die niet aarzelt in te grijpen, zo vindt de Haagse oud-PvdA-wethouder Marnix Norder van Volkshuisvesting, tegenwoordig met zijn firma Steenvlinder sociaal projectontwikkelaar. Maar loopt Hugo de Jonge niet te ver voor de troepen uit en houdt hij de uitvoerbaarheid van zijn plannen voldoende in de gaten? De projectontwikkelaars en bouwers van Nederland twijfelen nog.

De regie op wonen en ruimtelijke ordening is gelukkig weer terug op een plek, het gevolg van het weer in het leven roepen van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening, nu geleid door *powerhouse* De Jonge. En er is eindelijk weer een plan om uit de woningimpasse te komen.

Jarenlang zijn we met de voorgangers van De Jonge 'door de woestijn getrokken'.



Woonminister Hugo de Jonge komt met ambitieuze plannen. Maar hoe uitvoerbaar zijn die?

De periode met Kajsa Ollongren was er een van passiviteit en gebrek aan visie. En daarvoor, vanaf 2012 tot 2017 was Stef Blok verantwoordelijk voor wonen. Zijn onbegrensde geloof en vertrouwen in de vrije markt pakte desastreus uit. De gevolgen zien we pas nu: de afgelopen jaren was meer dan de helft van de afgeleverde woningen niet meer te betalen voor mensen met een modaal inkomen, zoals de nieuwe minister ook signaleert.

De Jonge wil een totaal van 900.000 woningen voor eind 2030 bouwen waarvan twee derde betaalbaar is. Driehonderd miljoen euro extra komt er voor een nationaal isolatieprogramma, in 2030 moeten 2,5 miljoen woningen zijn geïsoleerd. Er komen meer sociale woningen, zij moeten dertig procent van het totale aantal woningen gaan vormen.

De plannen zijn hoopgevend voor een breed scala aan groepen. Het biedt niet alleen perspectief voor starters en mensen die in aanmerking komen voor sociale huurwoningen, maar ook voor bijvoorbeeld thuis- en daklozen, voor hen moet ook behuizing komen. Verder is er hoop op regulering voor huurders in het commerciële middensegment die momenteel geen huurbescherming genieten.

Het zijn ambitieuze plannen. Het Rijk pakt eindelijk de regie over bouwen en ruimtelijke ontwikkeling terug. De bouwers van Nederland, en de projectontwikkelaars van dit land, zij die dit allemaal moeten gaan realiseren, zouden met de armen omhoog moeten staan. Dat is echter niet het geval, het is zelfs opvallend stil vanuit die hoek.

Dat komt omdat er aarzeling is over de uitvoerbaarheid van al die plannen.

De vaklui, de bouwvakkers, de mensen in de blauwe overalls, zij die die 900.000 huizen voor eind 2030, dus 100.000 woningen per jaar,

daadwerkelijk moeten bouwen, zijn dezelfde bouwvakkers die dat geïsoleerde dubbelglas plaatsen voor het nationale isolatieprogramma of die UF-schuim in de spouwmuren moeten gaan spuiten. En aan vaklui hadden we nu juist al een enorm tekort. Moeten we ze van elders halen, van buiten de Europese Unie wellicht?

Dat is niet wenselijk, zoals De Hugo terecht vindt. Nederland telt al ruim zeventien miljoen inwoners en iedereen heeft een huis nodig. Het inperken van immigratie is belangrijk, maar niet realistisch zolang daarvoor geen Kamerbrede steun is die zich vertaalt in een Nederlandse lobby met een lange adem bij de Europese Unie in Brussel.

Er is niet alleen een tekort aan vaklui, maar ook aan ambtenaren op de gemeentehuizen die veranderingen van bestemmingsplannen begeleiden, bouwplannen toetsen, bouwvergunningen afgeven. De vele invalkrachten bij het merendeel van gemeentelijke overheden zijn een teken dat ook daar soms grote moeite gedaan moet worden de continuïteit te garanderen. Ondertussen is er niet alleen krapte op de arbeidsmarkt maar zijn er ook gestegen prijzen van grondstoffen zoals hout, wat de betaalbaarheid van de nieuw te bouwen woningen onder druk zet.

Je kunt gras niet sneller laten groeien door eraan te trekken. De doorlooptijd voor alleen al de eerste fase bij de aanleg van nieuwe wijken is circa vijf jaar. Ten eerste is er de verandering van het bestemmingsplan, het ontwerpen van de woning door de architect, de controle bij de gemeente of het ontwerp voldoet aan normering rondom veiligheid en duurzaamheid, dan overleg met de buurt, dan het daadwerkelijk aanvragen bij de gemeente van de bouwvergunning. En dan pas kan het bouwen beginnen. Er zijn honderden zo niet meer dan duizend nieuwe wijken nodig.

Net zo belangrijk: investeerders moeten enthousiast worden. Zij moeten er risicodragend kapitaal in steken. Wat daarbij niet meehelpt is dat er momenteel ook voor het eerst in jaren wordt gesproken over het reguleren van eerdergenoemde middenhuur.

Straks gaat een puntensysteem de huurprijs bepalen van woningen waar volgens het woningwaarderingssysteem tot 1.000 euro maandelijkse huur voor kan worden gevraagd. Voorheen gold zo'n regulering alleen voor sociale huurwoningen tot een maandelijkse huur van € 763,47.

Het beperkt de mogelijkheden voor investeerders om rendement te behalen, het is een streven dat haaks staat op het belangrijker streven om die honderdduizenden woningen zo snel mogelijk te realiseren.

De bouwers van Nederland zijn volop bereid mee en samen te werken met onze ambitieuze nieuwe minister. Maar alles kan niet tegelijkertijd. Als de doelstellingen verlaagd worden zouden de projectontwikkelaars, de investeerders en bouwers van Nederland De Jonge nog serieuzer nemen dan ze nu al doen. *Pick your battles.*

Maak keuzes in de ambitie om zo de kans op succes te vergroten. Als de fundering van 30 procent van die 900.000 huizen er voor het einde van de kabinetsperiode in 2025, halverwege het streefjaar 2030, al ligt, heeft De Jonge wat mij betreft een standbeeld verdiend - en heeft hij de ergste angel al uit de woningcrisis gehaald.

Marnix Norder was tien jaar wethouder voor Stadsontwikkeling en Volkshuisvesting in Den Haag. Vanaf 2017 tot 2019 was hij voorzitter van Aedes, de koepelorganisatie van wooncorporaties in Nederland. Norder is medeoprichter van 'Steenvlinder', een sociale projectontwikkelaar gespecialiseerd in koopwoningprojecten voor groepen die elders geen kans meer op maken op een koopwoning.