VASTGOED JOURNAAL

Voorzitter VBO Makelaar: 'Samen de schouders onder woningmarkt zetten'

16-05-2018 12:46

In de nieuwe colleges ligt er een enorme druk op de honderden nieuwe wethouders die zich met Wonen en Ruimtelijke ordening moeten gaan bezighouden. Zij krijgen de immense taak om de komende jaren samen met projectontwikkelaars en corporaties het woningtekort tot aanvaardbare proporties terug te brengen. Jaarlijks 100.000 woningen erbij is geen sinecure. Maar er ligt meer op het bordje van de nieuwe wethouders (in spé). Voor 2030 zouden twee miljoen woningen van het gas af moeten. En dan komt er ook nog eens een nieuwe Omgevingswet aan, door sommigen de grootste wetswijziging sinds de Grondwet genoemd.

Minister Ollongren is verantwoordelijk voor deze Omgevingsoperatie die voor 2021 wet- en regelgeving voor de leefomgeving moet vereenvoudigen en toekomstbestendig moet maken. Procedures die het bouwproces onnodig lang maken, worden ingekort. De Crisis- en herstelwet wordt aangepast om de woningbouwproductie te stimuleren. Maar de minister kan als regisseur aanjagen, stimuleren en praten als Brugman met provincies en gemeenten.

Uiteindelijk ligt de bal bij gemeenten zelf. Daar moet de wethouder complexe beslissingen nemen voor de lokale woningmarkt. Moet er een actief of een faciliterend grondbeleid worden gevoerd? Mag de wens voor duurzaamheid de bouwsnelheid vertragen? Voor wie gaan we bouwen? Wat doet nieuwbouw met de vraag naar bestaande bouw? Gaan we alleen binnenstedelijk bouwen of kijken we ook in het buitengebied?

Buitenstedelijk bouwen
De minister is over dit laatste duidelijk; eerst binnenstedelijk bouwen en als het echt niet anders kan het groene weiland in. De koeien die na een lange winter voor het eerst weer de wei in mochten, zijn happiger dan de meeste gemeenten. Zo enthousiast als de zwart-wit gevlekte dames de stal uitkwamen, zo weifelend blijven gemeenten in de startblokken dralen. De mening van VBO Makelaar is duidelijk. Binnenstedelijk kunnen en moeten we zeker bouwen. Maar alleen buitenstedelijk is het mogelijk om te ‘bouwen, bouwen, bouwen’.

Transformatie
De komende tijd staat er een enorme stedelijke transitie op het programma. Leegstaande kantoren transformeren naar woningbouw is een goede zaak. Het slopen van delen van achterstandswijken die geen bestaansrecht meer hebben, is ook een goede zaak. Dit draagt bij aan het toekomstbestendig maken van onze huidige woningvoorraad. Maar laten we er vooral voor waken dat bouwen en wonen betaalbaar blijven. Bouwgrond in de stad en bouwen in de stad zijn duur. Herontwikkeling van bestaande bouw is duur. En ook duurzaamheid en energiezuinige woningen hebben een prijskaartje.

Flankerend beleid
Het CBS becijferde dat voor de komende anderhalf jaar nog geen 70.000 bouwvergunningen zijn afgegeven. Met zo’n tempo gaan we het niet halen en kunnen we alleen maar concluderen dat alleen binnenstedelijk bouwen niet genoeg is. De bouwopgaaf is immers te groot. Maar ook buiten de stad zijn woningen niet een, twee, drie gerealiseerd. Dus moeten we ook kijken naar flankerende maatregelen om de woningmarkt op korte termijn te stutten. In het regeerakkoord werd al gerept over wooncoöperaties. Maar zeker zelfbouw en ook woningsplitsing kunnen een bijdrage leveren. Bijkomend voordeel van zelfbouw is bovendien dat dit vaak al tot de gewenste duurzaamheid leidt.

Hopelijk houden de nieuwe wethouders al hun opties open om de woningvoorraad snel te vergroten. Wij wensen hen veel succes toe in hun nieuwe rol. Onze makelaars zullen hen met hun vakkennis en innovatieve

kennis van de markt constructief bijstaan in het aanjagen van de nieuwbouw.

Harry Bruijniks is voorzitter VBO Makelaar

Redactie