

Column VBO Makelaar: 'De Nationale woonagenda staat, nu snel doorpakken'

22-06-2018 11:05

Het 'Bouwen, bouwen, bouwen' was de afgelopen maanden niet van de lucht. Met de Nationale woonagenda van onder andere bouwers, wooncorporaties, projectontwikkelaars, institutionele beleggers en makelaars is er nu een basis die ook echt voor concrete resultaten moet gaan zorgen; tot 2025 moeten er jaarlijks 75.000 woningen worden gebouwd. Minister Ollongren heeft het initiatief genomen om een versnelling teweeg te brengen in de bouwagenda. Als ik haar goed in Vastgoed Adviseur beluister, is zij niet van plan de teugels voorlopig los te laten. Als plannen in de knel komen, zal zij aanjager zijn. Maar leidt dit tot voldoende concrete resultaten?

'Het ministerie van BZK draagt eraan bij dat burgers kunnen wonen in betaalbare, veilige en energiezuinige woningen in een buurt waar iedereen meetelt en meedoet en het prettig leven is'. Een mooie missie waar deze Nationale woonagenda nu echt handen en voeten aan moet gaan geven. Een enorme versnelling van de woningbouw bewerkstellingen, wordt op zich al een hele kluit. Een opgave waarvoor een aparte minister van Wonen niet misplaatst zou zijn geweest.

Maar deze versnelling ook nog koppelen aan verduurzaming en een energietransitie, daar hebben we de komende jaren onze handen vol aan. De tijd voor voornemens en ambities is nu dan ook echt voorbij. En daar wringt de schoen toch enigszins. Want de vraag blijft: wie gaat wat waar en wanneer doen?

Belangrijke rol provincies

De minister gaat samen met regio's overleggen waar de belangrijkste knelpunten in de bouwopgave en plancapaciteit zitten. Het Expertteam Versnellen Woningmarkt kan daarbij een signalerende en probleemoplossende rol spelen. Maar voorlopig hebben de gemeenten bij monde van VNG zich nog niet gecommitteerd aan de woonagenda. Natuurlijk, veel collegeonderhandelingen zijn nog niet afgerond. Maar juist de gemeenten spelen op dit moment een cruciale rol als het om investeringen in nieuwbouwlocaties, plancapaciteit en een gunstig grondbeleid gaat.

Ik ben er een groot voorstander van om meer verantwoordelijkheid bij de provinciale bestuurslaag te leggen. Neem de Retailagenda als voorbeeld, in het leven geroepen door oud-minister Kamp. Daar werden gemeentelijke belangen op provinciaal niveau samen met de markt in een ruimer perspectief geplaatst en worden plannen beter op elkaar afgestemd.

Zo'n aanpak heeft ook voor de woningmarkt grote voordelen. Dan krijgen zaken als het economisch belang van grondbeleid een breder maatschappelijk kader. Dan kan de vraag wie offert waar een stukje minder waardevol groen op? beter en met 'groen' beleid worden beantwoord. Er is een ruimere scope op de verhuisstromen zodat duidelijker wordt wat een omvangrijk nieuwbouwproject in de ene gemeente doet met de vraag naar bestaande bouw in de wijde omgeving. Een sturende aanpak op provinciaal niveau in samenspraak met gemeenten en de markt kan concrete bouwlocaties en prestatieafspraken afdwingen. Want voorlopig neemt het aantal bouwvergunningen alleen maar af. In het eerste kwartaal van 2018 daalde het aantal afgegeven vergunningen om woningen te bouwen met 3,3% op jaarbasis.

Maar het is aan de Rijksoverheid om de lijnen uit te zetten en daar ook regie op te voeren. Een kantelende bevolkingspiramide met een groot aantal babyboomers, verduurzaming en een grootschalige energietransitie vragen om een centrale regie in de woningmarkt. De contouren zijn met de woonagenda geschetst, nu moeten we snel gaan inkleuren.

Harry Bruijniks is voorzitter VBO Makelaar

Redactie