

Bouwend Nederland: Keihard in de knel

IPO Zomercolumn Maxime Verhagen

Alle prognoses wijzen erop dat de Randstad enorm in trek blijft. Maar waar kun je straks nog wonen? Alleen in voormalige kantoren? Dat is bij lange na niet genoeg voor de 500.000 huishoudens die er bijvoorbeeld in Utrecht en Noord-Holland bijkomen in de komende 25 jaar. Ofwel evenveel woningen als er nu in Amsterdam staan! We komen hoe dan ook ruimte tekort en daarbij komt de Randstad echt in de knel. Omdat de processen vaak erg lang duren, moeten gemeenten en provincies haast maken met het aanwijzen van extra bouwlocaties voor onze nieuwe, duurzame leefomgeving van morgen. Ruimtelijke regie is echt nodig!

Het probleem van het crisisdenken speelt nog bij alle steden, ook buiten de Randstad. Een paar cijfers hierbij: ruim 80% van alle nieuwbouw zou 'binnenstedelijk' moeten plaatsvinden. Maar uit onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouw blijkt dat er tot 2040 in Noord-Holland ruimte gevonden moet worden voor ruim 300.000 woningen; in Utrecht moeten er 200.000 woningen bij. Dat gaat binnenstedelijk dus zeker niet lukken. De bouwplannen die er nu liggen, schieten te kort. En laten we ons daarbij realiseren dat niet elk plan ook daadwerkelijk tot bouwen leidt.

Probleem is het oude denken, gevoed door de crisis en angst. Gemeenten houden massaal vast aan een soort virtuele stadsmuren. Alsof Nederland af is, zijn er overal met een dikke stift grenzen getekend om de bebouwde kom. Daarbuiten mag niets. Dat drijft grondprijzen weer verder omhoog, terwijl die al enorm gestegen zijn sinds 1990. Overal zie je dat dit oude denken nog regeert, **terwijl we ons juist moeten opmaken voor groei.** Dan praat ik niet over grote vlaktes voor Vinex-wijken, maar over innovatieve, aantrekkelijke en duurzame leefomgevingen. Kleiner en gevarieerd, maar wel overal. Bestaande wijken moeten een make-over krijgen. Zwaar verouderde woonblokken en andere gebouwen – kantoren, zorggebouwen, scholen – moeten plaats maken voor nieuwe energieneutrale woningen in een omgeving met veel meer groen en water. Dat worden dan weer wijken waar je graag woont en als oudere kunt blijven wonen. Innovatieve wijken zijn het, want ze worden voorzien van slimme datanetwerken, regenwatersystemen, energie-opwekkende infrastructuur, terwijl alle woningen en ander vastgoed helemaal duurzaam zijn. Dat is niet alleen mooier en slimmer, maar ook zijn dat soort voorzieningen nodig om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen.

En die vernieuwde wijken en infrastructuur lopen dan vaak door in nieuwe buurten, dus over de huidige grenzen van de bebouwde kom. Zo maak je een gevarieerde nieuwe leefomgeving en integreer je wonen, mobiliteit, groen en water. Vooruitlopend op de Omgevingswet zal dat regelvrij zijn waar het kan, want mensen willen letterlijk en figuurlijk ruimte. Daarover moeten snel beslissingen genomen worden.

Zo'n stedelijke kwaliteitsslag klinkt als utopie, maar de cijfers geven aan dat we echt ruimte moeten vinden voor – per grote stadsregio – honderdduizenden extra woningen. Anders komt zeker de Randstad keihard in de knel. De grote woningbouwopgave kan met geen mogelijkheid worden opgelost binnen bebouwd stedelijk gebied, dus zal er meer ruimte moeten worden gezocht.

Oude oplossingen werken niet meer, dit moeten we dus doen op een nieuwe manier. De ervaringen die we daarmee opdoen in onze dichtbevolkte delta, zijn ook interessant voor het buitenland. De bouw- en infrasector heeft er alles voor in huis. Waarom doen we het dan nu nog niet? Overheden zitten nog in een crisiskramp en schakelen nog niet om naar groene groei, terwijl waarschijnlijk ook uw provincie wel mooie ambities op papier heeft staan, voor verduurzaming en het terugdringen van CO2. Maar om die te realiseren, daarvoor zullen echt de handen uit de mouwen moeten – en dat lukt alleen als provincies en gemeenten daadwerkelijk de nodige ruimte scheppen. Letterlijk en figuurlijk.

Provincies hebben ten opzichte van gemeenten grote bevoegdheden qua ruimtelijke ordening, maar ook zij houden die virtuele muren in stand. Tenminste, dat concluderen we uit de nieuwe collegeprogramma's van de Gedeputeerde Staten in Utrecht en Noord-Holland, net als in andere provincies. Iedereen wil alles in de bestaande gebieden erbij proppen. Het zoeken naar lapjes woonruimte in de Randstad wordt hét hoofdpijndossier van de komende jaren. Dat kun je

voorkomen, door in dit 'Jaar van de Ruimte' vooruit te kijken en slim te plannen. Dan ontcom je niet aan zoeken naar nieuwe locaties.

Ruimtelijke regie gezocht

We moeten zorgen voor de woonomgeving van de toekomst, ook in kwalitatieve zin. Met meer groen en water in de stad, met meer duurzame woonruimte en nieuwe natuur daar net buiten. Begin daar nu mee, dat is mijn oproep aan gemeente- en met name provinciebestuurders. Maar ook aan ontwikkelaars en corporaties en last but not least ook aan de minister van IenM. Zorg voor ruimtelijke regie! Het slechtste wat kan gebeuren, is dat de plannen enorm vertraagd worden omdat iedere bestuurslaag de ander in de wielen rijdt. Bestuurlijke drukte dus.

De urgentie is groot. Wanneer we niet snel op zoek gaan naar extra nieuwbouwlocaties, zal de Randstad dichtslibben en bovendien onbetaalbaar worden. Dat wil niemand. De Randstad blijft mensen uit het hele land trekken, zoals ook provinciesteden in hun regio's. Er moet tot 2040 nog een miljoen woningen bijgebouwd worden, grotendeels in het westen van het land. Dat gaat niet op de kleine locaties die daar nu voor aangewezen zijn.

Over de auteur: Maxime Verhagen is voorzitter van Bouwend Nederland
