



# Bevloggen bouwen

De woondeals in 2020

## Colofon

Aan deze uitgave werkten mee:

**Redactie en beeld**  
EMMA

**Vormgeving**  
Studio Lammert Jonkman  
ism Errol Konat

Juni 2020

06

Infographic  
De zes woondeals  
tot nu toe

37

Blik op de toekomst  
Co Verdaas: 'Geen Hong Kong,  
maar een mix van hoogbouw,  
groen en diversiteit.'

32

Woondeal Arnhem/Nijmegen  
'De juiste plekken vinden  
voor nieuwbouw is een  
uitdaging.'



# Voorwoord

De woningbouwopgave in Nederland is groot. Daarom hebben zes regio's in de afgelopen anderhalf jaar een woondeal gesloten met het ministerie van BZK.

De woondeals bestaan uit meerdere onderdelen met eigen afspraken. Een hiervan is de aanpak van knelpunten bij de versnelling van de woningbouw. Hieronder vallen een aantal concrete versnellingslocaties die bijdragen aan de bouwopgave in de regio. De woondeals bevatten ook afspraken over de (regionale) behoefte aan plancapaciteit en over gerichte acties op de aanpak van excessen als gevolg van de krapte op de woningmarkt.

In dit magazine laten we zien hoe het nu gaat met de woondeals en welke accenten de verschillende regio's leggen. Daarnaast gaan we dieper in op de samenwerking. Hoe wordt die ervaren door de verschillende regio's? Wat gaat goed en waarover maken ze zich zorgen? We hopen dat dit een goede inkijk geeft in wat er speelt rondom de woondeals. Veel leesplezier!

## Inhoud



### Woondeal Groningen

'Het gaat ook over eerlijk en betaalbaar kunnen wonen.'



### Woondeal Regio Utrecht

'In de Regio leggen we de nadruk ook op kwaliteit in plaats van kwantiteit.'



### Woondeal Regio Zuidelijke Randstad

'In deals kun je niet wonen.'



### Dubbelinterview Monique van Buul en Marja Appelman

Over wederkerigheid en informele elementen in samenwerking



### Woondeal Eindhoven

'De business-case op z'n zachtst gezegd spannend.'



### Metropoolregio Amsterdam

'We kijken nu anders naar de relatie tussen infrastructuur en woningbouw.'



## Column



Bert van Delden

Plaatsvervangend directeur-generaal Bestuur, Ruimte en Wonen bij ministerie van BZK



Marja Appelman

Directeur Woningmarkt bij ministerie van BZK

# Samen besturen: maak(t) verschil!

In een aantal stedelijke regio's loopt het woningtekort ongekend hoog op, met alle consequenties vandien. Tegelijkertijd moet de bestaande woningvoorraad in die regio's worden verduurzaamd en soms ingrijpend worden geherstructureerd. Goed wonen en duurzame ruimtelijke ontwikkeling zijn in combinatie met sterke democratie en goed openbaar bestuur kernthema's van het ministerie van BZK. Wat wonen en ruimtelijke ordening betreft gaat het erom zowel voldoende, als goede en betaalbare huizen te realiseren. Op de goede plekken in het land. Waarbij de woondeals met de zes stedelijke regio's symbool staan voor de vernieuwing van de BZK-inzet.

Daar waar we in het afgelopen decennium (mede onder druk van de financiële crisis) hebben ingezet op besparings- en hervormingsmaatregelen, zoals de liberalisering van de huren, de introductie van de verhuurderheffing, en de inperking van het taakgebied van de corporaties, zijn we in de afgelopen jaren nu juist gericht gaan investeren. Dat moet ook wel: de scherp olopande woningtekorten nopen ons daartoe.

In de afgelopen periode hebben we samen met de woondealpartners al veel bereikt. We investeren in een aantal grootschalige, binnen- en buitenstedelijke gebiedsontwikkelingen, bijvoorbeeld in Utrecht Zuid-West, in de Zuidelijke Randstad langs de Oude Lijn Leiden-Dordrecht en in Nijmegen de Stationszone. We werken met de steden en maatschappelijke partners en andere departementen samen aan een nieuwe integrale aanpak van 16 stedelijke vernieuwingsgebieden in bijvoorbeeld Amsterdam Zuid-oost, Groningen-Noord en Eindhoven. Met een impuls van € 200 miljoen uit de regio-enveloppe. Maar ook op andere dossiers, zoals de betaalbaarheid van huurwoningen en de aanpak van huisjesmelkers boeken we voortgang. En ook in de ontwikkeling van grensregio's steken we

€ 150 miljoen. Snel schakelen kunnen we ook. In het midden van de Coronacrisis gaan we aan de slag om als het ware 'anticyclisch door de crisis heen te bouwen'. Maar deze crisis werpt ook nieuwe vragen op: wordt er 'straks' structureel meer vanuit huis gewerkt? Blijven we meer dan vroeger buiten de spits reizen? Of heeft de Coronacrisis ook effect op waar we willen wonen? Bijvoorbeeld wat meer buiten de grote steden? Dat leidt tot nieuwe beleidsvragen. Zoals de vraag of onze huidige woningbouwambities straks na de coronacrisis nog passend zijn. En de vraag of we de doelstellingen en het tijdpad van de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad toch moeten aanpassen.

De woondeals staan misschien wel model voor onze aanpak in de komende jaren: als een manier van samenwerken via een langjarig partnerschap waarbij we met mede-overheden, maatschappelijke partners, waaronder corporaties en marktpartijen – voor de langere termijn – werken aan de integrale aanpak van prioritaire, grootschalige binnen- en buitenstedelijke gebiedsontwikkelingen. Waarbij Iedereen vanuit zijn eigen kracht bijdraagt. Nu al leidt de Woondeal-aanpak tot concrete versnelling in de regio's. Zo is de Woondeal door zijn brede en integrale aanpak een belangrijke bouwsteen voor de toekomst. Waarbij we ons realiseren dat we dat zonder de voortdurende, frequente gesprekken over concrete gebiedsspecifieke opgaven met publieke en private partijen nooit voor elkaar gekregen hadden. Zo geven we een gelijkwaardig, meerjarig partnerschap vorm. Om elkaar zo blijvend te inspireren in de zoektocht naar zowel gebiedsspecifieke als gezamenlijke antwoorden op de brede woonagenda in het post-Coronatijdperk.



# De woondeals in 6 stappen

## 01 🏠 Politiek idee: woondeals tussen Rijk en stedelijke regio's

Kernvraag: kunnen we tot regionale samenwerkingsafspraken komen met de primaire focus op wonen en bouwen in aanvulling op Nationale Woonagenda? En daarbij de relatie leggen met het bredere fysieke en sociale domein? Daarnaast: aansluiten bij andere interbestuurlijke trajecten, zoals de BO's MIRT, verstedelijkingsagenda's, citydeals, regiodeals en actieplannen zoals Goed verhuurderschap, Studentenhuisvesting, Flexwonen en Uitvoering Klimaatakkoord.

## 02 🏠 Afspraken maken: BZK met bestuurders en relevante partijen

In 3 tot 8 maanden wordt besproken: wat speelt er, wat willen we bereiken, hoe versterken we elkaar? De wensen en ambities worden omgezet in concrete inhoudelijke afspraken op basis van gelijkwaardigheid.

## 03 🏠 Woondeal tekenen

Minister, burgemeesters, wethouders en gedeputeerden zetten hun handtekening. Elke woondeal is een serie thematisch bijeengevoegde afspraken over versnelling van de woningbouw op specifieke locaties, gebiedsontwikkeling, plancapaciteit, stadsvernieuwing, verduurzaming en woningmarktregulering. Ondertekening gebeurt vaak in aanwezigheid van, of met steunbetuiging van, woningcorporaties, marktpartijen en andere belanghebbenden.

## 04 🏠 Aftrap en uitwerking van afspraken

Elke woondeal kent een of meerdere ambtelijke trekkers. Zij voeren de regie over de uitwerking van de afspraken. Dit gebeurt aan verschillende tafels, waarbij, afhankelijk van het onderwerp, de juiste partners aanschuiven. Ligt het plan van aanpak op tafel, dan wordt afgetrapt onder leiding van de burgemeester of wethouder, samen met betrokkenen zoals projectontwikkelaars en corporaties.

## 05 🏠 Tempo maken en voortgang boeken

Bestuurlijk contact tijdens de uitvoering is essentieel. De directeur Woningmarkt van BZK heeft regelmatig contact met directeuren en/of wethouders van de regio's. Ook op medewerkersniveau spreken Rijk en regio regelmatig met elkaar. Goede relaties en frequente contacten maken het mogelijk om onder bijzondere omstandigheden bij te sturen en te handelen. Voorbeeld stikstof: snel problemen in kaart. Een goed voorbeeld is de coronacrisis: snel formuleren van een doorbouwplan en passende aanpak ontwikkelen voor betaalbaarheidsproblemen.

## 06 🏠 Monitoren en bijsturen

Jaarlijks rapporteert de minister aan de Tweede Kamer over de voortgang van de woondeals en rapporteren wethouders aan hun gemeenteraden. Omdat dit jaar de eerste keer betreft, biedt dit magazine een impressie van hoe de woondeals werken. Dankzij de concrete inzichten in de woningbouwsituatie per regio, is het mogelijk om gezamenlijk strakker te sturen op de plancapaciteit. En ook om beschikbare ondersteuning en middelen vanuit het Rijk effectief in te zetten in de regio's.







## 01 Woondeal Groningen



‘Het gaat ook over eerlijk en betaalbaar kunnen wonen’

De woondeal Groningen voorziet in extra woningen en sociale vernieuwing. Maar ook in een beter werkende woningmarkt in de studentenstad. Michiel de Boer: ‘Wij zijn de pioniers van het vergunningstelsel voor verhuurders.’





#### Tekenaars

Gemeente Groningen en ministerie BZK

#### Betrokken

Woningcorporaties, studentenorganisaties, ontwikkelaars

#### Aantal afspraken

33

#### Uitgelicht:

- Inzet Crisis- en herstelwet (Chw) om gebiedsontwikkeling te versnellen
- Werking woningmarkt verbeteren: o.a. studentenhuusvesting en invoering vergunningstelsel verhuurders
- Leefbaarheid vergroten: stadsvernieuwing in combinatie met energietransitie in Groningen-Noord (o.a. Selwerd en De Wijert)

## Woningbouw extra woningen

2020-2023

+8.000



2023-2030

+12.000



**Groningen is een echte studentenstad. De gemeente telt ruim 230.000 inwoners. Er lopen zo'n 60.000 studenten rond en daarvan wonen er 35.000 binnen de stadsgrenzen op kamers. Gezellig en bruisend, maar niet zonder problemen, zegt Michiel de Boer, senior beleidsadviseur Wonen in Groningen. De Boer heeft het dossier Jongeren en studentenhuusvesting onder zijn hoede en hij is een van de bedenkers van het vergunningstelsel goed verhuurderschap dat dit jaar wordt uitgevoerd.**

#### Topje van de ijsberg

Groningen telt zo'n 6000 particuliere verhuurders van studentenwoningen en -kamers. De druk op de kamerverhuurmarkt is groot – sommige verhuurders vragen (te) hoge huren. Maak je daar als student bezwaar tegen, dan volgen soms intimidatie en bedreiging om je uit de woning te krijgen. Vanaf 2014 groeide de politieke druk om deze malafide praktijken te beteugelen. In 2016 kwam er een Meldpunt ongewenst verhuurgedrag, waar sindsdien zo'n 50 meldingen per jaar binnenkomen - 'slechts het topje van de ijsberg', zegt De Boer. Door contacten opgedaan in een door BZK opgezette leerkring handhaving woningwet, ontstond het idee om een vergunningstelsel in te voeren. Dat stelsel werd op 1 januari 2019 ingevoerd, op hetzelfde moment dat de woondeal Groningen werd getekend.

#### Omvangrijke klus

In het kort: elke verhuurder die aan drie of meer studenten verhuurt, moet een verhuurdersvergunning hebben. Alle verhuurders die al een omzettingvergunning voor kamerverhuur hadden, kregen de vergunning automatisch. Had je als verhuurder of bemiddelingsbureau geen omzettingvergunning, dan moest je de vergunning aanvragen. De verhuurdersvergunning kan worden geweigerd als je bijvoorbeeld niet voldoet aan het criterium van 'goed levensgedrag', zoals je dat ook moet kunnen aantonen als je een horecaonderneming wilt voeren. De vergunning kan ook worden ingetrokken. De Boer: 'De criteria hebben we nog niet tot in detail vastgelegd. Die stellen we op basis van de praktijk vast en vatten we daarna in beleidsregels.'

Uiteindelijk moet het vergunningstelsel leiden tot handhaving op goed verhuurderschap. Momenteel ligt de focus nog op invoering. De Boer: 'In principe heeft elke verhuurder de vergunning dus gekregen. We voegen circa 6000 nieuwe vergunningen toe aan onze systemen. En daar komen natuurlijk ook nieuwe aanvragen bij – bijvoorbeeld van illegale verhuurders die het nu proberen. De invoering van dit stelsel is al met al een omvangrijke klus.'

#### Rechtvaardige balans

Het Groningse vergunningstelsel is onderdeel van de Woondeal Groningen, maar was dus al in ontwikkeling voordat de deal werd gesloten. De Boer: 'Het is mooi dat we konden aansluiten. En dat hiervoor uit de Woondeal 500.000 euro beschikbaar is gesteld. Het illustreert het goede van de woondeals, namelijk dat ze over meer gaan dan alleen meer en sneller bouwen. Ze gaan ook over zorgen voor een goede werking van de woningmarkt – over het met elkaar op een rechtvaardige en betaalbare manier in balans brengen van vraag en aanbod.'



Ook is het Groningse vergunningstelsel onderdeel van de aanpak Goed verhuurderschap vanuit BZK. Het ministerie zoekt naar instrumenten voor betere handhaving. In acht steden lopen nu pilots, elk met een eigen accent. Zo zoekt Amsterdam naar instrumenten om veelplegers beter aan te pakken. En focust Rotterdam op het tegengaan van discriminatie op de woningmarkt. Eens in de zes weken wisselen de steden hun kennis en ervaringen met elkaar uit.

De Boer: 'Wij trekken dus het vergunningstelsel. Hoe we de uitvoering en handhaving gestalte geven, wat er gebeurt als een zaak van malafide verhuur voor de rechter komt – dat is voor BZK allemaal relevant in het werken aan landelijke wetgeving ten behoeve van goed verhuurderschap.'

#### Even bellen met BZK

Zo profiteert BZK niet alleen van het pionieren van Groningen met het vergunningstelsel. Maar, zegt De Boer, het werkt ook andersom: 'Als Groningen bevinden we ons op afstand van de Randstad. Dan is het waardevol om dankzij deze woondeal korte lijnen te hebben met het Rijk. Zit je ergens mee, dan bel je veel sneller even met je contact bij BZK voor feedback. Recent voorbeeld: door de coronacrisis moesten we nadenken over hoe je nu omgaat met huurachterstand. Is het bijvoorbeeld verstandig om die voorlopig te bevriezen? Om dan snel te weten hoe het ervoor staat met landelijke richtlijnen of wetgeving, bel ik nu even met BZK. Andersom neemt ook BZK nu vaker contact met ons op.'

**'Zit je ergens mee, dan bel je veel sneller even met BZK voor feedback'**

Groningen stelt per 1 januari 2019 paal en perk aan praktijken van malafide verhuurders middels een ingevoerd vergunningstelsel onder de APVG (Algemene Plaatselijke Verordening Groningen). De minister stelt aan Groningen 500.000 euro beschikbaar, via een doeluitkering bij het gemeentefonds, om de handhaving te optimaliseren. Deze pilot heeft onder meer tot doel om juridische- en ICT-ondersteuning te bieden bij het inrichten en uitvoeren van het nieuwe vergunningstelsel en om de huurteams te professionaliseren. De opgedane kennis en ervaringen deelt Groningen met de minister en de G40, waaronder de studentensteden.



#### Wat werkt in de samenwerking

'In absolute kilometers' is de afstand tussen Groningen en Randstad voor Nederlandse begrippen groot. De Woondeal zorgt ervoor dat de lijntjes nu kort zijn.



# Langjarig zakelijk partnerschap

Dubbelinterview **Monique van Buul** en **Marja Appelman**



**Monique van Buul**  
Directie Publieke  
Gezondheid, Welzijn en  
Zorg



**Marja Appelman**  
Directeur Woningmarkt  
bij ministerie van BZK

**Twee bevlogen directeuren, die met gezag en plezier praten over de Woondeal. Over hun onderlinge samenwerking. Over al datgene wat nog te gebeuren staat. En waarom informele elementen in samenwerking zo van belang zijn, en ook in een zakelijke context van grote meerwaarde kunnen zijn. Marja Appelman is directeur Woningmarkt. Monique van Buul is haar evenknie bij de gemeente Rotterdam.**

## Gaat een woondeal over meer dan bouwen alleen?

**Appelman:** 'Natuurlijk! De woondeals zijn nadrukkelijk breder dan bouwen. Het gaat bijvoorbeeld ook over leefbaarheid van wijken. Met Rotterdam werken we daar al langer op samen. Maar ook thema's als betaalbaarheid en investeringscapaciteit van corporaties spelen een belangrijke rol.'

Al snel in het gesprek is helder dat de inhoudelijke samenwerking op de Woondeal ook op andere vlakken zijn effect heeft.

**Appelman:** 'het belangrijkste is wellicht dat we écht een relatie zijn aangegaan... dat we afgesproken hebben om elkaar te helpen. Dat is een beetje een trendbreuk. Ten tijde van het vorige kabinet is er toch wel teveel vanuit Den Haag gestuurd. Nu kijken we weer meer en beter naar wat lokaal werkt en nodig is. Bijvoorbeeld bij het maken van een plan om de bouw op gang te houden.'

**Van Buul reageert meteen:** 'Misschien is dat inderdaad wel de echte winst van de Woondeal. Dat je een gezamenlijke taal hebt ontwikkeld. Dat je elkaar gemakkelijk weet te vinden. Zonder overigens de inhoud uit het oog te verliezen: je brengt met elkaar focus aan in de brede woonopgave. En tot slot, zo'n Woondeal

voelt ook als herkenning en erkenning voor de complexiteit van onze opgave. En het is mooi dat als direct gevolg op de woondeals de minister budget heeft vrij weten te maken voor de Woningbouwimpuls.

## Erkenning en geld?

Zijn dat dan de belangrijkste drivers? **Van Buul:** Nou ja, geld helpt altijd. Maar dat is eigenlijk niet eens het belangrijkste. Ik geef je een voorbeeld: in de Woondeal zit een bedrag van 300.000,- voor 'flexwonen'. Dat is strikt genomen niet veel geld. Maar het zorgt er wel voor dat je samen 'een piketpaaltje' geslagen hebt: dit is een onderwerp, waar we elkaar mogen bevragen. Je hebt als het ware een kapstok, waardoor je weet waarover je je gesprek kan voeren. We hebben zo meer zicht gekregen op elkaars agenda, op de wensenlijstjes die je over en weer hebt. Maar het belangrijkste is misschien wel, dat je je beter in elkaar kunt verplaatsen. Je weet gewoon beter waar je staat. En dat helpt.

**Appelman:** 'ik denk dat we elkaar op alle niveaus serieus nemen, van medewerker tot aan de minister. En open en eerlijk zijn over wat we willen.'

**Van Buul vult aan:** En we weten elkaar goed te vinden. Dat is toch écht wel een van de opbrengsten van de Woondeal: korte, directe lijntjes.

**Appelman:** 'Voordat we het hier al te zonnig voorstellen: het is natuurlijk niet zo dat we het op alle dossiers volledig met elkaar eens zijn. Zo zijn er moeilijke afwegingen rondom betaalbaarheid. Maar ik ervaar wel dat we elkaar vertrouwen. En, belangrijk om toe te voegen: dat is ook echt de koers van dit kabinet. Om dat op deze manier te doen.'

**Je begrijpt elkaar beter en je legt gemakkelijk contact. Dat klinkt eigenlijk als een basisvoorwaarde voor goede samenwerking. Hoe gaat dat dan in zijn werk als er meer druk op staat? Houdt het dan stand?**

Voor het eerst valt een korte stilte. En dan klinkt een enthousiast 'Ja!'. **Van Buul:** 'Ja, dat ervaar ik nu juist sterker nu er urgentie is. Ik ervaar dat er meer een 'gezamenlijk staan we voor een complexe opgave' is. In die zin heeft Corona onze 'banden' verder versterkt.

**Appelman:** 'Ik weet het nog goed. Het was op de eerste maandag dat we met zijn allen thuis aan het werk waren. Ik heb die maandagmiddag de telefoon gepakt. Eigenlijk met de vraag: 'hoe gaat het in Rotterdam met jullie?' En: 'hoe kunnen we elkaar in deze tijden van crisis nu echt helpen?'

## Hoe dan?

**Van Buul:** 'Marja belde me met de vraag, wat Corona nu voor de woonopgave zou betekenen. En eerlijk gezegd, was het op dat moment nog best onduidelijk allemaal. Dus ging ik samen met mijn collega directeur Jos Melchers een aantal partners in de stad bellen: bestuurders van corporaties, projectontwikkelaars, enzovoort. In de week daarop hebben we een breed overleg in elkaar gedraaid, waar we in Teams met al die betrokkenen om tafel zaten. Waardoor we zicht hadden op ieders kennis. Maar ook hoorden waar behoefte aan was. Zo kwam direct op tafel dat het behalen van de termijnen uit de "oude" regeling heffingskorting voor een aantal corporaties een probleem zou kunnen worden. Dat het bijvoorbeeld ook lastiger zou zijn om werkzaamheden of overleg uit te voeren waarvoor medewerkers van corporaties 'achter de voordeur' zouden moeten komen. Dat was zowel voor bewoners als medewerkers in de begintijd van de coronacrisis geen optie.

Het was dus een optelsom van goede dingen, in mijn ogen. Het was Marja, die simpelweg de telefoon pakte en mij directe, goede vragen stelde. En van onze kant, was het de snelheid waarmee we onze partners wilden bevragen én hun bereidheid om binnen een week hun agenda leeg te vegeen.

**Appelman:** 'Dat is natuurlijk geen onderdeel van de Woondeal, dat je elkaar belt als Corona uitbreekt. Maar het is wel iets wat je doet als je een relatie met elkaar hebt. Dat je elkaar in voor- en in tegenspoed even vraagt, hoe het gaat.'

**Elkaar constructief en transparant benaderen, dat is in deze tijden van Corona een vanzelfsprekendheid geworden. Waarbij zowel Appelman als Van Buul aangeven, dat je op die manier elkaars positie kent, en daar niet alleen mee schermt om je eigen positie te verbeteren. Een mooie mix van relatie onderhouden, samen nadenken. Hoe zit het eigenlijk met het 'doen?'**

**Van Buul:** Doen, dat spreekt ons in Rotterdam natuurlijk aan, dat je ook snel concrete stappen kan en wil zetten.

**Appelman:** En dat lukt ook! Bijvoorbeeld door snel met een protocol 'werken in de bouw op 1,5 meter' aan de slag te gaan. Maar ook dat je de Woonimpulsmiddelen naar voren durft te halen. En samen de schouders zet onder het op gang houden van de woningbouw.

## Hoe relevant is die Woondeal dan?

De Woondeal is in meerdere opzichten relevant. Allereerst vanwege de inhoud en de focus van de Woondeal. De drempels om elkaar even over iets te spreken, zijn gewoon veel lager. En zo ontstaat langzamerhand een relatie waarin wederkerigheid de norm is. De basis is goed. En dat is fijn, want er is nog genoeg te doen.

## Masterplan Feyenoord City

Is één van die vele onderdelen in de Woondeal. Maar spreekt, vanwege 'het voetbalgedeelte' misschien wel extra tot de verbeelding. Deze gebiedsontwikkeling omvat 592.000 vierkante meter 'gebouwd programma.' Met een brede mix: behalve het nieuwe stadion worden woningen (circa 3.700), winkels, horecagelegenheden, een herontwikkelde Kuip en veel publieke buitenruimtes gerealiseerd. Die buitenruimte bestaat uit sportgelegenheden en groen, waaronder ook een getijdenpark. En dus gaat op deze Rotterdamse plek straks wonen hand in hand met werken, educatie, sport en recreatie. Een plek waar hopelijk straks bewoners van de wijk, mede- Rotterdamers én bezoekers van de stad graag verblijven. Zoals het programma zelf belooft: tot straks bij dé ontmoetingsplek aan de Nieuwe Maas!







## 03 Woondeal **Regio Utrecht**



# Woningbouw, draaischijf en inclusie

Dionne Baaré. Werkzaam bij de gemeente Nieuwegein. Vanuit die hoedanigheid betrokken bij zo'n beetje alle strategische ruimtelijke projecten in de regio Utrecht. Vooral daar waar het om de strategische samenhang met andere grote maatschappelijke opgaven gaat, die aan 'wonen' raken. Zoals de energietransitie, landschappelijke kwaliteit, werken en mobiliteit. En om die reden ook actief betrokken bij de Woondeal en de woningbouwopgaven in de regio.





#### Tekenaars

Rijk, 16 samenwerkende gemeenten en de provincie Utrecht

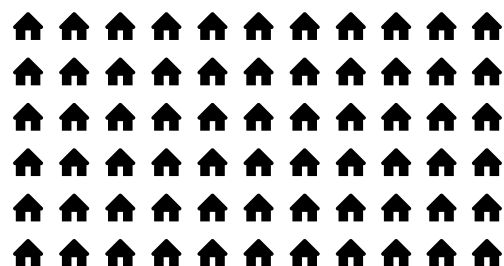
#### Uitgelicht:

- Ontwikkeling Utrecht Zuid-West (Merwede en A12 & Nieuwegein/IJsselstein)
- Afspraken rond stadsvernieuwing in Overvecht en Nieuwegein
- 19 versnellingslocaties, waar 31.000 woningen gerealiseerd gaan worden
- Inzet Expertteam Wonen en Zorg voor ouderenhuisvesting.

## Woningbouw extra woningen

2020-2030

+84.000



#### Concreet resultaat: versnellingslocaties om de woningbouw aan te jagen

In de woondeal van de Regio Utrecht zijn zogenaamde versnellingslocaties opgenomen. Dat leidt nu tot een concrete aanvraag van drie gemeenten op de eerste tranche van de Woonimpuls, die per 1 juli 2020 opent. Als die aanvraag gehonoreerd wordt, dan kunnen ruim 6000 duizend woningen versneld gerealiseerd worden. De drie gemeenten vragen het Rijk concreet om een bijdrage om onrendabele tekorten af te dekken en de benodigde mobiliteitsmaatregelen te co-financieren.

#### Nog voor het gesprek goed en wel op gang is, zijn de woorden integraliteit en 'afhankelijkheden' al gevallen. Waarom is woningbouw nu eigenlijk zo ingewikkeld?

'Dat zit 'm vooral in de afhankelijkheden. Afhankelijkheden, die het meest zichtbaar worden bij langere termijn-woningbouwopgave. Die opgave is feitelijk alleen op te lossen, als je ook de ontsluiting van zo'n gebied echt goed op orde hebt. De regio Utrecht zou je misschien wel kunnen typeren als de 'draaischijf' van Nederland. Of het nu over auto of OV gaat, iedereen 'komt hier langs'. En iedereen, die wel eens in de regio is, die kan constateren dat het nu al 'vast zit'. Dus is de woningbouwopgave niet op te lossen, als je niet ook iets aan mobiliteit doet. Daar begint de samenhang al.

In de woondeal maken we afspraken over aantallen te bouwen woningen. Maar die woningen moeten ook daadwerkelijk ergens kunnen 'landen'. En dan moet je dus ook rekening houden met al die andere factoren, zoals mobiliteit, landschap, en een aantrekkelijk woonmilieu. Dat kan je als gemeente niet alleen. En dus zoeken we samen in de regio naar die meest geschikte nieuwe locaties. Waarbij integraliteit de 'norm' is. Dat doen we in U16-verband: een samenwerkingsverband van 16 gemeenten. Waarin we samen toewerken naar een regionaal programma voor wonen, werken, landschap, energie en mobiliteit. In U-Ned werken we als regio samen met het rijk en de provincie aan verstedelijking en mobiliteit.

#### Waar zou die woningbouw dan gestalte moeten krijgen?

We willen vooral binnenstedelijk gaan bouwen, en daarnaast vooral zien we ook kansen buitenstedelijk bij bestaande ov-knopen, verkennen we een paar nieuwe plekken waar OV nog gerealiseerd moet worden en zoeken we naar mogelijkheden om de vitaliteit van kernen te borgen. Maar, waarschuw ik maar vast, het wordt steeds moeilijker te onderbouwen dat de bereikbaarheid gegarandeerd blijft. Als we niet tot goede mobiliteitsoplossingen komen voor de regio zie ik niet goed hoe we als regio de woningbouwafspraken kunnen nakomen. Ik bedoel maar: in de Merwede-kanaalzone kun je prima woningbouw realiseren, maar dat kan alleen als ook de ontsluiting van dat gebied grondig verbeterd wordt. Om die reden zijn we nu een MIRT-verkenning gestart. En dan kijken we naar een rechtstreekse vertakking richting Westraven, maar ook naar een snellere verbinding met het Utrecht Science Park, zodat je ook 'werken' aan de woonopgave verbindt.

#### Samenwerking is belangrijk, geef je al aan. Hoe gaat het eigenlijk met de samenwerking?

Ik kan niet anders zeggen, dan dat de samenwerking in de Woondeal positief en constructief is. Binnenlandse Zaken is actief



betrokken en dat is positief. Dat geldt overigens ook voor de provincie. Met elkaar onderschrijven we dat 'hier in de regio' echt actie nodig is om te zorgen dat we die woningen straks ook écht kunnen bouwen. Met elkaar hebben we een prachtig platform gecreëerd, waardoor we ook al die andere belangrijke issues als stikstof en pfas goed met elkaar kunnen bespreken.

#### Alles koek en ei?

Zeker. Maar dat wil niet zeggen, dat we niet ook kritisch naar elkaar durven zijn. Uiteraard moeten we voldoende woningen bouwen. Maar waar in 'Den Haag' om moverende redenen een grote focus ligt op 'aantallen', zou ik vanuit de regio ook echt focus willen op kwaliteit. En dan vooral op het benodigde instrumentarium.

#### Hoe bedoel je precies?

Dan heb ik het eigenlijk vooral over betaalbaarheid. En over inclusiviteit. Als ik een voorbeeld mag geven?

## 'In de Regio leggen we de nadruk ook echt op kwaliteit in plaats van kwantiteit'

#### Graag!

Nederlanders met een inkomen tussen de 37.000 en 50.000 euro per jaar komen niet in aanmerking voor sociale huur. Maar ze verdienen in de regel weer onvoldoende om gemakkelijk een vrije sector huurwoning (huren vanaf 1000 euro per maand) te kunnen betalen. Middenhuurwoningen (met huren tussen de 700 en 1000 euro per maand) zijn er in deze regio te weinig. Ze zijn vaak te klein voor ouderen en gezinnen. Koopwoningen, die minder dan 300.000 euro kosten, moet je met een lampje zoeken. Neem de proef maar op de som: als je op funda.nl kijkt, wat je met een

inkomen van 50.000 euro (en een hypotheek ongeveer 240.000 euro) kan kopen, dan is voor jou zo'n 6,5% van het woningaanbod in de hele regio toegankelijk. En dan is de kans ook nog levensgroot, dat je door iedereen overboden wordt.

#### En dus ...

denken we dat corporaties ook eigenlijk een rol zouden moeten kunnen spelen in het lage middenhuursegment. Maar dat is zonder extra 'publiek geld' nauwelijks te realiseren.

#### Leg eens uit?

Na de financiële crisis van een jaar of 10 geleden, is het animo bij gemeenten om grote grondposities in te nemen, afgenomen. Daarin zijn we heel andere risico-afwegingen gaan maken. Dat geldt ook voor de corporaties. Ook die hebben weinig gronden in bezit. Bovendien bouwen we vooral binnenstedelijk, waar de grondeigendommen zeer verdeeld zijn. Dus als er dan door corporaties gebouwd gaat worden, dan moeten zij zich inkopen tegen een hoge prijs waardoor ook zij minder woningen kunnen realiseren dan de opgave die zij hebben. En begrijp me niet verkeerd, in de Woondeal is echt aandacht voor het betaalbaar en toegankelijk maken en houden van de woningmarkt. En vanuit het Rijk zijn recent ook al voorzichtige stappen gezet, in de vorm van 'opkoopbescherming' en een gemaximeerde huurverhoging. Maar ik denk, eerlijk gezegd, dat dit niet genoeg is. Als U16 denken we dat het met het huidige instrumentarium lastig is om voldoende betaalbare woningen te bouwen. Dus als ik één prioriteit mag aangeven voor de Woondeal-agenda: samen op jacht naar experimenteer-ruimte en naar nieuw, aanvullend instrumentarium.





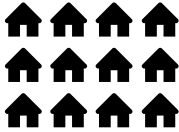










#### Concreet: stadsvernieuwing 3.0

In de Woondeal is niet alleen aandacht voor nieuwbouw. Ook de opgave om de bestaande woonwijken vitaal te houden is een essentieel onderdeel van de deal. In de regio Utrecht noemen ze dat 'Stadsvernieuwing 3.0.' Een integrale, aanpak van stedelijke vernieuwing. Waarbij in de volle breedte van de opgave naar wonen en de fysieke leefomgeving ook naar veiligheid, onderwijs, arbeidsmarkt en gezondheid gekeken wordt. Met de woondeal in de hand sluiten Nieuwegein, Utrecht en Zeist nu een regiodeal met het rijk om in Batau, Overvecht en Vollenhove integraal te werken aan vitale wijken.





# De woondeals tot nu toe

	Samenwerken	Versnellen	Resultaat	Straks
<b>Groningen</b>	 <p><b>Vergunningstelsel verhuurders opgezet</b> Malafide verhuur tegengaan met lokaal vergunningstelsel onder de  Algemene Plaatselijke Verordening Groningen (APVG).</p>	<p><b>Suikerunie terrein wordt "Suikerzijde"</b> Nieuw levendig stadsdeel voor wonen, werken, leren en recreëren 4.500 woningen.</p> <p>Versnelling mogelijk door: experimenteer-ruimte CHW, Transformatiefaciliteit, Expertteam, digitale inspraak ruimtelijke planvorming.</p>	<p><b>4500</b> </p> <p><b>1500</b> </p>	<p><b>Studentenhuisvesting</b> Betere aansluiting vraag en aanbod. Zicht op de bestaande voorraad. Voorbereid op piekbelasting. 1.500 extra eenheden bouwen.</p> <p><b>Verstedelijkingsstrategie Groningen - Assen</b> Stadsvernieuwing in aardgasvrij Selwerd.  Gebiedsontwikkeling Eemskanaalzone – deelgebied Stadshavens</p>
<b>Regio Utrecht</b>	<p><b>"Samen voor Overvecht"</b> Dankzij regiodeal: wijkverbetering in Overvecht, De Bateau en Vollenhove  Aanpak malafide verhuurders</p> 	<p><b>Flexpool met experts breed inzetbaar voor versnelling woningbouw in de regio</b>  Investeren in de Merwedekanaalzone</p>	<p><b>Plan capaciteit verhoogd tot meer dan 130%</b> Een completer beeld, meer zicht op extra woningen en plekken om die te realiseren.  Convenant Studentenhuisvesting</p> <p><b>130%</b></p>	<p><b>84.000 extra woningen tot 2030</b> </p>
<b>Regio Eindhoven</b>	 <p><b>Wijkvernieuwing in Woensel-Zuid</b> Integrale leefbaarheidsaanpak waarbij het verbeteren en verduurzamen van de woningvoorraad samengaat met een aanpak op sociaal terrein.</p>	<p><b>Aansluiten bij Brainport Nationale Actieagenda voor vestigingsklimaat en bereikbaarheid</b></p> 	<p><b>300 flexwoningen in 2019</b> <b>700 nu in voorbereiding</b></p> <p><b>300</b>  <b>700</b> </p>	<p><b>Gemeenschappelijk woningbehoefteonderzoek</b>  EIK-XL grootschalige ontwikkellocatie in NOVI</p>
<b>Zuidelijke Randstad</b>	<p><b>Oplossing zoeken voor stikstof-problematiek</b> <b>Onderzoek of ADC-procedure mogelijk is</b> 1e verstedelijkingsakkoord: langs de oude lijn Leiden - Dordrecht  Toepassing CHW om periode tijdelijke verhuur te verlengen</p>	<p><b>Besluiten over investeringen</b> 3e Oeeververbinding Rotterdam tussen Kratingen en Feijenoord, daarmee worden 4.000 extra woningen gerealiseerd (10.000 in totaal)  Wilderszijde: overeenstemming over een aangepast programma met meer betaalbare woningbouw</p>	<p><b>Valkenburg: knoop doorgehakt</b> 5.000 woningen met ruimte voor natuur en water.  Binckhorst: publiek private samenwerking. Dankzij de Rotterdamsebaan is dit straks een van de best bereikbare gebieden van de regio</p> <p><b>5.000</b> </p>	<p><b>Stadsvernieuwing in Schiedam en Den Haag - Zuidwest</b>  Regionale aanpak arbeidsmigranten</p>
<b>Metropoolregio Amsterdam</b>	<p><b>Corridorstudie Amsterdam-Hoorn voor bereikbaarheid</b> 2 miljoen uitgetrokken voor ontwikkeling en versnelling woningbouwlocaties langs de Hoornse Lijn met de stationsgebieden Zaandam, Zaandam Kogerveld en Purmerend.  <b>€ 2.000.000</b></p>	<p><b>In 2019 meer dan 15.000 woningen gebouwd</b> Vliegende brigade van experts voor versnelling planvorming en vergunningverlening  Ambitie bijgesteld naar 17.500 woningen per jaar.</p> <p><b>17.500</b> </p>	<p><b>In Zaanstad komt alles samen</b> Transformatie Achtersluispolder  Stadsvernieuwing in aardgasvrij Poelenburg</p>	<p><b>Zoekgebieden grootschalige ontwikkellocaties Havenstad en Almere.</b>  <b>3.000 flexwoningen o.a. in Purmerend</b> Zoekgebieden grootschalige ontwikkellocaties Havenstad en Almere <b>3.000</b> </p>
<b>Regio Arnhem-Nijmegen</b>	<p><b>Woningcorporaties, projectontwikkelaars, beleggers en maatschappelijke nemen direct deel aan de Versnellingsstafel voor uitvoering van de gemaakte afspraken.</b></p> 	<p><b>20.000 woningen erbij in 2025, 5.000 woningen meer dan gepland.</b></p> <p><b>20.000</b> </p>	<p><b>Samenwerking in de aanpak van knelpunten die versnelling van de woningbouw in de weg staan, zoals de stikstofproblematiek.</b></p> 	<p><b>Versterken van het groene profiel en het bereikbaar houden van de regio</b> Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen en de regio Food Valley  Grootschalige gebiedsontwikkeling Stationsgebied en centrum Nijmegen.  Stadsvernieuwing en het verbeteren van de Leefbaarheid in Arnhem-Oost.</p>







## 03 Woondeal **Regio Eindhoven**



# Tijdelijkheid, hysterie op de woningmarkt en de korte klap

Yasin Torunoglu is ruim zeven jaar wethouder in Eindhoven. Bevlogen. Enthousiast. Gericht op resultaat. 39 jaar oud. Verknocht aan Eindhoven, een stad die volop in ontwikkeling is. Het kloppend hart van de Brainport Regio. Vermaard om zijn Technische Universiteit, om zijn Dutch Design Week. Een stad van denkers én doeners. Maar ook een plek waar de woonopgave fors is. Waar veel behoefte is aan tijdelijkheid. Een logische 'plek' dus, om een Woondeal te sluiten. Een gesprek over één jaar Woondeal. Een jaar waarin al verschil gemaakt is. We spreken wethouder Torunoglu via Teams.





#### Tekenaars

Rijk, het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) en de provincie Noord-Brabant

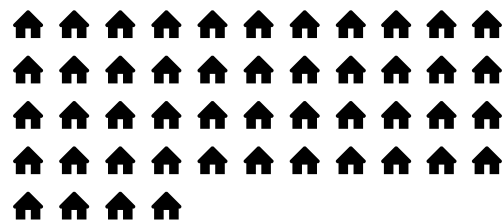
#### Uitgelicht:

- Gebiedsontwikkeling Knoop XL
- Afspraken gemaakt rond wijkvernieuwing en leefbaarheid in Woensel Zuid
- 10 versnellingslocaties, waar we 27.000 woningen willen realiseren

## Woningbouw extra woningen

2020-2023

**+27.000**



#### Het is inmiddels best al 'normaal', zo'n interview via Teams.

##### Maar wat vind je daar zelf van?

Het went, het went. Maar andere dingen wennen niet. Waar ik niet aan kan wennen, is dat ik in de afgelopen weken en maanden – door de maatregelen tegen Corona – niet of nauwelijks meer de 'wijk' ben ingegaan. Natuurlijk, je probeert dat te compenseren door allerlei leuke online interacties op te zetten, en veel mensen weten me via Whatsapp of via Facebook te vinden, maar dat echte contact van mens tot mens, dat mis ik.

#### Naar de inhoud dan maar? Flexwonen en studentenhuysvesten.

##### De Woondeal heeft eigenlijk gelijk al concrete resultaten opgeleverd. Welke krachten maakt zo'n deal nou los?

De kracht van de Woondeal, die ervaar ik inderdaad nu al. Bijvoorbeeld bij het faciliteren in onze opgave om versneld te werken aan tijdelijke woningbouw. Einde 2018 was helder dat het tekort aan studentenwoningen snel opliep. Vooral voor onze internationale studenten. Dat vroeg écht om actie. Om maar bij het eindresultaat te beginnen: Oktober 2019, in minder dan een jaar tijd, hebben we 300 tijdelijke studentenwoningen opgeleverd.

#### Hoe heeft de Woondeal daaraan bijgedragen, dan?

Eén van de belangrijkste opgaven was om onze business-case sluitend te krijgen. In een periode van 10 jaar was het lastig, eigenlijk onmogelijk om een haalbare exploitatie rond te maken. En dus hebben we deze casus in de Woondeal ingebracht. Met als concreet resultaat dat we de exploitatie naar 15 jaar konden verlengen. Een belangrijke uitkomst, die dit project haalbaar maakte.

#### De kracht van de Woondeal zit 'm dus in geld?

Nou nee, al is geld uiteraard altijd belangrijk. Maar het zit 'm ook in het kunnen versnellen van procedures. Eigenlijk hadden we al snel een geschikte locatie op het oog om tijdelijke woningen te plaatsen. En wel op een braakliggend terrein in de directe nabijheid van de TU/e. Vanwege de tijdelijkheid van die locatie zijn alle procedures snel doorlopen. Samen met Vestide hebben we daarna snel doorgepakkt.

#### Wat noem je snel?

Om 300 woningen te bouwen heb je normaal gesproken een bouwtijd nodig van minstens twee jaar. Nu hebben we er een kleine negen maanden over gedaan. Dat noem ik snel.

#### Is dat dan de meerwaarde van zo'n Woondeal? Dat je snelheid kan maken?

Zeker.

#### ... maar er is meer?

Ja. Ik denk dat wat de meerwaarde van die Woondeal vooral ook is, is dat je met elkaar korte lijntjes gecreëerd hebt. In Eindhoven. Maar vooral ook tussen 'Den Haag' en Eindhoven. Dat je de meerwaarde van goed met elkaar samenwerken ontdekt. En in alle eerlijkheid: dat had ik op voorhand niet zo ingeschat. Die Woondeal, dat leek me vooral een manier om onze woonopgave te versnellen. Waarbij je bestuurlijk goede intenties benoemt, een lange termijnvisie overeenkomt en – op basis daarvan- afspraken maakt. Maar het is dus méér dan dat: je leert elkaar ook goed kennen. Je werkt met elkaar. Dat is dus een echt, en mooi bijkomend voordeel. Na anderhalf jaar durf ik gerust te stellen, dat zo'n Woondeal veel meer dan een abstracte, theoretische bouwexercitie is.

#### Echte samenwerking?

Ik kan oprecht zeggen dat de samenwerking anno nu gewoon prima is. En dat bleef ook zo in spannende tijden, zoals die van de afgelopen maanden.

## 'Einde 2018 was helder dat het tekort aan studentenwoningen snel opliep. Vooral voor onze internationale studenten. Dat vroeg écht om actie.'

#### Terug naar de praktijk, dan. Wat willen jullie verder nog realiseren?

We zijn nu aan het studeren op een tweede locatie: de Castiliëlaan. Daar willen we tussen de zes- en achthonderd tijdelijke woningen realiseren. Weer een heel spannend project. Want ja, ook daarvan is de business-case op z'n zachtst gezegd spannend. Of liever, de onrendabele top is te hoog voor de woningbouwcorporatie, de investeringskosten zijn te hoog en de afschrijvingstermijn te kort. Plat gezegd, heeft die business-case een dikke, dikke 'min'.

#### Hoe willen jullie dat oplossen?

Daarop zijn we nu aan het broeden. Eerlijk gezegd, hoop ik dat we de mogelijkheid krijgen om een beroep te doen op de

Impulsmiddelen die vrijgemaakt zijn voor de Woningmarkt. En tijdelijke woonunits kunnen er aan bijdragen, dat je wat meer ontspanning op de woningmarkt krijgt. Nieuwe doelgroepen zijn nu in staat om ook op de woningmarkt in te stappen. Want eerlijk gezegd, als je nu een woning nodig hebt, dan heb je niks aan een mooie bouwopgave, die stelt dat je over vijf jaar een nieuwe woning zult krijgen.

#### In papier (eigenlijk zei hij: 'gelul') kun je niet wonen, om Schaeffer maar eens te parafraseren?

Precies. Het gaat om mensen. Mensen, die nu door de histerie op de woningmarkt nu uiteindelijk gewoon niet verder komen. Dat raakt me als mens, nog los van mijn rol als bestuurder. Ik bedoel: je gunt iedereen een volgende stap in het leven en daarin is een woning vrij cruciaal. Een tijdelijke woning gaat echt, echt een hele hoop mensen uit de brand helpen. Dus helpt 'tijdelijkheid.' Daardoor zijn ze straks in staat om ook de volgende stap te zetten. Zo creëer je ruimte om ook voor de langere termijn woningen te bouwen.

#### De 'gewone' woonopgave dus.

Knooppunt XL. Een grote verdichtingsopgave. We willen woningen realiseren op de plek van het station richting centrum. Daar wonen nu – bij wijze van spreken- achthonderd mensen. Best raar, als je bedenkt dat het eigenlijk een knooppunt in de stad is. Dus daar willen we ontwikkelen. Tegelijkertijd is het natuurlijk één van de meest ingewikkelde plekken om 'in te breiden'. Want een wijk in een weiland uit de grond stampen is gemakkelijk. Een nieuwe wijk in de bestaande stad gaan bouwen, is dat natuurlijk niet.

#### Is er nog iets wat je wil meegeven?

Als ik één ding zou mogen meegeven: ik denk dat het heel goed is om te focus te blijven houden. De zes woondeals, zoals ze nu zijn, dat is écht kiezen. 'Wie kiest wordt gekozen', daar geloof ik echt in. Als je als Rijksoverheid dus kiest voor deze zes woondeals, dan realiseer je ook echt impact. Dan maak je verschil. Hou dat vast, zou ik zeggen. En ga niet over heel het land weer allerhande kleinere woondeals sluiten. Dan doe je – in mijn ogen- afbreuk aan de kracht die we nu met elkaar op aan het bouwen zijn.



#### Wat werkt in de samenwerking

'Focus houden'. Dat is misschien wel de belangrijkste kracht, die we in de samenwerking in stand moeten houden.







## 04 Woondeal Zuidelijke Randstad



# ‘In deals kun je niet wonen’

Een dubbelinterview, waarin Desirée Uitzetter aanschuift als directeur van ontwikkelaar BPD en voorzitter van de NEPROM. En ook Wicher Mol als de manager die bij de gebiedsontwikkeling van de Binckhorst betrokken is, zijn zegje doet. Om te bespreken hoe het perspectief van een marktpartij op de woondeals er eigenlijk uitziet. Razendsnel schiet het interview de inhoud in. En focust het gesprek zich op ‘gebiedsontwikkeling’. Een term, die in de woondeals natuurlijk vaak valt.





#### Tekenaars

Rijk, Provincie Zuid-Holland, gemeenten Den Haag, Rotterdam, Leiden, Dordrecht, bestuurlijke tafel wonen Haaglanden, samenwerkingsverband wonen regio Rotterdam

#### Betrokken

Woningcorporaties, projectontwikkelaars

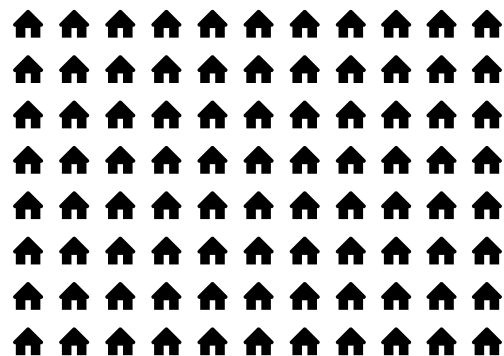
#### Uitgelicht:

- 19 versnellingslocaties
- Drie grote gebiedsontwikkelingen: Rotterdam-Oostflank, Den Haag Binckhorst/CID en Oude Lijn Leiden-Dordrecht
- 3e Oeververbinding Rotterdam tussen Kralingen en Feijenoord, 4.000 extra woningen (10.000 in totaal)

## Woningbouw extra woningen

# 2020-2025

# +100.000



### Gebiedsontwikkeling: waarom is dat eigenlijk zo'n sleutelwoord? En is gebiedsontwikkeling anno 2020 nu eigenlijk anders dan vroeger?

Nee. Luidt het gedecideerde en korte antwoord van Uitzetter. 'Gebiedsontwikkeling as such is eigenlijk altijd al te definiëren als 'het zo goed mogelijk inspelen op de uitdagingen, belangen, de gedroomde invulling en functioneren van een gebied.' De uitdagingen en belangen in een gebied, die veranderen. Maar het vak zelf, dat is net zo relevant als vroeger.'

### Nog steeds relevant, dus. Maar je zegt dat de omstandigheden veranderen.

Welke omstandigheden zijn dan veranderd? Uitzetter vervolgt: 'Ik denk dat we onszelf sinds de vorige crisis eigenlijk hebben teruggetrokken uit het vakgebied: daardoor is inhoudelijke kennis van het vak en ook investeringsvolume verdwenen. Dat geldt zowel voor de markt als voor overheden. Sinds de vorige crisis hebben we eigenlijk nog nauwelijks plannen gemaakt voor grote gebiedsontwikkelingen of woongebieden. Sterker nog: we hebben eigenlijk een rem gezet op nieuwe plannen. En nu komen we er samen achter dat we écht een grote woonopgave hebben. Dat we met elkaar tempo moeten maken.'

### Wat hebben we dan laten liggen?

Nou ja, om te beginnen: we hebben - begrijpelijk hoor, gezien de impact van de crisis- als markt en als overheid veel minder geïnvesteerd in nieuwe gebiedsontwikkelingen. We hebben ingeboet aan vakkennis, dat zei ik al... Er valt voor het eerst in het gesprek even een stilte. Mol springt in: '... en anders dan vroeger is de complexiteit enorm toegenomen. De woningnood is zó groot aan het worden, dat het nu ook weer op Rijks- en regioniveau noodzakelijk is om meer regie te pakken, in mijn ogen.'

Uitzetter: 'En dus vind ik de woondeals een logisch antwoord. Er is op Rijksniveau weer aandacht voor de woonopgave. Dat is echt positief. Waar ik me wel zorgen over maak: de woondeals bestaan nu toch nog vooral uit 'plannen' en 'processtappen.' Veel geld is er niet aan gekoppeld, de Woningbouwimpuls is er natuurlijk wel. Die is vooral bedoeld voor onrendabele top, op de korte termijn en versnelling van meer betaalbare woningbouw. Maar er moet structureel heel veel gebouwd worden. Deals zijn in mijn ogen niet alleen afspraken, die je op papier zet. Daar hoort ook een investeringsbudget bij. In deals kun je niet wonen.'

Een korte adem- en denkpauze: 'Er moet ook echt gebouwd worden. Want alleen op die manier kunnen we ons, om maar eens een one-liner te gebruiken, uit de crisis investeren. Dat moeten we dan wel durven, doen en voor langere tijd aan vasthouden.'



### Durven, doen. Je twijfelt een beetje?

Twijfel... nou, ja... we moeten ons realiseren dat de plannen en plekken in de woondeals niet de meest eenvoudig te realiseren plekken zijn. Dus zeg ik: deze plannen komen er niet vanzelf. Enerzijds: alle reden om ze in een Deal op te nemen. Maar anderzijds blijft de vraag staan, of je dan wel écht met elkaar kan versnellen. Dat is niet eenvoudig. Dus wil ik toevoegen: vergeet het 'laaghangend fruit' niet! Want de beste ambtelijke capaciteit gaat nu (en dat moet wellicht ook) juist naar de complexe plannen. Als je dan die plannen niet kan realiseren, maar ook het laaghangend fruit niet 'opraapt', dan vis je twee keer achter het net.

## 'Ik schrijf drie woorden op: simpel, besluiten en geld'

### Dus?

'Laat ons het dan maar doen!' stelt Uitzetter. Marktpartijen kunnen prima die andere plekken in ontwikkeling brengen. We hebben de investeringscapaciteit voor die plekken. Dus laten we vooral niet te lang wachten.

### Zullen we eens inzoomen op De Binckhorst?

... Zeker, vult Mol aan: 'die Woondeal, die is natuurlijk wel van grote betekenis voor Den Haag. We zijn ook al even bezig op de Binckhorst. En ook daar hebben we al flink geïnvesteerd. Het is een plek, die eigenlijk al twintig jaar op ons netvlies staat. En nu gaat het -eindelijk, zou ik bijna zeggen- lopen.'

### Wat moet er gebeuren om nu echt aan de slag te gaan?

Uitzetter: Nou, in de eerste plaats moeten we vooral kijken naar de kansen en mogelijkheden die echt alleen met een financiële deal mogelijk kunnen worden gemaakt. Bespreek dat als overheid en markt met elkaar. Begrip krijgen voor ieders mogelijkheden.

Hoe kan je elkaar dan vinden? Nou, naast begrip werkt 'geld' sturend. Dat heeft zich ook in het verleden bewezen. Als er dus instrumenten of regelingen komen die ook langjarig voorzien in financiering van onrendabele investeringen, dan structureert dat de uitvoering en gaat het wel lopen. Dus is het zaak voor het Rijk om goed na te denken, waar we met elkaar over tien, twintig jaar willen staan. En daar dan ook de financiering op af te stemmen. Dus moeten we vervolgens goed bekijken wie dan waarvoor nodig is: wat kan het Rijk, wat kunnen de provincies, de gemeenten? En wat vraag je dan aan de markt? Maar ook: wat kunnen corporaties? Wat wil de NS met de andere OV-partijen investeren? Hoe betrekken we de waterschappen? We moeten de koppen bij elkaar steken. Om zo samen een integrale werkwijze te ontwikkelen. Daar zijn doorbraken voor nodig, nieuwe vormen van publiek-private samenwerking. En dan moeten we ook 'ontschotten' binnen de Rijksoverheid.

Mol: het mooie is wel, dat bij zo'n project op de Binckhorst als onderdeel van de Woondeal wél zo'n echt integrale aanpak aan het ontluiken is. Daar is OV een integraal onderdeel van de plannen. Daar willen we als marktpartij goed betrokken bij zijn. Daar gaat het dus om wonen en werken, én mobiliteit. Maar ook het wegnemen van hinderlijke bedrijvigheid, wat kansen biedt vanuit de stikstof problematiek, maar ook de kansen voor het wonen versterken. Uitzetter vult aan: .... En daar denken we ook na over goede dichtheden. Denken we goed na over parkeren. Maar complex is het zeker, een gebiedsontwikkeling op hoog niveau. De Woondeal helpt daar echt bij. Daar mag je dus echt enthousiast over zijn.

Op de goede weg, dus? Ja. Hoor ik - voorzichtig - zeggen. Uitzetter: 'ik schrijf drie woorden op: simpel, besluiten en geld. Volgens mij moet je om de woondeals écht te laten slagen regels maken, die we met elkaar snappen, die slim en simpel zijn en niet nodeloos complex. En moeten we met elkaar besluiten nemen. En dan moet er - ik blijf dat benadrukken- ook geld bij. En dan kunnen we de woondeals als instrumentarium écht omarmen.'



### Wat werkt in de samenwerking

'Belangrijk in de samenwerking is, dat overheid en markt begrip heeft en houdt voor elkaars mogelijkheden.'







De Woondeals moeten de brede woonopgave in Nederland aanjagen. Want de woonopgave in Nederland is groot. In absolute aantallen. En dus gaan we de komende jaren grote aantallen woningen bouwen. Maar met woningbouw alleen, zijn we er nog niet. We gaan ook aan de slag met een integrale aanpak. Waarbij we zowel gebieden binnen als buiten de stad ontwikkelen. Zodat we ook straks in Nederland prettig met elkaar kunnen wonen, werken en recreëren.







# 05 Woondeal Metropoolregio Amsterdam



## ‘We kunnen onorthodoxe maatregelen nemen’

De Metropoolregio Amsterdam (MRA) stelde al in 2016 een eerste agenda op waarin woningbouw topprioriteit was. Niettemin is de woondeal MRA van grote toegevoegde waarde. Annius Hoornstra: ‘Rijk en regio zitten als medeoverheden met elkaar aan tafel.’





#### Tekenaars

Woningcorporaties in de MRA

#### Betrokken

32 gemeenten, provincies Noord-Holland en Flevoland

#### Aantal afspraken

19

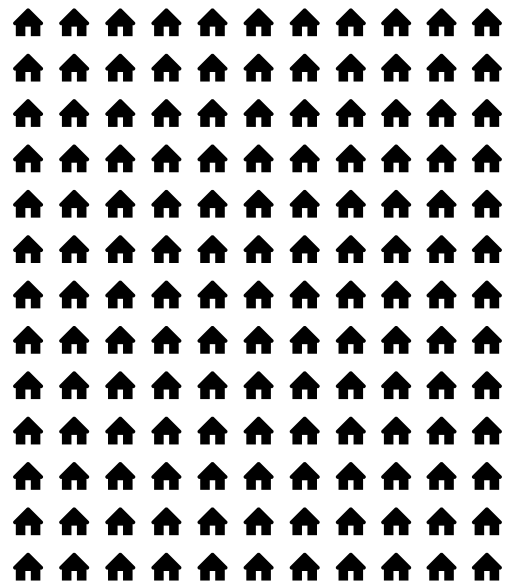
#### Uitgelicht:

- Voldoende plancapaciteit voor bouw 230.000 woningen tot 2040
- Gemiddeld 15.000 woningen per jaar tot 2025
- Focus op betaalbare huur en koop voor lagere en middeninkomens
- Duurzame verstedelijking – woonopgave in samenhang met o.m. werken, leefbaarheid en energietransitie
- Nieuwe bekostigingsvormen voor duurzame verstedelijking en daaraan complementair vervoerssysteem.

## Woningbouw extra woningen

2020-2040

+230.000



‘Het mooie van de woondeal is dat we als Rijk en regio een gemeenschappelijke ambitie hebben en dat er ruimte is voor onorthodoxe maatregelen. Je zit anders met elkaar aan tafel. Als medeoverheden. Het is niet: het Rijk legt haar doelstellingen op en de gemeente moet met klem vragen om aandacht voor haar wensen. We respecteren elkaar en maken gebruik van elkaars kracht en kwaliteiten.’

#### Belangrijke kansen

Annius Hoorstra is concerndirecteur Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Zaanstad – een van de 32 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Als nevenfunctie is Hoorstra voorzitter van de brancheorganisatie Vereniging van Grondbedrijven. Hij zegt: ‘Ik vertegenwoordig het belang van een middelgrote stad in de nabijheid van Amsterdam, gelegen in een prachtig landschap, met een grote bouw- en verstedelijkingsopgave.’

‘Ik heb hiervoor jaren in de gemeente Amsterdam gewerkt. Toen ik hier kwam, keek ik om me heen en dacht: waar is het geld? Dat is er gewoon niet. Je bent als middelgrote stad veel meer afhankelijk van het Rijk dan bijvoorbeeld Amsterdam. Daarmee is een woondeal voor ons extra belangrijk. Die biedt belangrijke kansen.’

Als voorbeeld noemt Hoorstra het gebied Achtersluispolder. Nu nog een weinig ontwikkeld bedrijventerrein, precies tussen Amsterdam-Noord en Zaanstad-Zuid in. In de woondeal MRA staat Achtersluispolder aangeduid als een van de sleutelgebieden. Hier gaat ‘grote gebiedsontwikkeling’ plaatsvinden, met de ‘focus op duurzame stedelijke ontwikkeling en vergroten van agglomeratiekracht’. Plus: ‘een grote bijdrage aan de woningbouwproductie’.

#### Anders kijken

Hoorstra: ‘Concreet moeten er daar de komende 10 tot 25 jaar 10.000 woningen en 8.000 extra arbeidsplaatsen bijkomen. Maar het gebied moet dus nog helemaal worden ontwikkeld en is niet optimaal bereikbaar. Die gebiedsontwikkeling vraagt om een investeringsvolume van 1 tot 2 miljard euro. Dat is voor een gemeente als Zaanstad normaal gesproken een te groot bedrag om risicodragend voor te investeren. Maar nu komt die ‘ruimte voor onorthodoxe maatregelen’ om de hoek kijken.’

We zijn met elkaar, zegt Hoorstra, anders gaan kijken naar de relatie tussen infrastructuur en woningbouw. Voorheen was het: eerst bouwen en dan infrastructuur aanleggen. Nu is het omgedraaid: een goede infrastructuur kan een randvoorwaarde zijn voor woningbouw.

## ‘We kijken nu anders naar de relatie tussen infrastructuur en woningbouw’

#### Urgentie

‘In het geval van Achtersluispolder: als je daar eerst, of gelijktijdig, een hoogwaardige vervoersinfrastructuur aanlegt, hebben bewoners minder behoefte aan een auto voor de deur. Je hebt dus meer ruimte om – misschien wel – het dubbele aantal woningen te realiseren. Daarbij: projectontwikkelaars willen aan de slag, je draagt bij aan een duurzame leefomgeving en je zorgt voor waardeontwikkeling van de woningen.’

Maar hoe financier je dat? Hoorstra: ‘Als Zaanstad kunnen wij dat risico niet aan. Voor het Rijk ligt dat anders. En nu zitten we dus als gelijkwaardige partners met elkaar aan de woondealtafel om dit soort dingen op een goede manier op te lossen.’

Een ander positief onderdeel van de woondeal MRA vindt Hoorstra de vanuit BZK hernieuwde aandacht voor kwetsbare wijken. ‘Onder de noemer ‘Stedelijke vernieuwing 3.0’ wordt geïnvesteerd in de leefbaarheid van kwetsbare wijken. Poelenburg in Zaanstad is zo’n wijk die dat hard nodig heeft. Je ziet dat er bij het ministerie echt urgentie is om hier structureel werk van te maken.’

#### Drama

Over de plancapaciteit van de woondeal MRA maakt Hoorstra zich niet ongerust. ‘De locaties zijn bekend en betaalbaar, er is genoeg volume en de komende vijf jaar halen we de productiedoelstellingen wel.’

Vormen stikstof en corona geen sta’s in de weg? Hoorstra: ‘Stikstof is voor ons wel een drama. Zaanstad ligt midden in een groen weide- en veenlandschap. Een landschap dat al zwaar is aangetast, overigens ook door stikstofdepositie van buiten de regio. Er liggen nu dus veel bouwprojecten stil. De aanpak is nu dat eerst de natuur zich moet herstellen. Maar dat duurt in veel gevallen vijf jaar. Dat kan niet. Heel frustrerend. We zullen als woondeal MRA al onze denkracht en creativiteit aan de dag moeten leggen om op de langere termijn onze doelstellingen te kunnen halen.’

Er is 2 miljoen euro voor ontwikkeling en versnelling van woningbouwlocaties in de Zaanstreek. Zaanstad krijgt een half miljoen euro voor twee pilots ten behoeve van de kwaliteit en toekomstbestendigheid van bestaande woningen. De wijken Poelenburg en Peldersveld komen in aanmerking voor fysieke en sociale stadsvernieuwing. De woondeal wijst acht gebieden aan voor grote gebiedsontwikkeling. Daaronder het Zaanse Achtersluispolder.



#### Wat werkt in de samenwerking

Rijk en regio hebben elkaar in deze samenwerking gevonden. Zowel in de woningbouwopgave als in de aanpak van kwetsbare wijken.







## 06 Woondeal Arnhem / Nijmegen



# ‘De juiste plekken vinden voor nieuwbouw is een uitdaging’

In de woondeal Arnhem-Nijmegen spelen de woningcorporaties een grote rol. Niet alleen in het versneld bouwen van nieuwe woningen. Maar ook in het bespoedigen van de energietransitie en sociale vernieuwing in kwetsbare wijken.

Paul van Roosmalen: ‘We gaan onze van oudsher sociale rol weer oppakken.’





#### Tekenaars

Rijk, provincie, Arnhem, Nijmegen en 16 regiogemeenten

#### Betrokken

woningcorporaties, projectontwikkelaars

#### Aantal afspraken

67

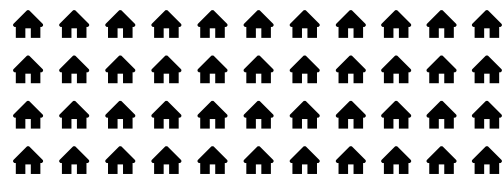
#### Uitgelicht:

- Vanaf 2030 wil de regio minimaal 50% circulair bouwen
- Grootschalige inzet op verbeteren leefbaarheid in Arnhem-Oost
- Verstedelijkingsstrategie voor combinatie groei en bereikbaarheidsopgaven
- Groei en versnelling: komende 5 jaar 20.000 woningen erbij (5000 meer dan gepland), tot 2040 totaal 50 tot 60 duizend woningen.

## Woningbouw extra woningen

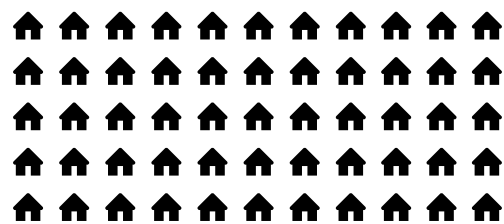
2020-2025

+20.000



2020-2040

+60.000



Een voordeel van de woondeal? Paul van Roosmalen hoeft niet lang na te denken: 'De ambtenaren van BZK zijn nog niet eerder zo vaak in deze regio geweest. Dat helpt. Het is goed dat je elkaar met enige regelmaat in het echt ziet. Zo'n woondeal is mensenwerk.'

Maar corona dan, waardoor we elkaar nu vooral via beeldschermen ontmoeten? Van Roosmalen is daar luchtig over: 'De woondeal is een project van de lange adem. We gaan de komende twintig jaar gemiddeld 2500 woningen per jaar bouwen – 50 tot 60.000 woningen. Realiseer je: dat is ongeveer driekwart Arnhem. We weten niet wat corona en een eventuele economische neergang op de middelbare termijn voor impact gaan hebben. Maar ik verwacht niet dat de woondeal als zodanig in gevaar komt.'

#### Volop vertrouwen

Paul van Roosmalen is directeur van woningcorporatie Woonwaarts in Nijmegen, en voorzitter van Woonkr8, waarin 16 regionale woningcorporaties verenigd zijn. Hij loopt nu een kwart eeuw rond in de huisvestingswereld van de regio Arnhem-Nijmegen. 'Ik heb volop vertrouwen in het slagen van de woondeal', zegt hij. 'De afspraken sluiten goed aan bij het kortgeleden gesloten provinciaal akkoord. En we hebben in deze regio ervaring met programma's om versneld bouwen te combineren met vergroening en verduurzaming. Dat zit in ons DNA.'

De woondeal voor de groene metropoolregio – de meest recente van de tot nu toe zes – kwam in een klein half jaar tot stand en werd op 4 maart 2020 gesloten. Kernafpraak is natuurlijk dat er de komende jaren versneld wordt gebouwd om het (betaalbare) woningtekort terug te dringen. Maar met de woondeal moeten ook de achterstandswijken worden aangepakt en moet het groene profiel van de regio worden behouden en zelfs versterkt. In de bouwplannen komt er veel ruimte voor bijvoorbeeld circulair bouwen.

#### Uitdagende puzzel

Van Roosmalen: 'Het zijn grote, mooie ambities. Er de juiste plekken voor vinden is overigens nog niet eenvoudig. Natuurlijk heb je quick wins waar je al bouwt en kunt versnellen – in Nijmegen bijvoorbeeld het stationsgebied en het gebied Winkelsteeg. Maar waar ga je grond kopen en ontwikkelen? En tegen welke prijs? In de periode van de Vinex-wijken ging dat niet goed. Toen rezen de grondprijzen de pan uit. Dat moet nu slimmer. Je kunt niet in de groene buitengebieden gaan bouwen. Veel sociale woningvoorraad zal tegen de huidige steden aan moeten worden gebouwd. Het wordt een uitdagende puzzel.'



Meer dan bouwen alleen, wordt van de woningcorporaties verwacht dat ze hun van oudsher sociale rol oppakken. 'Ik vind het mooi dat er vanuit het Rijk weer meer gedacht wordt zoals vroeger vanuit VROM. We krijgen meer ruimte om onze huurders ook sociaal perspectief te bieden. In samenwerking met zorg & welzijn van de gemeentes kunnen we nu serieus werk maken van buurtontwikkeling.'

#### Experimenteerruimte

Een andere afspraak in de woondeal is dat corporaties meer zicht op experimenteerruimte krijgen. Bijvoorbeeld om ook te werken aan de energietransitie in de wijk. Niet alleen voor de huurders, ook voor de particuliere eigenaars. Van Roosmalen: 'In veel wijken heb je een mix van huur en koop. Nu is het nog zo dat, als je een warmtenet aanlegt voor je 400 huurders, de 20 particulieren die daar ook wonen, niet mee mogen liften. We gaan kijken of dat ook anders kan. Het is ook logisch. Stel, je gaat als corporatie woningen isoleren en in een rij van drie is de middelste particulier eigendom. Dan is het goedkoper als die middelste in een keer mee kan doen, dan er omheen te moeten werken.'

**'Mooi dat er weer meer gedacht wordt zoals vroeger vanuit VROM'**

Van Roosmalen ziet een nieuw elan bij BZK: 'Men wil er weer samen de schouders onder zetten. Vroeger waren de woningcorporaties de troetelkindjes van het Rijk, onze nationale trots. Maar na de schandalen (o.a. Vestia, red.) en de parlementaire enquête in de jaren tien, was er in de onderlinge relaties een sfeer van wantrouwen ontstaan. Inmiddels zijn we weer terug bij normale verhoudingen en volgens mij is iedereen daar blij mee. Om met de Britse filosoof Francis Bacon te spreken: Het ware en het gemaakte beginnen weer samen te vallen. De woondeal is daarvan het praktijkvoorbeeld.'

**De gehele regio krijgt een hogere korting op de verhuurdersheffing bij nieuwbouw door woningcorporaties (25.000 euro i.p.v. 12.500 euro). Corporaties krijgen ook meer experimenteerruimte om bijvoorbeeld in het verlengde van hun kerntaak te werken aan de energietransitie voor particulier bezit en leefbaarheid in de wijk.**



#### Wat werkt in de samenwerking

De met het Rijk gemaakte afspraken sluiten goed aan het onlangs gesloten provinciaal akkoord. Zo lopen de belangen van rijk, provincie en regio parallel.







# Het Nederlandse stedelijke landschap anno 2030



## Geen Hong Kong, maar een mix van hoogbouw, groen en diversiteit

Hoe zou Nederland er over 10 jaar 'bijliggen' als de woondeals écht zijn effect gehad hebben? Een bijna niet te beantwoorden vraag. Toch doet **Co Verdaas** een deftige poging. Als dijkgraaf, hoogleraar én met zijn politiek-bestuurlijke achtergrond verkeert hij dan ook in de positie, dat hij daar zinnige dingen over kan zeggen. Een weerslag van een verkenning met de glazen bol in de hand.

**Nederland in 2030. Een Nederland waar de woningnood van 2020 opgelost is. En waaraan slechts een vage herinnering rest. In zes stedelijke regio's is een groot aantal woningen gerealiseerd. Een korte vraag: is iedereen dan blij en gelukkig?** Een droge lach. En een korte stilte. Dan: 'Als ik eerst even mijn hart mag luchten? Enerzijds: wonen staat nu écht met stip op één op onze maatschappelijke agenda. Ronde getallen, als '1 miljoen woningen' helpen daar natuurlijk bij. Echte winst. Je ziet – als het ware - aan alle kanten potentiële 'bouwlocaties' oppoppen. Maar anderzijds: het gaat écht niet om bouwen alleen: we hebben ook een energietransitie, waaraan we moeten werken. Het klimaat verandert. De biodiversiteit staat onder druk. We hebben een Pfas én een stikstof-issue. Veranderende omstandigheden. Dus stel ik: woningen bouwen is helemaal niet moeilijk.'

**Een logische vraag: wat maakt dan dat het bouwen van woningen écht een dossier is?**

Locaties aanwijzen, en 'ronde getallen' afspreken is niet genoeg. Als we in 2030 écht in die 1 miljoen woningen willen wonen, dan moet er én fors geld bij, én hebben we een radicaal ander ruimtelijk landschap. Want in al die regio's hebben we dan ook vraagstukken als mobiliteit, klimaatrobustheid, natuur en energienetwerken opgelost.

**Oké. En wat moet er dan gebeuren om '...'**

dat vraagt om een bovenregionale regie. Niet alles kan namelijk overal. En dat besef, dat moet nog landen. En daarin voorzien de woondeals nu nog niet in. Logisch ook. Dus: hoe Nederland er in 2030 uitziet, dat hangt af van de keuzes die het komende kabinet gaat maken. Durven we écht te investeren in bereikbaarheid, in binnenstedelijke kwaliteit, in regie? Als we dat durven, dan ligt Nederland er in 2030 echt anders bij.

**Mooi. Dan een eenvoudige vraag. Is er ook een receptuur voor handen?**

En dus moeten we beter, ik zou bijna zeggen 'empirisch *mappen*' waar we wel, en vooral ook waar we niet kunnen bouwen. We hebben decennialang bijna alle belangen kunnen bedienen. Ons stelsel loopt nu écht tegen zijn grenzen aan. Dat is geen verwijt. Maar wel een nuchtere constatering. Dus de vraag naar Rijksregie, die snap ik. Maar simpelweg centraliseren is óók de oplossing niet. Dus moeten we naar een getrappt model toe, stel ik vast. Bijna op – inderdaad- het niveau van de woondeals, maar misschien nog iets fijnmaziger. Per gebied moeten we écht al die factoren (die ik net noemde rond klimaat, energie, etcetera) bij elkaar brengen. En dan pas weten we of het haalbaar is om te bouwen, of er geld of veel geld bij moet. Of onze verlangens in zo'n gebied eigenlijk wel passen. De druk op de ruimte neemt natuurlijk echt toe.

**Als we eens naar de toekomst kijken, hoe graag willen mensen dan nog binnenstedelijk wonen? Een nog verdere verdichting betekent wellicht ook dat je inboet aan wooncomfort.**

Alhoewel binnenstedelijke gebieden vrijwel altijd hun aantrekkelijkheid zullen behouden, denk ik inderdaad dat er toch zeker ook toekomst zit in suburbane gebieden. Daar hoeft je geen genie voor te zijn. Wij willen geen steden à la Hong Kong. Dat gaat te zeer in tegen onze manier van wonen, werken en leven. Daar waar behoefte is naar hoogstedelijk volume, dan zal ik de eerste zijn, die dat toejuicht. Maar we weten ook dat het duur, ingewikkeld en lastiger te realiseren is. Dus of het écht uit kan? Maar nog los daarvan, uit alle woonbehoefteonderzoeken blijkt, dat er ongeveer een derde behoefte is aan binnenstedelijk volume, een derde aan de randen en een derde aan subuurbaan wonen. Als je op die manier naar die 1 miljoen woningen kijkt, dan zou je nuchter kunnen constateren dat er nog best op andere plekken nog wel wat in te vullen is.

**En hoe zorgen we er dan voor dat dit ook gaat lukken?**

Ik denk dat je daar een bovenregionale structuur voor nodig hebt. En dat je ook echt knopen doorhakt. Op precies dat niveau. Maar het zit 'm ook in het groeiende besef dat wonen en economie zo samenhangen: dat in de regio Utrecht zo'n 10.000 vacatures – en dan hebben we het over een half jaar geleden – niet vervuld konden worden, omdat er simpelweg geen woningen voor deze mensen zijn. Dus de maatschappelijke druk op de woonagenda zal linksom of rechtsom toenemen. En de politiek volgt.

**Als we eens naar dat Nederland anno 2030 kijken, is Nederland dan ook 'anders'? Hebben we dan inderdaad in Arnhem-Nijmegen een groene metropool, terwijl de zuidelijke randstad een heel ander karakter heeft?**

Ja, ja ... waarbij de regio's ook echt een eigen smoel gekregen hebben...? Je hoort mijn aarzeling. Dat zijn deels natuurlijke processen. Je bouwt voort op een identiteit die er al is. En misschien versterk je dat ook. Zodat er ook écht iets te kiezen zou zijn. Zodat woonregio's echt onderscheidend zijn. Maar of dat stuurbaar is? Dit zijn natuurlijk eigenlijk bijna ongrijpbare processen. Maar interessant is het wel: je kan er keuzes op baseren.

**Maar als de woondeals inderdaad bepaalde accenten durven te leggen in regionale verscheidenheid, zorgt dat er dan op de langere termijn niet voor dat die 'eigenheid' ook daadwerkelijk bevestigd en sterker gevestigd wordt?**

Je bouwt natuurlijk inderdaad voort op de identiteit van het landschap en de ruimte die er al is. En dan zou je mogen veronderstellen dat er inderdaad wellicht een wederkerigheid zit in het accentueren van bepaalde ruimtelijke elementen en de individuele keuzes, die mensen dan maken. Maar nog eens, of dat stuurbaar is?

Een korte stilte ... 'hier in Arnhem/Nijmegen zullen we het groene karakter van de regio altijd blijven koesteren. Dat zit diep in ons dna ingebakken. En in de Zuidvleugel is er inderdaad al een andere identiteit. Dus er zit een zekere elegantie in, om die identiteiten nog net wat sterker aan proberen te zetten. Maar dat laat zich natuurlijk nooit dwingen.

**Tot slot: wat moet er juist wel en juist niet gebeuren, de komende tien jaar?**

We moeten met elkaar allereerst de programmatische doelen helder hebben: wat is je brede woonopgave en hoe hou je dan rekening met al die andere belangrijke dossiers als klimaat, energie, mobiliteit. We moeten vooral niet in de centralistische valkuil stappen. En we moeten de fondsen die we beschikbaar hebben richten op het aanbrengen van samenhang: beloon dus integraliteit. En, tot slot, hak samen knopen door!

