

Bouw woningen langs bestaande infrastructuur – niet in het groen

Minister Ollongren van Binnenlandse Zaken roept gemeenten en provincies op om desnoods in het groen rond de stad te bouwen, nu de woningnood steeds nijpender wordt. Wij juichen het in Zuid-Holland toe dat de minister de urgentie voor de woningbouw adresseert. En ook nog steeds vierkant achter stedelijke verdichting staat. Maar wij zijn ervan overtuigd dat we nieuwe locaties in Zuid-Holland juist niet moeten zoeken in de polder en het weiland rond de stad. Omdat het niet nodig is en er veel betere alternatieven zijn. En omdat we zuinig willen omspringen met ons schaarse groen.

Het beleid in Zuid-Holland is daarom: woningen realiseren binnen het bestaande stads- en dorpsgebied. Dat is namelijk precies wat de huidige woonconsument wil. Jonge gezinnen trekken niet langer de stad uit maar willen juist deel uitmaken van de stedelijke omgeving. Net als het groeiend aantal eenpersoons huishoudens. Mensen die van zich van buiten in de Randstad vestigen, kiezen ondubbelzinnig voor de stad. Waar de bereikbaarheid goed is en waar werk, opleidingen en voorzieningen binnen handbereik zijn. Het is dus niet zozeer een keuze: wij moeten bouwen in de stad.

Bouwen wij dan helemaal niet “over de rand”? Jawel. Op dit moment gaan we op twee grote locaties in de polder aan de slag: in Zuidplas (nabij Rotterdam) en Valkenburg (voormalig vliegveld bij Leiden). Goed voor in totaal 12.000 woningen. Maar daarmee zetten we ook een streep. In Zuid-Holland is de afgelopen decennia veel landschap en groen opgeslokt door uitdijende woningbouw en bedrijventerreinen. Steden hebben groen nodig om te kunnen ademen. Een gebied als Midden-Delfland moeten we in onze metropoolregio koesteren zoals New York doet met zijn Central Park. Daarom zijn wij jaren geleden juist begonnen om extra groen om steden aan te leggen en recreatie te verbeteren.

Hoe bereiken we in Zuid-Holland dat mensen prettig en betaalbaar kunnen wonen in de stad? En hoe houden we tegelijk genoeg open ruimte? Het antwoord is: vergaande concentratie van woningbouw bij en langs bestaande infrastructuur. De mogelijkheden hebben de grote steden en de provincie in Zuid-Holland, verenigd in de Verstedelijkingsalliantie, onlangs in kaart gebracht. De conclusie is dat dat er nog een zee aan onbenutte bouwruimte ligt nabij de spoorlijn Leiden-Den Haag-Rotterdam-Dordrecht, het openbaar vervoersysteem in Zoetermeer en bij economische toplocaties. Wij doen het bod om op deze plekken ruim 170.000 nieuwe woningen te realiseren tot aan 2040. 75.000 daarvan kunnen we bouwen in de directe omgeving van treinstations. Let wel: het gaat hier in veel gevallen om concrete uitwerkingen waar voor een groot deel de bestemmingsplannen klaar zijn.

Onderdeel van het plan is de transformatie van leegstaande kantoren en verouderde bedrijfsterreinen naar woningbouw. Met de oplopende vastgoedprijzen is nu het momentum om dit te laten slagen. Voorfinanciering van de overheid blijft evenwel nodig. Wij doen al veel op dit vlak maar het Rijk moet hier haar ook haar verantwoordelijkheid nemen. Een revolverend fonds geopperd door Rob van Gijzel deze week waarmee gemeenten binnenstedelijke locaties voor middenhuur bouwrijp kunnen maken, vinden wij een goed idee. Dat werken wij graag samen met de minister verder uit. Om het tempo erin te houden, is het goed dat de minister aanpassingen heeft aangekondigd om bouwregels te versoepelen. Wijzelf lopen onder andere aan tegen milieuzoneringen die transformatie naar een gemengd woon- en werkgebied in de weg staan.

Zaak is om de plannen nu snel te realiseren. De Zuid-Hollandse woningmarkt is overspannen – net als in de rest van de Randstad – en legt een tweedeling bloot. Wij zien dat een woning in de binnenstad vrijwel niet meer bereikbaar is voor middeninkomens. Steeds meer partijen gebruiken woningen louter als

beleggingsobject. Met deze tendens verwordt stedelijk wonen tot een voorrecht van de *happy few*, terwijl het leeuwendeel van de woningzoeker naar buiten wordt gedreven. Bouwen aan de randen van de stad versterkt dit effect; stedelijke verdichting helpt juist het tij te keren.

Gemeenten en provincies moeten meer lef tonen bij de aanpak van de woningbouw, stelt de minister. Dat doen wij. Uitwijken naar het groen vinden wij te makkelijk. Ons plan getuigt van lef om in pakweg twintig jaar tijd 170.000 woningen te bouwen in bestaand stedelijk gebied, met de nodige infrastructurele investeringen en ingrepen. Wij hebben overeenstemming in onze Alliantie dat het daar *moet* gebeuren en zijn ervan overtuigd dat dit ook *kan*. Wel hebben wij hiervoor de betrokkenheid en hulp van het Rijk nodig. Daarom willen wij als grootste woonregio van Nederland graag snel met de minister rond de tafel. We nodigen de minister uit om te komen tot een Regiodeal om die 170.000 woningen daadwerkelijk in Zuid-Holland te gaan bouwen.

Adri Bom-Lemstra, gedeputeerde Zuid-Holland (Ruimtelijke Ordening) en Raimond de Prez, wethouder Delft (Stedelijke Ontwikkeling) namens de Verstedelijkingsalliantie.

De Verstedelijkingsalliantie bestaat uit de provincie Zuid-Holland, Rotterdam, Den Haag, Zoetermeer, Leiden, Dordrecht, Delft, Rijswijk, Schiedam en de Metropoolregio Rotterdam Den Haag