



## NAAR EEN BESTENDIGE WONINGBOUW

### HOE KIJKEN WE IN 2050 NAAR DE KEUZES DIE WE NU MAKEN?

De provincie Zuid-Holland heeft met het Rijk afspraken gemaakt over versnelling van de woningbouw: 235.460 nieuwe woningen tot 2030. Om dit te bewerkstelligen worden met gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen woondeals opgesteld.

De focus op het behalen van een getal bevat het gevaar dat andere ruimtelijke en urgente vraagstukken verergeren. Bijvoorbeeld op het vlak van mobiliteit, leefomgevingskwaliteit en aanpassing aan klimaatverandering.

Daarom rijst de vraag: hoe en waar willen we wonen, werken, ontspannen, energie opwekken, onszelf verplaatsen, voedsel verbouwen, natuur de ruimte geven, enzovoorts? Wanneer elke sector een eigen claim op de ruimte legt, ontstaat er niet alleen ruimtegebrek maar gaan ook kansen verloren voor onderlinge afstemming en samenwerking. Hoe kunnen we het beste met de ruimteclaims omgaan?

### VERKEN DE TOEKOMST IN SCENARIO'S

Woningen, wegen, wijken bouwen we voor minimaal vijftig jaar. Dus is het zaak ver vooruit te kijken. Een valkuil is daarbij het doen van voorspellingen over de toekomst: die komen zelden uit.

Verstandiger is het met scenario's te werken, met mogelijke toekomst. Wat zijn de ruimtelijke scenario's voor Zuid-Holland anno 2050? Wat willen we dan wel en liever niet? Van daaruit kunnen we bedenken welke ruimtelijke keuzes dan vandaag gemaakt moeten worden, ook in de woningbouw.

In de afgelopen jaren heeft de Provinciale Adviescommissie Leefomgevingskwaliteit (PAL) aandacht gevraagd voor de rol van ontwerpend onderzoek bij het verkennen van de toekomst: het maken van verschillende scenario's voor onze leefomgeving in kaarten en visualisaties, onderbouwd met prognoses. Op basis hiervan kan de provincie een koers uitzetten en duidelijke keuzes maken (*no regret*).

Door om de paar jaar de nieuwste inzichten in deze scenario's te verwerken en kaarten, visualisaties en getallen te actualiseren kan de provincie antwoord geven op de vraag: liggen we nog op de gewenste koers?

### REDENEER TERUG VANUIT 2050: CHECKLIST DUIDELIJKE KEUZES

Vooruitkijkend naar 2050, nu alvast een paar vragen die vandaag de dag gesteld kunnen worden: de checklist duidelijke keuzes.

#### LOCATIE

*De locatie die we nu kiezen voor woningbouw: ligt die in 2050 nog voor de hand?*

Begin voor het antwoord op die vraag bij de bodem en het watersysteem. Dit zijn blijvende structuren, al honderden jaren bepalend, zeker in Zuid-Holland. Ook in de toekomst zullen water en bodem grote invloed hebben op onze veiligheid en op de uitgaven die we moeten doen om onze omgeving veilig en leefbaar te houden. Denk aan de stijgende zeespiegel, overstromingen, droogte, verzilting, bodemdaling.

Wordt daar voldoende rekening mee gehouden? Check ook demografische ontwikkelingen. Kan wellicht volstaan worden met inbreiding binnen de bestaande stads- en dorpscontouren?

## **INTEGRALITEIT**

*Wat is nu nodig om in 2050 te kunnen vaststellen dat we duidelijke keuzes hebben gemaakt?*

De invloed van klimaatverandering, onze energievoorziening, mobiliteit, landbouw, het watersysteem: het zijn stuk voor stuk ruimtelijke opgaven die een claim leggen op de beschikbare ruimte. Dit vereist gelet op de al bestaande ruimtelijke dichtheid van en in de provincie Zuid-Holland een creatieve, integrale aanpak en werkwijze.

Wanneer we de woningbouwopgave slechts zien als een getalsmatige kwestie waarbij het voornamelijk gaat om het aantal woningen, zonder samenhang met de andere opgaven, worden die andere opgaven nog lastiger te realiseren. Daarom zal ook de woningbouw vanuit een breder perspectief moeten worden benaderd en een bijdrage leveren aan de oplossing van andere opgaven.

## **VERMIJD EENHEIDSWORST**

*Wat is nu nodig om in 2050 een provincie te hebben met een grote diversiteit?*

Een kwaliteit van Zuid-Holland is de verscheidenheid in dorpen, steden en verschillende landschapstypen zoals veenweiden, duinen, eilanden en de delta. Is de woningbouwopgave toegesneden op deze specifieke, regionale en lokale identiteiten? Denk aan landschappelijke kwaliteiten, aan de streek- en lokale cultuur.

Elke opgave vraagt om een eigen balans. Welke landschappen willen we beschermen en vrijwaren van bebouwing? Wordt herbestemming voldoende benut? Bijvoorbeeld het ombouwen van kerken, bedrijfspanden en fabriekshallen tot appartementencomplexen?

Voorkomen moet worden dat leegstaand erfgoed door kortzichtigheid en nalatigheid anno 2050 geheel is verdwenen: deze gebouwen leveren een cruciale bijdrage aan de eigenheid en diversiteit van plekken, dorpen en steden.

## **LEEFOMGEVINGSKwaliteit en WONINGKwaliteit**

*Wat is nu nodig om in 2050 goed functionerende uitbreidingen te hebben?*

Woningen worden ontworpen met een bepaalde levensduur (meestal zo'n vijftig jaar). In de praktijk is de levensduur vaak veel langer. Straten, pleinen en parken hebben een nog langere levensduur. Tijdelijkheid is een illusie in de woningbouw.

De 'flexwoning' kan helpen procedures sneller te doorlopen, maar de kwalitatieve ondergrens van woning en omgeving wordt daarmee ook lager en kwetsbaarder voor verval. Investeer in wijken die langdurig levensvatbaar blijven: richt je daarbij niet alleen op de gebouwen, juist ook op de openbare ruimte en het landschap.

Durf diversiteit aan te jagen, ook wanneer de markt daar nu niet om vraagt. Want wat nu wordt gevraagd, is achterhaald zodra plannen zijn gerealiseerd. Experimenteer, diversifieer, investeer en leer: nieuwe bouwmethoden, ontwerpprincipes en woningtypologieën.

Zie grondexploitatie niet alleen als een projectbegroting: de business-case is niet het project, de business-case is een omvattend proces en beslaat minimaal 30 jaar.

## **SAMENWERKEN**

*Wat is nu nodig om in 2050 niet te hoeven zeggen: "we hebben kansen gemist"?*

De voorgenoemde punten hebben gemeen dat ze vernieuwde vormen van samenwerking vergen: tussen overheid en maatschappij, tussen publiek en privaat, tussen sectoren, tussen regio's en het Rijk. Een initiatiefnemer kan niets vernieuwen wanneer zijn plan alleen wordt getoetst aan geldende voorschriften.

Daarom zullen overheden open moeten staan voor experimenten. Dit vergt bereidheid van ambtenaren en bestuurders om mee te denken met de initiatiefnemer over hoe het doel wel bereikt kan worden. Zonder iets te proberen, kunnen we niet leren en weten we niet op welke wijze we beleidsregels kunnen aanpassen aan de snel veranderende maatschappelijke realiteit en opgaven.