

Martin Bosch in Cobouw: 'Realistisch versnellen van woningbouw: Surfen op de boeg golf'

Auteur: Dr. Martin Bosch, initiatiefnemer en directeur Woningmakers NL

Artikel uit de uitgave van Cobouw, 18 maart 2022

Om de 1 miljoen woningen te realiseren is scherp zicht op de plannen nodig. Ook de Minister zet sterk in op een woningbouwmonitor. Nieuwe woningen worden in Nederland gerealiseerd met vele woningbouwplannen, variërend in grootte van enkele tot een paar honderd of duizend huizen. Versnellen van woningbouw betekent een ingreep op zoveel mogelijk van deze individuele plannen.

Maar eigenlijk is het andersom: versnellen wordt mogelijk als we de vaak optredende vertraging van de plannen tot een minimum beperken. Een woningbouwplan neemt in Nederland van start tot sleutel gemiddeld 8 jaar in beslag; 1 à 2 jaar voor de bouw, 1 à 2 jaar voor de procedure en de rest gaat op aan het bepalen van de voorwaarden waarmee gemeenten kunnen en willen werken aan een plan.

Publiek-private monitoring van Planlijsten

Doorgaans heeft een gemeente een overzicht van alle plannen: de planlijst. Provincies zijn geïnteresseerd in de productie (locaties en aantallen) en verzamelen deze lokale lijsten in een provinciaal overzicht. Recent publiceerde het Rijk de Nationale woningbouwkaart, die alle deze provinciale lijsten weer bij elkaar optelt. Dat leidt tot een “planvoorraad” van in totaal 961.300 nieuwbouwwoningen, een geruststellend aantal gezien de woningnood waar Nederland mee kampt, zo lijkt het. Echter op de betrouwbaarheid van dit planoverzicht valt nog wel het één en ander af te dingen. Jos Feijtel schreef daarover een kritisch artikel in Cobouw. Zijn betoog: plannen zijn nog geen huizen!

De planlijst, ook wel plancapaciteit genoemd, zegt niets over het daadwerkelijke aantal woningen dat jaarlijks wordt opgeleverd. Want zelfs een hard plan is lang niet altijd uitvoeringsgereed. Veel interessanter is het om te kijken naar productiecapaciteit. De factor tijd moet geïntegreerd worden in de planlijst. Wat hebben we de komende 10 jaar aan een plan dat eerst over 30 jaar gebouwd kan worden?

In een aantal regio's in Nederland wordt volgens de Woningmakers methodiek gewerkt met een publiek-private planlijst. Deze monitor houdt per jaar de aantallen en de planning bij. Niet alleen de locaties en de aantallen woningen worden geregistreerd maar ook de indicatoren die de mate van uitvoerings-gereedheid reflecteren. Hoe

staat het ruimtelijke proces er voor: status van bestemmingsplannen en: welke factoren zijn er aan de kant van de ontwikkelaar die de bouw ophouden: bijvoorbeeld sanering van de grond, ontbreken van een sluitende business case, de grond is nog niet vrij beschikbaar is (een zittend bedrijf moet nog weg), of de Nutsbedrijven houden de oplevering op. Elke fase een andere benadering

Om grip te krijgen op versnellingsmogelijkheden delen de Woningmakers het proces in drie fases op:

1. Uitvoeringsfase — bouwen wat je kan!

In de meest nabije fase (uitvoeringsfase) hebben de plannen al een bouwvergunning. Deze plannen zijn in productie of in verkoop. De ontwikkelaar zoekt een aannemer die voor een acceptabele prijs de plot kan bebouwen. Van deze plannen zou je in het open veld de bouwkranen voor een groot gedeelte al willen zien staan. Maar een deel blijkt niet uitvoeringsgereed omdat belemmeringen aan de kant van de realiserende partij de bouw ophoudt.

Versnellen in de uitvoeringsfase:

In deze fase kun je het aantal op te leveren woningen alleen verhogen door het tempo in het bouwproces op te voeren. De versnellingsmogelijkheden liggen goeddeels aan de kant van de ontwikkelaar. Die kan door zijn proces te stroomlijnen zelfstandig het plan versnellen.

2. Procedurefase — aandacht voor de kansen!

In de planlijst staan doorgaans een groot aantal plannen (en dus een groot aantal te bouwen woningen) die in de procedurefase verkeren. De woningmakers zijn dit verschijnsel de boeggolf gaan noemen. De boeggolf komt in elke gemeente voor en is het gevolg van planoptimisme. Planoptimisme treedt zowel aan de kant van de gemeente als aan de kant van de ontwikkelende partij op. Op voorhand is er bij de partijen meestal weinig bereidheid een plan in de planning wat verder naar achteren te zetten. Dat geeft het gevoel dat zo'n plan minder aandacht gaat krijgen, en dat wil niemand. Toch is dat jammer. Want je kunt niet alles veel aandacht geven. Het grotere belang van efficiënt meer plannen tot wasdom brengen is voordelig voor iedereen, maar vraagt wel om een blik die verder gaat dan het eigen plan.

Welke plannen moeten dan focus krijgen? Versnellingsmogelijkheden ontstaan als de aandacht van de gemeente gelegd wordt bij die plannen die ook aan de kant van de ontwikkelaar weinig belemmeringen kennen. De publiek-private planmonitor laat hier zijn wat die plannen zijn. Dat geeft meer garantie dat als de bouwvergunning klaar is er ook snel gebouwd kan worden.

Versnellen in de procedurefase

Het is beter focus aan te brengen zodat een beperkter aantal plannen voorspoedig door de procedures komt, dan dat je door alles aandacht te geven een beperkter aantal woningen van een vergunning voorziet. Alleen met focus op de juiste plannen genereert de boeggolf meer woningen in de uitvoeringsfase.

3. Initiatieffase — denk ook aan de toekomst!

De fase die het verste weg ligt in de tijd heet de initiatieffase. Het hele proces van de planvorming is een doorstroommodel. Plannen doorlopen in een lange periode verschillende fases. In de initiatieffase vindt het overleg tussen de gemeente en de grondeigenaar plaats. Wil de gemeente meewerken aan een bestemmingsplan dat het woningbouwplan mogelijk maakt? En als die bereidheid er is, onder welke voorwaarden gaat de gemeente dan een bestemmingsplanprocedure starten?

Versnellen in de initiatieffase

De neiging bestaat om bij versnellen minder aandacht te besteden aan deze fase. Het leidt op korte termijn immers niet tot meer woningen. Toch is hier ook attentie nodig. Want als er hier niet tijdig nieuwe kansrijke plannen worden ontwikkeld, dan stukt de aanvoer op termijn.

Surfen op de boeg golf

Het hele woningbouwproces vraagt attentie, maar wel in elke fase een ander soort aandacht. Als we niet bewust en gericht sturen, dan blijft het boeg golf-profiel als 'toekomstmuziek voor over 3-5 jaar' in de planning aanwezig. Met als belangrijkste teleurstellende resultaat dat we op korte termijn toch weer te weinig productie hebben. We moeten grip krijgen op de boeg golf!

Om echt te versnellen helpt het als ontwikkelaars zo snel als mogelijk gaan bouwen. Alles wat hun weerhoudt verdient veel aandacht om opgeruimd te worden, zowel aan de kant van de ontwikkelaars zelf, facilitaire bedrijven en de overheid als stimulator.

Alles wat in procedure is, maar nog geen bouwvergunning heeft, vormt de boeg golf. Omdat de professionele capaciteit beperkt is helpt het om focus aan te brengen. Minder plannen voldoende aandacht geven voor een optimale output. En dan die plannen die aan de kant van de ontwikkelaar al uitvoeringsgereed zijn.

Denk vooral ook aan de voeding van de stroom op de lange termijn. Met doorlooptijden van 8 jaar of langer moeten er nu al plannen op de rit gezet worden voor over een decennium. Dit vraagt een adequate planlijst verdeeld in jaarproductie, en met publieke én private belemmeringen bij de plannen in beeld. Elke fase vraagt vervolgens zijn eigen specifieke aandacht.

Om dit goed te doen is publiek/privaat overleg nodig. De woningmakers noemen dat een Bouwberaad. In het bouwberaad overleggen gemeente en marktpartijen over wat er nodig is om te versnellen. Op basis van de echte monitorgegevens die beiden hebben aangeleverd.

Martin Bosch is directeur van Woningmakers NL. Als zelfstandig adviseur legt hij zich sinds 2017 toe op de samenwerking tussen markt en overheid op het gebied van woningbouw. Eerder werkte hij bij gemeenten als directeur in het domein Ruimte.

