

RECESSIE > De economische crisis leidt niet bij alle gemeenten tot verhitte hoofden. Directeuren stedelijke ontwikkeling proberen de woningbouw zonder paniekvoetbal op gang te houden. 'De gemeente haalt risico's naar zich toe die de markt op dit moment niet wil nemen. Dat vereist zorgvuldigheid.'

Kalm de crisis te lijf



Utrechtse bouwvakkers proberen tijdens een wolkbreuk snel het dak te dichten

BOUDEWIJN WARBRÖEK

Taskforces, regiegroepen en crisisteams. Gemeenten breken zich het hoofd over de vraag hoe de gevolgen van de economische recessie moeten worden bestreden. Sommige ambtenaren waarschuwen voor een al te voortvarende aanpak: 'Je moet oppassen voor contraproductieve maatregelen.'

Deze uitspraak is van Tom Boot, directeur van de dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting van de gemeente Rotterdam. Mede op initiatief van Boot komen directeuren stedelijke ontwikkeling sinds ongeveer een jaar geregeld bijeen. Tijdens een onlangs in Hilversum gehouden bijeenkomst stond de economische crisis centraal.

De ontmoeting in Hilversum is voorbereid tijdens een expertmeeting met voor woningbouw verantwoordelijke

afdelingshoofden. Hier werd onder meer op ludieke wijze de 'crisistemperatuur' bij de twintig aanwezige gemeenten gemeten. Op een schaal van -50 tot +50 graden Celsius konden de deelnemers aangeven hoe hoog de denkbeeldige temperatuur bij hun gemeente was opgelopen. Was sprake van oververhitting, of juist van onderkoeling binnen hun organisatie?

Boot: 'De eerste vraag ging puur over woningbouwprogramma's. Vijf deelnemers gaven +30 graden aan, de rest zat allemaal lager. Dat vond ik opvallend. Je zou toch verwachten dat de temperatuur veel hoger ligt. De tweede vraag die werd gesteld, was hoe de gemeente van de betrokken deelnemer in algemene zin op de crisis reageert. Toen werd de temperatuur zelfs nog lager geïnd.'

Hoewel voor Boot verrassend, zijn de uitkomsten van de meting wel verklaarbaar: gemeenten waken ervoor om te hard van stapel te lopen.

Maatregelen Dat bezinning niet betekent dat je stilzit, bewijst bijvoorbeeld Zwolle. Deze gemeente probeert de woningproductie op peil te houden met een reeks maatregelen. Daarvoor is gebruik gemaakt van een bestaand periodiek overleg, dat enkele jaren geleden op initiatief van wethouder Gerard van Dooremolen (Volkshuisvesting, CDA) tot stand is gekomen.

'Twee keer per jaar komen we bij elkaar met makelaars, ontwikkelaars en beleggers, bouwers en corporaties. Na het uitbreken van de kredietcrisis hebben we ook de banken bij dit overleg betrokken', vertelt Cor van Gasteren, hoofd van de gemeentelijke Eenheid Ontwikkeling. In het Zwolse overleg worden marktonderzoeken besproken en afspraken gemaakt over te bouwen hoeveelheden en typen woningen. 'Iedereen heeft er baat bij als je tot een goede afstemming van plannen komt.'

Zwolle wil koste wat kost voorkomen dat de crisis leidt tot stagnatie in de woningbouw. 'De wachttijden voor huurwoningen zijn lang, en daarnaast is er een flinke vraag naar koopwoningen.' Daarom heeft Zwolle via de bestaande overlegstructuur, het Concilium, een reeks mogelijke oplossingen voorgesteld. Grond wordt uitgegeven in erfpacht. Ook is Zwolle bereid om bouwgrond beschikbaar te stellen die pas later hoeft te worden betaald. De starterslening wordt verruimd, en grote of middelgrote projecten worden zo nodig in fases gerealiseerd.

Van Gasteren: 'Het zijn allemaal geen geweldig nieuwe ideeën. Maar we willen zo min mogelijk concessies doen aan prijs of kwaliteit van de te bouwen woningen. En iedereen is bereid om zijn bijdrage te leveren. De verkopers van de woningen bieden kopers bijvoorbeeld overbruggingsgarantie aan. Mensen die hun oude huis niet op tijd kwijt raken, komen dan niet met dubbele lasten te zitten.'

De winst zit hem volgens Van Gasteren in 'de gemeenschappelijke focus'. 'Maar of het voldoende oplevert, weet je pas in de toekomst.' Voor de gemeente komt hier nog iets bij: 'Wij willen dat partijen Zwolle zien als een stabiele markt met een club actieve, betrouwbare bestuurders en ambtenaren. Dat beeld koesteren we.'

Weinig doen In Utrecht klinkt een relativerende opmerking. 'Je kan een heleboel dingen bedenken, maar deze crisis gaat over het consumentenvertrouwen en over mensen die bang zijn voor inkomensverlies. Daar kan je als gemeente weinig tegen doen', zegt Ruud Nijveld, hoofd afdeling Wonen.

Nijveld was een van de deelnemers aan de expertmeeting die aan de bijeenkomst in Hilversum voorafging. Hij predikte nuchterheid en kalmte. 'Bij volkshuisvesting gaat het om langetermijndoelstellingen. Het zet geen zoden aan de dijk om nu, voor een periode van één of twee jaar, de hele boel te herprogrammeren door bijvoorbeeld goedkopere woningen te bouwen of door koop op grote schaal om te zetten in huur. Dan accepteren we liever wat vertraging.' Waarmee Nijveld niet gezegd wil hebben dat Utrecht zich terughoudend opstelt: 'We proberen ons zoveel mogelijk te houden aan de woningbouwprogrammering en de daaraan gekoppelde doelstellingen. De marktontwikkelingen volgen we nauwgezet, om bij te sturen waar het kan. En daarbij verliezen we de korte termijn zeker niet uit het oog.'

Nijveld geeft toe dat Utrecht, kijkend naar de woningmarkt, een bijzondere uitgangspositie heeft. Waar bij-

voorbeeld Rotterdam alle zeilen moet bijzetten om hogere inkomensgroepen en jonge gezinnen voor de stad te interesseren, is de druk in Utrecht juist enorm. De gemiddelde wachttijd voor een huis bedraagt er acht jaar. 'Een beetje ontspanning kan voor sommige segmenten geen kwaad', luidt daarom Nijvelds oordeel.

Vanwege de grote vraag naar woonruimte in de stad is het voor Utrecht van belang dat de woningproductie op peil blijft. Verder is de woningbouw volgens Nijveld een 'hulpmiddel' om volkshuisvestelijke problemen als scheefwonen, overbewoning, gebrek aan doorstroming en het bestaan van achterstandsbuurten op te lossen.

Utrecht zint op maatregelen om corporaties of ontwikkelaars die de financiering van herstructureringsprojecten niet rondkrijgen, te hulp te schieten. Overwogen wordt om samen met de provincie een woonfonds te vormen, zodat tegen gunstige voorwaarden 'zachte leningen' kunnen worden verstrekt. Ook andere vormen van voor- of medefinanciering door de gemeente zijn volgens Nijveld niet uitgesloten. 'Op die manier kan je partijen misschien net het zetje geven dat nodig is om een project toch van de grond te krijgen. In zijn algemeenheid denken we niet aan generieke maatregelen.'

Boven alles manoeuvreert Utrecht voorzichtig, benadrukt Nijveld: 'Je haalt risico's naar je toe die de markt op dit moment niet wil nemen. Dat vereist dat je zorgvuldig en weloverwogen te werk gaat.'

Niet overhaast Rotterdammer Boot begrijpt dat gemeenten niet over één nacht ijs gaan. 'De essentie is: wat wil je met je noodmaatregelen bereiken? Wil je bijvoorbeeld de woningbouw op peil houden, of de werkgelegenheid? Meestal zijn dat twee verschillende dingen.'

Boot waarschuwt gemeenten voor overhaaste beslissingen. 'Je kan bijvoorbeeld de grondprijs wel omlaag brengen, maar dan moet je je eerst goed realiseren welke gevolgen dat heeft. Zo'n maatregel kan marktverstoringen veroorzaken. Het geld kan in verkeerde zakken terecht komen.' De crisis is volgens Boot aanleiding voor herbezinning. 'De woningmarkt is de afgelopen jaren zó overspannen geweest; al bouwde je een kippenhok, dan nog werd het verkocht. We gaan nu naar een vraagmarkt. Dat is een goed moment om te onderzoeken aan welke woningen behoefte bestaat als de crisis straks achter de rug is.'

Boot is verheugd dat hij de afgelopen weken met collega-directeuren en met experts uit het veld van gedachten heeft kunnen wisselen. Inmiddels weet dat hij dat de eerste aanpak niet alleen per gemeente, maar ook per project kan variëren. 'We hebben veel van elkaar geleerd, juist omdat de aanpak en perceptie vaak zo verschillend zijn. En van één ding zijn we nu allemaal wel overtuigd: met opportunistische maatregelen is niemand geholpen.' ☉

Vereniging voor directeuren

Gemeentelijke directeuren stedelijke ontwikkeling komen sinds een jaar geregeld bij elkaar voor netwerkbijeenkomsten. Dit gebeurt steeds aan de hand van vooraf bepaalde thema's, die worden voorbereid in expertmeetings.

Twee weken geleden troffen de managers elkaar in het raadhuys van Hilversum om te praten over de economische crisis. Eerdere bijeenkomsten gingen over de relatie met marktpartijen, en over de vraag hoe het tempo en de slagkracht bij ruimtelijke projecten kunnen worden opgevoerd.

Inmiddels zijn 33 gemeenten bij het netwerk aangesloten. Vorige week werd besloten om een vereniging op te richten. Het verschil met bijvoorbeeld het Nirov-netwerk van professionals in de bouwwereld is dat de gemeentelijke directeuren zich vooral ook bezighouden met aansturing- en managementvraagstukken.

'Met
opportunistische
maatregelen
is niemand
geholpen'