

Hand in hand in Rotterdam



Onder het motto 'Op weg naar een gezonde woningmarkt' wordt de instortende woningmarkt in de Rotterdamse regio aangepakt. Gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen werken samen aan wijken en buurten die aansluiten bij de wensen van bewoners. Een leerzame en troostrijke casus over een geplaagde regio die de handen uit de mouwen steekt en de problemen voortvarend aanpakt.

Het begon allemaal in 2009. De verstedelijkingsperiode 2005-2010 liep op zijn einde en de voorbereidingen voor een nieuwe ronde verstedelijkingsafspraken waren net gestart. Op verzoek van het ministerie van VROM/WWI was netjes een gebiedsdocument opgesteld met de regionale opgaven, allemaal integraal en gebiedsgericht. Maar er klopte iets niet. De woningbouw in de regio stokte. Mede door de kredietcrisis en landelijke recessie werden nieuwe woningen nauwelijks meer gekocht waardoor overal in de regio projecten stil vielen. De bouwproductie was niet meer die oude vertrouwde machine die je kon aansturen en waarmee je gebiedsontwikkelingen kon aanjagen.

Ondertussen verlaagde het rijk radicaal zijn financiële bijdragen aan de woningbouw. Met de omvang van de oude middelen kon je nog een substantieel bedrag per nieuwbouwwoning uitkeren waarmee je gemeenten en ontwikkelende partijen net dat duwtje in de goede richting kon geven. De nieuwe bedragen vallen daarbij in het niet, nog geen tweehonderd euro per woning. Waarom dan nog allerlei ingewikkelde afspraken maken met het rijk? Ook de manier van afspraken maken tussen de regio en de gemeenten was in het verleden maar matig bevallen. Het systeem van productieafspraken met onderlinge bonussen en strafkortingen had de samenwerking geen goed gedaan. Het paste ook niet in de rol van de stadsregio als verlengd lokaal bestuur naast de gemeenten, en niet langer erboven.

In de loop van 2009 was dan ook het algemene gevoel in de regio dat het roer om moest. De opgaven in de regio zijn te groot om door te gaan op de ingeslagen weg. Met zijn relatief grote voorraad goedkope woningen, lage grondprij-

zen en zwakke sociaaleconomische structuur, heeft de regio geen beste uitgangspositie. Verandering is alleen mogelijk als de regionale woningmarkt met z'n zeshonderdduizend woningen weer gezond wordt. De vijftien wethouders Wonen, vertegenwoordigers van woningcorporaties en marktpartijen besloten daarom eind 2009 om een nieuw soort afspraken te maken.

Kwaliteit

De belangrijkste conclusie die werd getrokken, is dat de opgave gaat over kwaliteit. Het realiseren van woningaantallen is een middel om de gewenste kwaliteit te bereiken, en geen doel op zich. Dat is een trendbreuk met het verleden. Het dossier 'Wonen' wordt immers van oudsher gedomineerd door behaalde en te realiseren productieaantallen. Elke opgeleverde woning werd vroeg of laat toch wel verkocht. Sturing vond plaats op aantallen en contingenten. Demografische langetermijnprognoses werden doorvertaald naar productieafspraken per gemeente. Substantiële financiële bijdragen per woning werden pas toegekend bij het behalen van de geformuleerde kwantitatieve doelstellingen.

Dat systeem kwam in 2009 met een grote klap tot stilstand: kopers en huurders, geschrokken van grote financiële onzekerheden, hielden hun hand op de knip. De woningmarkt wordt sindsdien bepaald door de consument. Niet voldoen aan de consumentenvraag heeft grote gevolgen, niet in de laatste plaats financiële. Dat heeft een louterende werking. De kwaliteit van het aanbod wordt noodgedwongen eindelijk serieus genomen. Woonmilieus als een definitie van de woning en zijn omgeving krijgen op slag een nieuwe

lading. Op de juiste manier toegepast ontstaat zo een gemeenschappelijke taal om de consumentenvraag uit te drukken in stedenbouwkundige uitgangspunten en om het woningaanbod onderling af te stemmen.

De nieuwe vorm van verstedelijkingsafspraken, die de vijftien gemeenten en de stadsregio hebben ontwikkeld, is gevonden in woningmarktafspraken. Lokale en regionale woonwensen staan centraal bij het vormen van woonmilieus en bij woonmilieutransformaties. Kwantitatieve afspraken worden alleen gemaakt over de regionale spreiding van sociaal bereikbare woningen. Niet de bouw van sociale huurwoningen staat centraal, maar de omvang en ontwikkeling van de bereikbare voorraad. Daar vallen dus ook particuliere huurwoningen en goedkope koopwo-

ningen onder. Het proces van regionale woningmarktafspraken is ook benut om eerder gemaakte afspraken over de CO₂-reductie van huurwoningen te vertalen in concrete maatregelen.

Nieuwe coalities

De veranderingen op de woningmarkt en in het beleidsveld 'Wonen' hebben ook direct gevolgen voor de samenwerking tussen partijen. Die was altijd verticaal georganiseerd. Rijk en provincie bepaalden het beleid op de hogere schaalniveaus. Dat vertaalden ze in afspraken over productieaantallen en financiële bijdragen per regio. Op hun beurt verdeelden de regio's weer het geld over de regiogemeenten in ruil voor productieafspraken. Deze manier van werken begon al ver voor de crisis op de woningmarkt te knellen

en fungeert in het huidige tijdsgewricht al helemaal niet meer. Waarom nog afspraken maken met partijen die geen geld meer hebben en ook beleidsmatig het dossier loslaten?

Het initiatief hoort nu meer dan ooit bij de partijen die zelf direct betrokken zijn bij de woningmarkt: de gemeenten, de woningcorporaties en de marktpartijen. Zij staan het dichtst bij de (lokale) woonconsument, nemen de belangrijkste investeringsbeslissingen en ondervinden de resultaten van plannen en projecten aan den lijve. De stadsregio Rotterdam realiseert zich dat zij in dat krachtenspel de vertegenwoordigende koepel is van de vijftien regiogemeenten; verlengt lokaal bestuur in optima forma. Vanuit die rol heeft zij de samenwerking gezocht met de koepels van woningcorporaties (Maaskoepel)



en marktpartijen (Neprom, NVB en Bouwend Nederland). In een unieke samenwerking hebben deze vijf koepels dit najaar het gesprek tussen gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen vormgegeven in een zestal bestuurlijke tafels voor de zes onderscheiden subregio's.

Gevoed door gezamenlijk opgestelde analyses van de regionale woningmarkt en daaruit voortvloeiende opgaven zijn de partijen in de subregio's nu zelf aan zet. Daarmee is de basis gelegd voor een aantal inhoudelijke afspraken. De regiogemeenten maken via de stadsregio afspraken met elkaar over de differentiatie van woonmilieus, ontwikkeling van de sociale voorraad en maatregelen voor CO₂-reductie van bestaande huurwoningen. Elke gemeente afzonderlijk maakt in diezelfde lijn

prestatieafspraken met de woningcorporaties in haar gemeente. Uitvoeringsafspraken met marktpartijen kunnen op dezelfde manier worden vormgegeven of waarnodig bijgesteld. En de koepels onderling maken procedureafspraken, zoals Maaskoepel en de stadsregio dat in oktober 2010 hebben gedaan. Maar het gaat niet alleen om deze afspraken. Tijdens de bestuurlijke tafels zijn initiatieven ontstaan om per deelgebied – twee tot vijf gemeenten – tot gerichte afstemming te komen. De partijen zelf geven dit vorm, de koepels faciliteren. Zo ontstaat daadwerkelijk een aanpak van onderop, die de woningmarkt in de stadsregio weer gezond kan maken.

Slagkracht

De nieuwe aanpak van de stadsregio Rotterdam werkt. Gemeenten en wo-

ningcorporaties maken nu afspraken vanuit hun eigen verantwoordelijkheden en belangen, die niet meer worden afgedwongen door hogere overheden of gestuurd door subsidies en boetes. Dat slaat ook aan bij de Provincie Zuid-Holland, die dezelfde lijn en filosofie wil overnemen in de eigen woonvisie. Zo zal de provincie meer sturen op algemene doelstellingen en afstemming tussen regio's, en krijgen lokale en regionale partijen meer ruimte om hun eigen beleid te bepalen. Ook andere regio's overwegen een soortgelijke aanpak. Bouwend Nederland gebruikt het als voorbeeld om de vastgelopen bouwmarkt weer los te kunnen trekken.

Grote kwestie blijft evenwel de financiering. Voor de kredietcrisis was het 'geld zoekt project'. Grote kapitaalstromen zochten een belegging in bestaand maar vooral nieuw vastgoed, speculerend op een eindeloze groei. Nu is kapitaal schaars en met strikte voorwaarden omkleed en is het 'project zoekt geld'. Dit tekort aan financiële ruimte laat zich in alle hevigheid voelen bij gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen. Het risico is groot dat de juiste investeringsbeslissingen gericht op een reëel rendement op lange termijn onder druk komen te staan en kortetermijnafwegingen bepalend zijn. Zo wordt goedkoop duurkoop. Dat is binnen een regionale samenwerking niet op te lossen. Het rijk kan daar een cruciale rol bij spelen. Niet door tekorten af te dekken of met subsidies, maar door de slagkracht van partijen te vergroten door ruimere regelgeving, garantstellingen en revolverende fondsen. Een handschoen die nu – zij het langzaam – lijkt te worden opgepakt. In het huidige wapengekletter over het opheffen van de stadsregio's wordt voorbijgegaan aan dit soort praktische bijdragen. De regio als afstemplatform bewijst ook ten aanzien van de regionale woningmarkt zijn waarde. Het bevestigt eens te meer dat als de regio niet bestond, deze alsnog zou worden uitgevonden.

