RONDJE NEDERLAND: DIVERSITEIT VIERT HOOGTIJ

De wereld verstedelijkt in hoog tempo. Steeds meer mensen kiezen ervoor om op hetzelfde stukje grond te wonen. Dat brengt grote uitdagingen met zich mee voor de woningmarkt, de leefbaarheid en de mobiliteit. Maar binnen die algemene trend is sprake van een enorme variatie. VG Visie maakte een rondje door Nederland om te zien hoe steden en dorpen omgaan met de bevolkingsaanwas. Of met de krimp – want die is er ook. Dat leverde een zeer divers beeld op, zowel in uitdagingen als in oplossingen.

De discussie over verstedelijking gaat in de meeste gevallen over de vier grote steden in de Randstad. En natuurlijk hebben die een belangrijke stem en laten we hen graag aan het woord over zaken als betaalbaarheid en de Metropoolregio. Maar zij vormen maar een beperkt deel van Nederland. Het grootste deel van ons land bestaat uit kleinere steden en dorpen. Daarom hebben we ook ons oor te luisteren gelegd in andere gemeenten in diverse hoeken van het land: Groningen, Zwolle, Delft, Vlissingen en Den Helder.

CREATIEVE OPLOSSINGEN

Wat daarbij vooral opvalt is de enorme diversiteit. Een andere regio. Een andere woningmarkt. Andere oplossingen. Andere accenten. Elke gemeente heeft zijn eigen kleur, zijn eigen geluid, en gaat op zijn eigen manier met de uitdagingen om. Gezonde verdichting vraagt om creatieve oplossingen die aansluiten bij de lokale situatie. Sommige gemeenten breken alle records in woningbouw. Anderen bouwen vooral voor een bepaalde doelgroep, of richten zich op het bevorderen van de doorstroming. En weer anderen blinken uit in bijzondere woonvormen, met een zwak voor stadnomaden.

Verdichting is overal verbonden met leefbaarheid. Aandacht voor groen en duurzaamheid is dan ook een rode draad in de verhalen. Dat loopt van stadsparken tot een puntensysteem voor groen en natuurinclusief bouwen, en van een multifunctioneel dakenprogramma tot vleermuizenkasten in de sportkantine.

Een greep uit de geluiden:

Naast de enorme diversiteit valt nog iets anders op: de enorme wil van gemeenten om samen de schouders te zetten onder de uitdagingen, en te zorgen dat hun dorp of stad een plek blijft waar iedereen met plezier kan wonen. Dat biedt hoop voor de woningbouwopgave waar Nederland voor staat, en voor de inrichting van de stad van de toekomst.

AMSTERDAM
LAURENS IVENS
wethouder Wonen, Bouwen, Openbare Ruimte & Groen

'BELANGRIJK DAT AMSTERDAM BETAALBAAR BLIJFT VOOR IEDEREEN'

HOE IS DE WONINGSITUATIE IN UW GEMEENTE? 'Er is in Amsterdam een tekort aan woningen, en vooral aan betaalbare woningen voor mensen met een laag of gemiddeld inkomen. Daarom bouwen we de komende jaren met name voor deze groepen extra woningen bij.'

WAT ZIJN DE BELANGRIJKSTE UITDAGINGEN VOOR AMSTERDAM? 'Het is belangrijk dat Amsterdam een betaalbare stad is voor iedereen. De dikte van de portemonnee mag niet bepalen of je hier wel of niet kunt wonen. Daarnaast is Amsterdam hard bezig om te zorgen dat woningen ook echt gebruikt worden om in te wonen. Zo hebben we de 30 dagen regeling ingevoerd voor vakantieverhuur, en zetten we streng in op de bestrijding van woonfraude.'

WAT IS DE GROEIAMBITIE? 'De ambitie is om tussen 2018 en 2025 52.500 woningen in aanbouw te nemen, waarvan 17.500 sociale huurwoningen van corporaties en 11.690 middeldure huurwoningen.'

VOOR WELKE DOELGROEPEN WILT U GRAAG IETS EXTRA'S DOEN? 'Voor mensen met laag en midden inkomen (minder dan € 60.000 per jaar), kwetsbare huishoudens, ouderen en jongeren. Zo hebben we onlangs het plan kwetsbare groepen aangenomen om te zorgen dat de meest kwetsbare Amsterdammers niet de dupe worden van het tekort aan betaalbare woningen. Ook starten we met de bouw van 10.500 betaalbare woningen en kamers voor studenten en jongeren in Amsterdam en de regio.'

WAT BETEKENT DE SAMENWERKING BINNEN HOLLAND METROPOLE VOOR AMSTERDAM? 'De schaarste op de woningmarkt is niet alleen een Amsterdams probleem, de andere grote steden hebben daar ook last van. Samen staan we sterker om dit richting het Rijk te agenderen. De samenwerking tussen de vijf grote Nederlandse steden, grote ontwikkelaars/bouwers en institutionele beleggers heeft de afgelopen jaren steeds meer de positie van een informeel platform gekregen waar de publieke en private kant samenwerken aan meerdere doelstellingen. De opgaven worden steeds complexer en de druk om resultaten te boeken stijgt. Om een welvarende en gezonde toekomst veilig te stellen, is het noodzakelijk om op basis van gelijkheid, met begrip voor elkaars rol en positie, te werken aan de verstedelijkingsagenda.'

HOE HOUDT DE GEMEENTE WONEN BETAALBAAR? Er is in Amsterdam een enorme behoefte aan meer woningen. We halen bouwrecord na bouwrecord. Maar dat is niet genoeg, want de prijzen blijven stijgen. Woningen worden vaker gekocht door beleggers die ze verhuren tegen vaak enorme huurprijzen (buy to let). Zo wordt Amsterdam onbetaalbaar. Om dat tegen te gaan onderzoeken we de mogelijkheid van een verhuurverbod bij nieuwbouw koopwoningen en de mogelijkheid om middeldure koopwoningen te bouwen. Voor middeldure huurwoningen is een Actieplan vastgesteld, waarmee voor nieuwe middeldure huurwoningen een uitpondtermijn van 25 jaar is vastgelegd. Om de bestaande woningvoorraad te beschermen en nieuwbouw mogelijk te maken, heeft de gemeente ook hulp nodig uit Den Haag. We pleiten voor de noodknop. Dit zou de stad 30.000 middeldure huurwoningen opleveren.'

HOE ZIET U DE VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE GEMEENTE ALS HET GAAT OM DE HOGE GRONDPRIJZEN? 'Grondprijzen worden residueel bepaald: grondwaarde is datgene wat overblijft als de marktwaarde wordt verminderd met de stichtingskosten. Een hogere marktwaarde betekent hogere grondprijzen. Die marktwaarde wordt bepaald door de verhouding tussen vraag en aanbod. Voor sociale huurwoningen van corporaties en middeldure huurwoningen zijn er specifieke grondprijzen. Maar als de bouwkosten stijgen, verwerken we dat ook weer door de grondprijs te verlagen. Het zijn communicerende vaten.'

TOP 3 BELANGRIJKE WOONPROJECTEN VAN DIT MOMENT? 'Ontwikkelingen zijn verspreid over de stad en zijn zeer divers en groot. In Noord bij NDSM worden de komende jaren ongeveer 5.000 woningen gebouwd. In Nieuw-West krijgt het winkelgebied een stevigere centrale functie. Hier komen, naast 1.700 woningen, ook een bioscoop, een bibliotheek en culturele voorzieningen. In Zuidoost rekenen we op de bouw van zo'n 30.000 woningen voor 2030.'

WAAR BENT U ECHT TROTS OP? 'Op de bouwrecords die we afgelopen jaren gevestigd hebben. Dat is vooral ook een groot compliment aan alle bouwers, investeerders, ontwikkelaars en corporaties die dit mogelijk hebben gemaakt!'

ROTTERDAM
BAS KURVERS
wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie

'WE STREVEN NAAR EEN STAD IN BALANS'

HOE IS DE WOONSITUATIE IN ROTTERDAM? 'Rotterdam heeft zo'n 623.000 inwoners en ruim 300.000 woningen, waarvan 69% sociale woningbouw en 31% in het midden en hogere segment. Wij streven naar een stad in balans en een gevarieerd woningaanbod. Dat betekent dat we extra aandacht besteden aan het creëren van woningen voor het midden en hogere segment. Dan zijn er sterke schouders om de lasten te dragen, en wordt het voor starters ook mogelijk om wooncarrière te maken in hun eigen wijk en de stad, wat nu vaak niet lukt.'

WAT IS DE GROEIAMBITIE? 'We starten met de bouw van 18.000 woningen in deze collegeperiode. Van die nieuw te bouwen woningen is 20% sociale huur, 30% middenhuur, 30% hoger segment en 20% topsegment. Rotterdam is een werkstad. Daarom zetten we stevig in op goede huisvesting voor met name de middengroepen. Onderwijzers, verpleegkundigen, brandweerlieden, politieagenten en havenarbeiders zijn van grote waarde voor onze stad. Die willen we graag vasthouden.'

WAT IS DE TOP 3 WOONPROJECTEN? 'Een onmogelijke vraag! Rotterdam is echt een bouwstad, dus we zijn op heel veel fronten actief. Rondom de Rijnhaven. Pompenburg. Het Zomerhofkwartier. Crooswijk. Schiekade. Nieuw Kralingen. Merwe4havens. En dan hebben we het nog niet eens over Feyenoord City of Hart van Zuid. Er gebeurt hier echt ontzettend veel. En vergeet ook Hoek van Holland niet. Dat is 'Rotterdam aan Zee'. Daar zijn we hard bezig om er een vierseizoenenbadplaats van te maken. In deelgemeente Rozenburg proberen we de vergrijzing op te vangen. Zo heeft elke wijk zijn eigen uitdagingen.'

DE GRONDPRIJZEN SCHIETEN IN VEEL GEMEENTEN DE LUCHT IN. HOE GAAT ROTTERDAM DAARMEE OM? 'Voor projecten op eigen grond, zo'n 30%, hanteren we het principe van residuele grondwaarde. Dat betekent dat we kijken naar het plan en de verwachte waarde, en daar stemmen we de prijs op af. Voor sociale huur hanteren we een lagere prijs dan voor commerciële projecten. De overige 70%van de ontwikkelingen is op grond van marktpartijen. Met hen maken we afspraken over de programmering, zoals het aandeel middenhuur en dat aandeel zetten we voor 15 jaar vast.'

ROTTERDAM MAAKT ONDERDEEL UIT VAN HOLLAND METROPOLE. WAT LEVERT DAT DE STAD OP? 'De Metropole Regio is ons visitekaartje naar buiten. De bouw- en investeringswereld is grotendeels internationaal. Als wij ons in het buitenland presenteren als Metropool Regio staan we sterker. Dat geldt overigens in Nederland ook. We staan als G5 voor complexe uitdagingen: meer hoogbouw, meer voorzieningen, dicht op het spoor bouwen, omgaan met waterberging, duurzame steden. Dat zijn grote opgaven die je gezamenlijk beter kunt oppakken dan alleen. Er is sprake van een gedeelde visie en een gezamenlijk vertrekpunt. We willen allemaal de groene kwaliteit van de ruimte om de steden heen bewaren. Dus kiezen we voor binnenstedelijke groei met hoogwaardig openbaar vervoer. Door die uitdaging gezamenlijk op te pakken, kunnen we elkaar versterken en krijgen we meer voor elkaar.'

HEEFT DE STAD BIJZONDERE WOONVORMEN? 'Zeker. We zijn in overleg met het Rotterdams Woongenootschap over het opzetten van een wooncoöperatie. Dat is betaalbaar en duurzaam wonen voor gezinnen, midden in de stad.

Ook verkennen we de mogelijkheden voor tiny houses en gaan we aan de slag met natuur inclusief bouwen. Zo bouwen we bijvoorbeeld vleesmuizenkasten in een sportkantine. Verder zijn we bezig met een multifunctioneel dakenprogramma voor groene, openbare daken die ook functioneren als waterberging. De stad groeit en daarom willen we de ruimte die we hebben goed gebruiken.'

HOE ZIET ROTTERDAM ER OVER 10 A 15 JAAR UIT? 'Dan heb ik twee jonge puberdochters en dus een gigantisch probleem, want Rotterdam is een super veelzijdige mooie stad. Wat gaan we dan doen? Naar het nieuwe Boijmans van Beuningen? Koffiedrinken in het Depotgebouw? Naar het nieuwe Feijenoord Stadion of winkelen in het leisure gebied? Op Hart van Zuid naar de bioscoop? De hoogbouw bewonderen in het centrum? Een terrasje pakken op het Deliplein? Of misschien naar Hoek van Holland? We kunnen zo op de Metro opstappen, en zitten dan *in no time* in 'De Hoek'. Een serieus geval van keuzestress!'

DEN HAAG
BOUDEWIJN REVIS
wethouder Stadsontwikkeling,
Wonen en Scheveningen

'DE VERWACHTE GROEI MAG NIET TEN KOSTE GAAN VAN HET GROENE KARAKTER VAN ONZE STAD'

HOE IS DE WONINGSITUATIE IN UW GEMEENTE? 'Den Haag is een heerlijke stad om in te wonen. Dat uit zich in een sterke groei: de komende 20 jaar met circa 100.000 inwoners. De woningmarkt staat sterk onder druk en de huizenprijzen stijgen, zowel in het koop- als huursegment. Dat betekent enerzijds bouwen, bouwen en nog eens bouwen. Maar ook ingrijpende maatregelen nemen, om zo iedereen een eerlijke kans te geven op de woningmarkt.'

WAT IS DE GROEIAMBITIE? 'Rond de stations komen er 10.000 woningen, op de Binckhorst 5.000. De eerste schop gaat rond 2020 in de grond.'

WAT ZIJN DE BELANGRIJKSTE UITDAGINGEN? 'Het tekort aan goedkope en middeldure woningen is een van de grootste opgaven, dus in deze segmenten laten we het aanbod groeien. Voor de lage huren dwingen we bij nieuwbouw af dat 30% sociale huur moet worden. Ook gaan we een huisvestingsvergunning invoeren voor huurwoningen tot 950 euro.

Daarnaast is leefbaarheid een grote uitdaging. Den Haag is met de vele landschappelijke kwaliteiten zoals de duinen, landgoederen, groene lanen, straten en parken een groene stad. De verwachte groei mag niet ten koste gaan van dat groene karakter. Daarom hebben we samen met Arcadis een puntensysteem ontwikkeld dat ontwikkelaars verplicht om groen- en natuurinclusief te bouwen. Ze krijgen bijvoorbeeld punten voor vergroening van daken en muren, het plaatsen van nestkasten en voor groene maatregelen in de directe omgeving van het gebouw. Doel is ontwikkelaars en architecten te motiveren om direct vanaf het begin van het bouwproces na te denken over hoe je met functies als biodiversiteit, groenbeleving en wateropvang omgaat.'

WAT BETEKENT DE SAMENWERKING BINNEN HOLLAND METROPOLE VOOR DEN HAAG? 'Dankzij de lange termijn samenwerking met de G5 kan Den Haag haar *unique selling point* als internationale stad van vrede en recht, met veel grote internationale organisaties en hoofdkantoren naar voren brengen, tegen de achtergrond van een sterk presterende Randstad.'

VOOR WELKE DOELGROEPEN WILT U GRAAG IETS EXTRA'S DOEN? EN WAT PRECIES? 'Den Haag is de eerste gemeente die zich hard maakte voor een aantal onmisbare beroepsgroepen die een belangrijke bijdrage leveren aan de stad, zoals leraren, politieagenten en zorgpersoneel. Door te experimenteren met manieren om deze beroepsgroepen te helpen met het vinden van huisvesting en de doorstroming te bevorderen, hopen we hen aan de stad te binden. Zo geven we (een deel van deze) doelgroepen voorrang op een sociale huurwoning in daartoe aan te wijzen (nieuwbouw)projecten. Door tijdelijke huurcontracten (bijvoorbeeld 5 jaar) voor starters in deze beroepsgroepen bevorderen we dat ze bij inkomensstijging op termijn naar een andere woning gaan uitkijken (waarbij ze dan woonduur hebben opgebouwd). Daarnaast maken we afspraken met marktpartijen over huisvesting van deze doelgroepen in de middeldure huursector. Bij de evaluatie van de maatregelen nemen we ook het effect op de positie van andere woningzoekenden in onze stad mee.'

TOP 3 BELANGRIJKE WOONPROJECTEN VAN DIT MOMENT 'In Den Haag richten we ons op een aantal intensiveringsgebieden. Ten eerste zijn dat de gebieden rondom de stations. Wij zien dit als (een) economisch hart van de stad waar iedereen aan mee kan doen en waar heel Den Haag van profiteert. Een duurzaam, leefbaar en inclusief hart met een uitstekende bereikbaarheid en internationale aantrekkingskracht. Daarnaast verandert het voormalige bedrijventerrein de Binckhorst in een nieuwe, moderne stadswijk met een rauw randje. Met de komst van de Rotterdamsebaan wordt het een nieuwe toegang tot de stad. Ten slotte wordt straks ook in Den Haag Zuidwest volop gebouwd. Dit is een kansrijk en mooi gebied, bij uitstek geschikt voor nieuwbouw.'

WAAR BENT U ECHT TROTS OP? 'De uitdaging op de woningmarkt is nog nooit zo groot geweest. Daarom stropen we nu de mouwen op en gaan we aan de slag, voordat het te laat is. In Den Haag investeren we in integrale gebiedsontwikkelingen, en wordt het toevoegen van woningen ook een verbetering van de kwaliteit en het functioneren van een gebied. Ik denk dat veel steden een voorbeeld aan ons kunnen nemen.'

UTRECHT
LENNERT MIDDELKOOP
directeur stedelijke ontwikkeling
en economie gemeente Utrecht

'MOBILITEIT IS EEN RANDVOORWAARDE VOOR GEZONDE VERSTEDELIJKING'

HOE IS DE WONINGSITUATIE IN UW GEMEENTE? 'In 2018 had Utrecht 350.000 inwoners. In 2024 zijn dat er vermoedelijk 400.00 en in 2040 zelfs 455.000 – dat zijn groeipercentages zoals China die kent. Om die groei op te vangen hebben we zo'n 50 tot 60.000 extra woningen nodig. Momenteel hebben we bijna 154.000 woningen, waarvan 29% sociale huur, 16% particuliere huur en 47% koop.'

WAT ZIJN DE BELANGRIJKSTE UITDAGINGEN? 'Door stijgende huizenprijzen en een krap aanbod is het voor sommige groepen moeilijk om een passende woning te vinden in Utrecht. De problemen doen zich vooral voor in het middensegment en de sociale huur. Tegelijkertijd groeit de stad en ontwikkelt zich sterk. Dat biedt kansen, maar leidt ook tot extra uitdagingen t.a.v. de bouwproductie door oplopende grondprijzen en stijgende bouwkosten.'

WAT IS DE GROEIAMBITIE? 'Groeien is geen doel *an sich*. Wel willen we graag dat iedereen die in Utrecht wil wonen, dat ook kan. Dat bereiken we deels door nieuwbouw. Momenteel hebben we een planvoorraad van ruim 48.000 woningen t/m 2040. Daarnaast zijn we volop bezig met gebiedstransformaties om de woningmarkt meer in balans te brengen en gemengde wijken te realiseren. Wij zien de woningbouwopgave als een mooie kans voor Utrecht, en als een instrument om de kwaliteit van onze stad in de volle breedte te verbeteren.'

VOOR WELKE DOELGROEPEN WILT U GRAAG IETS EXTRA'S DOEN?
'De middeninkomens en kwetsbare groepen. We zetten in op versterking van het middensegment, sociale huur, en het op gang brengen van de doorstroming. Daarnaast maken we werk van het bieden van een thuis aan mensen die het (tijdelijk) niet redden, bijvoorbeeld als ze uitstromen uit de Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen.'

HOE HOUDT UTRECHT WONEN BETAALBAAR? 'Onze invloed op de betaalbaarheid is beperkt. De beste aanpak is om veel woningen aan de voorraad toe te voegen. Als het aanbod stijgt, daalt de prijs vanzelf.'

WAT BETEKENT DE SAMENWERKING BINNEN HOLLAND METROPOLE VOOR UTRECHT? 'Ik ben daar bijzonder enthousiast over. Omdat we zelf geen woningen bouwen en ook maar beperkt grond in eigendom hebben, hebben we andere partijen nodig voor het realiseren van onze ambities. Ontwikkelaars, beleggers, corporaties en huurdersorganisaties zijn belangrijke partners. Binnen Holland Metropole werken we samen aan belangrijke maatschappelijke thema's en op internationaal niveau treden we gezamenlijk naar buiten. Dat versterkt onze positie in het buitenland.

Met diezelfde partijen werken we ook lokaal aan een gezonde stad. Het Stadsakkoord Wonen is de lokale variant van de samenwerking zoals in Holland Metropole, bedoeld om woningmarkt meer in balans te brengen. We hebben elkaar op elk niveau hard nodig om de grote opgaven waar we als samenleving voor staan, aan te kunnen. Daarbij gaat het niet alleen om de energietransitie, maar zeker ook over het mobiliteitsprobleem. De woningmarkt domineert de laatste jaren het debat, maar mobiliteit is zeker zo belangrijk. Mobiliteit is een randvoorwaarde voor een gezonde verstedelijking. Als we geen werk maken van andere vormen van mobiliteit, heeft het bouwen van al die extra woningen ook geen zin, want dan staan we met z'n allen vast. Zeker in Utrecht, als 'de rotonde van Nederland'. Nieuwe alternatieven van mobiliteit zoals mobility-hubs en *Mobility as a service* zijn onze hoop in bange dagen. Dat vraagt om publiek-private samenwerking, en daar zijn we binnen Holland Metropole *en* binnen Utrecht keihard mee bezig.'

TOP 3 WONINGBOUWPROJECTEN?
'Ik ben nog steeds trots op het groene hoogbouwproject Wonderwoods. Een sterk staaltje eigentijds binnenstedelijk bouwen, dat in Cannes terecht een prijs heeft gewonnen. Maar ook een project als De Buurt in Overvecht is fantastisch. Mooi dat we in een van onze moeilijkste wijken zo'n architectonisch hoogstandje gaan realiseren. En ook de MARK in Leidsche Rijn verdient vermelding. Hier komt een toren van 140 meter hoog. Daarmee gaan we de Dom voorbij. Ik weet zeker dat heel veel Utrechters daar stiekem trots op zijn.

Deze drie projecten staan model voor de toekomst van Utrecht. De stad is *booming*. We worden nu eindelijk zo groot als andere steden allang geweest zijn, en dat zie je ook terug in de projecten: die zijn toonaangevend. Dat geldt niet alleen voor gebouwen, maar zeker ook voor gebiedsontwikkelingen. Het Smakkelaarsveld is uniek in Nederland, en de Merwedekanaalzone is inmiddels bijna beroemder dan Utrecht.'

GRONINGEN
ROELAND VAN DER SCHAAF
wethouder Ruimtelijke Ordening, Wonen & Wijkvernieuwing

'INTERESSANTE WOONWIJKEN DIE DE TAND DES TIJDS KUNNEN DOORSTAAN'

HOE IS DE WONINGSITUATIE IN UW GEMEENTE? 'Groningen heeft 230.000 inwoners, waarvan de hoofdmoot in de stad woont. We hebben overwegend een jonge bevolking. 1 op de 5 inwoners is student. Dat heeft effect op de woningmarkt. Het aandeel huurwoningen is groot, met name in de particuliere sector. 30 tot 40% is sociale huur. We hebben weinig middenhuur. Er wonen relatief weinig ouderen en gezinnen. Die laatste groep trekt meestal weg naar omliggende dorpen. De gekte op de woningmarkt is hier groot. We zitten in de top 5 van meest problematische woningmarkten van Nederland. Als het gaat om zoeken op Funda, is Groningen als zoekterm zelfs Amsterdam gepasseerd.'

WAT IS DE GROEIAMBITIE? 'Er is voor alle doelgroepen sprake van schaarste, dus we gaan in alle segmenten veel bijbouwen. Vorig jaar hebben we in de stad 1.900 bouwvergunningen afgegeven. Dat is twee keer zoveel als normaal. De planning is dat we voorlopig structureel 1.500 woningen per jaar bij gaan bouwen. De komende 15 jaar gaat het in totaal om zo'n 20.000 extra woningen, waarvan de helft koop. Daarbij spelen we in op de veranderende bevolkingssamenstelling. Er komen steeds meer 1- en 2-persoonshuishoudens, dus die willen we bedienen. Daarnaast bouwen we ook voor gezinnen. Het is de bedoeling dat door de bouw van al die extra woningen ook de doorstroming op gang komt.'

WAT IS DE GROTE UITDAGING VOOR GRONINGEN? 'Om al die plannen ook echt te realiseren. Het is de vraag of alles zich ontwikkelt zoals wij willen. Ruimte is niet het probleem. We hebben als gemeente veel uitleggebieden waar we zouden kunnen bouwen, maar dat is niet waar de vraag zit. De behoefte bij woningzoekenden ligt duidelijk in de stad. Dat betekent dat we vooral binnenstedelijk aan de slag moeten met nieuwbouw en transformatie. We hebben mooie plannen voor het Suikerterrein, Stadshaven, het Reitdiep, de stationsbuurt en diverse bedrijventerreinen. Gebieden vlakbij de binnenstad en het openbaar vervoer. Dat zijn gewilde locaties, maar het ontwikkelen van dergelijke projecten kost veel geld. De grote vraag is dan ook: hoe krijgen we dat allemaal gefinancierd?'

HOE HOUDT U WONEN BETAALBAAR? 'We hebben een rem bezet op activiteiten van beleggers, want de prijzen rezen de pand uit. Zelfs piepkleine schippershuisjes met energielabel E gingen voor bijna 3 ton de deur uit. Dat is onwenselijk. Boven dreigde de 'verkamering' hele woonwijken te ontwrichten. Daarom zetten we nu sterk in op het vergroten van de voorraad.'

WELKE BIJZONDERE WOONVORMEN HEEFT GRONINGEN? 'Groningen is altijd sterk geweest in CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Dat heeft bijzonder interessante projecten opgeleverd. Ook kennen we veel alternatieve woonvormen, zoals woonboten, woonwagens en gebieden met stadsnomaden. Dat gaat hier allemaal behoorlijk soepel. Momenteel zijn we bezig met het bouwen van tiny houses aan de rand van de stad. Compact bouwen kan prima samengaan met een hoge leefkwaliteit.'

TOP 3 WONINGBOUWPROJECTEN?

1. Meerstad, een uitbreidingswijk bij een groot meer.
2. Het Suikerterrein, een binnenstedelijke ontwikkeling op de plek van de oude suikerfabriek. Hier wordt een culturele broedplaats het hart van een nieuwe woonwijk.
3. Stadhavens, een groot, oud industrieterrein dat wordt getransformeerd tot woonwerk-gebied.

WAAR BENT U TROTS OP?
'Dat Groningen een stad is zonder achterstandswijken. Ook in de armste wijken is het prima wonen. Zelfs in deze overspannen woningmarkt zijn we nog steeds een ongedeelde stad. Dat is best bijzonder.

Daarnaast ben ik ook trots op onze manier van werken. Wij zijn niet zo van de spectaculaire projecten, maar ontwikkelen wel interessante woonwijken die de tand des tijds kunnen doorstaan. Een mooi voorbeeld is de Oosterparkwijk. Tot voor kort een achterstandswijk, maar nu een prachtig opgeknapte wijk waar rijk en arm, jong en oud door elkaar heen wonen. Juist die mix zorgt voor een leefbare en prettige sfeer.'

ZWOLLE
ED ANKER
wethouder Wonen

'ZWOLLE, EEN KLIMAATBESTENDIGE GROEISTAD'

HOE IS DE WONINGSITUATIE IN UW GEMEENTE? 'Op dit moment overspannen. We bouwen heel veel – 1.100 woningen in 2018 - en willen dat tempo volhouden zodat we over tien jaar minimaal 10.000 extra woningen hebben gerealiseerd.'

HOEVEEL INWONERS HEEFT ZWOLLE EN HOEVEEL WONINGEN ZIJN ER IN DE VERSCHILLENDE SEGMENTEN (HOOG, MIDDEN EN LAAG)? 'Zwolle telt 127.000 inwoners. De verwachting is dat we in 2030 de 140.000 zijn gepasseerd. In onze woningvoorraad bevindt dertig procent zich in het lagere segment, veertig procent in het midden en dertig procent in het hoge segment. Die verhouding is prima en houden we graag zo.'

WAT ZIJN DE BELANGRIJKSTE UITDAGINGEN IN UW GEMEENTE EN HOE WERKT U DAARAAN? 'We willen de groei in goede banen leiden en plaats blijven bieden aan iedereen die kiest voor onze landelijk en centraal gelegen stad. We maken steeds meer onderdeel uit van de Randstad. Ons spoorknooppunt is het tweede knooppunt van Nederland. Er vertrekken intercity's naar acht verschillende richtingen. Dat maakt ons goed bereikbaar.

Wij liggen in een rivierengebied en door dijkverzwaring werken we al sinds de jaren negentig aan het robuust maken van de stad. Verder gaan we ervoor een klimaatbestendige groeistad te zijn. Door groene daken op gebouwen, lage bermen langs hoger gelegen wegen en straten met speciale klinkers waardoor het water bij een flinke hoosbui makkelijker wegloopt. De stad moet werken als een spons, dus water vasthouden en vervolgens infiltreren in de bodem. Zo zijn we voorbereid op klimaatveranderingen.'

VOOR WELKE DOELGROEPEN WILT U GRAAG IETS EXTRA'S DOEN. WAT PRECIES? 'We willen een inclusieve stad zijn waar iedereen zich thuis voelt. Hiervoor blijft beweging in de woningmarkt nodig. We hebben wel zorgen over de groep voor wie dat steeds moeilijker wordt, bijvoorbeeld starters. Op dit moment wordt het gebied rond de Spoorzone ontwikkeld, honderd hectare waar ruimte is voor verdichting. Daar komen zeker nieuwe starterswoningen.

'Ook Stadshagen, onze laatste Vinexlocatie, verdient aandacht. Er blijft behoefte aan buitenstedelijk wonen en in Stadshagen worden de laatste locaties opgevuld. Met de Zwolse aanpak gaat dat heel efficiënt. In een vereniging – het Concilium - waarin makelaars, bouwers, ontwikkelaars, beleggers en gemeente elkaar ontmoeten, bespreken we hoe het gebied verder ingevuld gaat worden. En vooral: hoe we dat sneller kunnen realiseren. Wij willen als gemeente geen tijd verliezen aan bijvoorbeeld onderlinge concurrentie tussen bouwers, maar verwachten samenwerking. Ook wij kunnen in de procedures snelheid maken. Samenwerking gaat het beste wanneer je regelmatig met elkaar om de tafel zit.'

HOE HOUDT DE GEMEENTE WONEN BETAALBAAR? 'Door te faciliteren in het aanbod en goede afspraken te maken met alle belanghebbenden. Binnen het Concilium zitten we op één lijn en willen we investeren in zowel goedkope als duurdere woningen. Belangrijk, want als iedereen alleen het maximale voor zichzelf eruit wil halen, lukt dat niet. Als gemeente moeten we ook nadenken over de profiteurs van de overspannen woningmarkt. Bijvoorbeeld beleggers die voor particulieren bedoelde woningen opkopen en vervolgens verhuren. Het heeft een prijsopdrijvend effect en zorgt daarmee voor 'valse lucht'. Een complex vraagstuk.'

WAT IS DE VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE GEMEENTE ALS HET GAAT OM DE HOGE GRONDPRIJZEN? 'We moeten de grond niet zo duur verkopen dat er alleen nog voor het dure segment gebouwd kan worden. Aan de andere kant moesten de prijzen na de crisis wel gecorrigeerd worden. Als alles duurder wordt, kunnen wij niet achterblijven. Bovendien hebben gemeenten tijdens de crisis ook enorm ingeleverd. Maar het geld dat we met grondverkoop verdienen, moet wel ten goede komen aan de stad, zodat iedereen er wat aan heeft.'

DE TOP 3 VAN BELANGRIJKE WOONPROJECTEN OP DIT MOMENT?
'Spoorzone, Stadshagen en de schil om de binnenstad.'

WAAR BENT U ECHT TROTS OP? 'Dat we tijdens de crisis doorbouwden, plannen bleven maken en nu doorpakken. En dat de Zwollenaren 'hun stad' een 8 geven.'

DELFT
KARIN SCHREDERHOF
wethouder Wonen, Wmo en sport

'ZÓ BOUWEN DAT WE DOORSTROMING REALISEREN'

HOE IS DE WONINGSITUATIE IN UW GEMEENTE? 'Wij zijn Randstad én studentenstad en liggen precies tussen Den Haag en Rotterdam. In elk segment is er druk op de markt.'

HOEVEEL INWONERS EN WONINGEN ZIJN ER VOOR DE VERSCHILLENDE SEGMENTEN? 'We hebben ongeveer 100.000 inwoners. De wachttijd voor sociale huurwoningen is lang en starters hebben het moeilijk. We missen woningaanbod in het middensegment waardoor er te weinig doorstroming is, en er komen steeds meer studenten voor wie we woningen moeten bijbouwen.'

WAT ZIJN DE BELANGRIJKSTE UITDAGINGEN VOOR UW GEMEENTE, EN HOE WERKT U DAAR AAN? 'Onze prioriteit is op zo'n manier bijbouwen dat je doorstroming realiseert. Dat is niet eenvoudig. We hebben heel weinig eigen grond en zullen daarom afspraken met andere partijen moeten maken. En veel binnenstedelijk bouwen, wat ook niet gemakkelijk is. Er zijn verspreid over de stad verschillende locaties beschikbaar. Een van de grotere is Schieoevers, waar we werken en wonen gaan mengen. En de spoorzone die, eenmaal afgerond, ook plek biedt aan wonen.'

VOOR WELKE DOELGROEPEN WILT U GRAAG IETS EXTRA'S DOEN. EN WAT PRECIES? 'Voor studenten en senioren. Studenten leveren anders een grote druk op in de bestaande woningvoorraad. Senioren blijven, bij gebrek aan een passende woning, vaak in een eengezinswoning wonen. De spoorzone rond station Delft-Zuid is een interessant OV-knooppunt waar we extra appartementen realiseren. In Tanthof, een wijk uit de jaren zeventig/tachtig, wonen veel ouderen die daar graag blijven. Daar zoeken we locaties om appartementencomplexen met lift te bouwen.'

HOE HOUDT DE GEMEENTE WONEN BETAALBAAR? 'Door met de coporaties afspraken te maken over de sociale huursector. En door middeldure huurwoningen te bouwen, onder andere om de sociale huurwoningen vrij te spelen en starters op de markt een kans te bieden. We vragen institutionele beleggers om juist in het middensegment huurwoningen bij te bouwen met de nadrukkelijke wens om de huur langere tijd tussen de 750 en 950 euro te houden.'

HOE ZIET U DE VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE GEMEENTE ALS HET GAAT OM DE HOGE GRONDPRIJZEN? 'Bouwen voor het sociale en middeldure segment, vraagt om gematigde grondprijzen. Maar als gemeente hebben wij heel weinig eigen grond dus wij kunnen niet via de grondprijs sturen. Op locaties rond de spoorzone en het oude parkeerterrein van het ziekenhuis is de ontwikkeling van woningen bij marktpartijen belegd. We maken afspraken over wat er gebouwd moet worden'

WAT IS DE GROEIAMBITIE? HOEVEEL WONINGEN ZITTEN ER IN DE PIJPLIJN EN OP WELKE TERMIJN? 'Delft gaat groeien. De bedoeling is met ongeveer 15.000 woningen in 2040, maar dat getal is niet heilig. Om het te kunnen doen, moet er een visie op mobiliteit komen. Anders bepaalt het parkeren de aantallen woningen.'

HOE ZIET U UW GEMEENTE IN BIJVOORBEELD 2030 OF 2050? WAAR BLINKT DE STAD DAN IN UIT? Dat hangt ervan af hoe we omgaan met de groei. Belangrijke items zijn duurzaamheid, mobiliteitsoplossingen en de energietransitie. Nieuwe woningen sluiten wij zoveel mogelijk aan op het warmtenet dat er op termijn komt. Verder hebben we veel fietsers. Ook daarvoor moet een oplossing komen, misschien in de vorm van deelfietsen.

TOP 3 VAN BELANGRIJKE WOONPROJECTEN OP DIT MOMENT? 'Bedrijventerrein Schieoevers wordt een gemengd gebied: het accent ligt op werken, aangevuld met wonen. Het sluit goed aan op de TU Delft. Er komen studentenappartementen, sociale huurwoningen en appartementen voor kenniswerkers.

Op het voormalige parkeerterrein van het Reinier de Graaf ziekenhuis komen grondgebonden en gestapelde woningen in de koop, middeldure huur en sociale huur. In de bestaande wijken rondom de stad worden sociale huurwoningen vernieuwd en middeldure huur- en koopwoningen toegevoegd.'

WAT WENST U UW INWONERS TOE? 'Dat we met elkaar van Delft een stad maken waar het prettig wonen is. Waar de openbare ruimte op orde is, voldoende sportvoorzieningen zijn en waar de bereikbaarheid goed is.'

WAAR BENT U ECHT TROTS OP? 'Dat we nog steeds woningen toevoegen en tegelijkertijd de mooie, historische context van de stad vasthouden. Die balans moet blijven, want Delftenaren voelen een diepe trots voor die historische plekken.'

DEN HELDER
HELEEN KEUR
wethouder Wonen en ruimtelijke ordening

'VAN KRIMPREGIO NAAR GROEIGEMEENTE

HOE IS DE WONINGSITUATIE IN UW GEMEENTE? 'Goed. Er is voldoende aanbod al sluit dat niet altijd 1 op 1 aan op de vraag.'

HOEVEEL INWONERS HEEFT DEN HELDER EN HOEVEEL WONINGEN ZIJN ER IN DE VERSCHILLENDE SEGMENTEN (HOOG, MIDDEN EN LAAG)? 'Met Den Helder is iets bijzonders aan de hand. We stonden op de kaart als 'krimpregio', maar zijn aan het transformeren naar een aantrekkelijke groeigemeente. Steeds meer mensen 'van buiten' kopen hier een woning. Op dit moment telt de gemeente, inclusief Julianadorp en Huisduinen, 56.000 inwoners. Ongeveer driekwart van de huurwoningen behoort tot de sociale sector. Van koopwoningen valt meer dan de helft in het lage segment. Bij nieuwbouw, zowel koop als huur, wordt de helft bestemd voor het midden- en hogere segment.'

WAT ZIJN DE BELANGRIJKSTE UITDAGINGEN VOOR UW GEMEENTE, EN HOE WERKT U DAAR AAN? 'Externe factoren dagen ons uit. Van oudsher zijn we dé marinestad van Nederland. Overheidsinvesteringen in defensie hebben hun weerslag op Den Helder; er komen meer mensen wonen. Wij worden ook een belangrijke plaats als het gaat om de energietransitie. Daarvoor ligt al een deel van de infrastructuur klaar in de haven. Ook dat zorgt voor werkgelegenheid. We realiseren nieuwbouw, want de vraag naar extra woningen gaat binnen drie jaar spelen.'

VOOR WELKE DOELGROEPEN WILT U GRAAG IETS EXTRA'S DOEN? EN WAT PRECIES? Voor de meer dan duizend nieuwe werknemers die defensie aantrekt. Wij realiseren onder andere in de binnenstad betaalbare appartementen. Verder vinden steeds meer mensen van buiten de regio hier een aantrekkelijke woonplek. Door openbaarvervoerverbindingen met bijvoorbeeld Amsterdam kunnen we dat verder stimuleren.'

HOE HOUDT DE GEMEENTE WONEN BETAALBAAR? 'Dat is voor ons geen grote uitdaging, want zowel koop- als huurwoningen zijn goed betaalbaar, al zien ook wij de prijzen stijgen. Bij nieuwbouw wordt juist wat extra's gedaan voor het middensegment.'

HOE ZIET U DE VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE GEMEENTE ALS HET GAAT OM DE HOGE GRONDPRIJZEN? 'De grondprijs speelt hier niet. Wij zien eerder particuliere beleggers opkomen die investeren in koopwoningen en daarmee de prijs opdrijven. De kamerverhuurverordening moet die druk beheersbaar maken.'

WAT IS DE GROEIAMBITIE? HOEVEEL WONINGEN ZITTEN ER IN DE PIJPLIJN EN OP WELKE TERMIJN? 'Volgens het Regionale Actie Programma Wonen 2.0 voor de Kop van Noord-Holland, dat de Provincie heeft vastgesteld, mogen we tot en met 2020 nog slechts 250 woningen bijbouwen. Dat maakt het lastig om onze groeiambitie waar te maken. We hopen dat het nieuwe provinciebestuur die aantallen loslaat.'

HOE ZIET U UW GEMEENTE IN BIJVOORBEELD 2030 OF 2050? WAAR BLINKT DE STAD DAN IN UIT? 'Dan zijn we een aantrekkelijk woonstad, hip en happening, met een schouwburg, bibliotheek, variatie in woningaanbod en werkgelegenheid, veel natuur en prachtige stranden. De stad levert dan een grote bijdrage aan de landelijke energietransitie.'

TOP 3 VAN BELANGRIJKSTE WOONPROJECTEN OP DIT MOMENT? 'Tien jaar geleden is Zeestad bv opgericht om de stedelijke vernieuwing van de binnenstad gestalte te geven en uit te voeren. We leefden altijd met onze rug naar de zee. Bekende stedenbouwkundigen en architecten van naam ontwikkelen projecten die de verbinding leggen naar buiten. Zoals Molenplein, een appartementencomplex dat over de dijk uitkijkt op zee.

Verder wordt de binnenstad getransformeerd. De Koningsstraat wordt zoals die van vóór de Tweede Wereldoorlog met uitzicht op zee. De horeca die er zit, gaat naar Willemsoord, een monumentale scheepswerf die wordt omgebouwd tot nieuw centrum. In Julianadorp ontwikkelen we de Willem Alexanderhof, een wijk met een grote verscheidenheid aan woningen in alle segmenten.'

WAT WENST U UW INWONERS TOE? 'Tevredenheid. Ik hoop dat zij blij en trots zijn op hun stad en de kracht en charme ervan naar buiten toe uitdragen.'

WAAR BENT U ECHT TROTS OP? Op alle nieuwe ontwikkelingen en op ons cultuur-historisch erfgoed. Napoleon zag Den Helder als 'het Gibraltar van het noorden', een strategisch verdedigingspunt. De stelling met zijn goed bewaard gebleven oude forten is een belangrijk deel van onze geschiedenis. Daar mogen we best trots op zijn.'

VLISSINGEN
SEM STROOSNIJDER
wethouder Wonen en verduurzamen gebouwen

'NIEUWBOUW MOET MEER DIFFERENTIATIE BRENGEN'

HOE IS DE WONINGSITUATIE IN UW GEMEENTE? 'Die kenmerkt zich door betaalbaarheid en een gezonde druk op de woningmarkt. Kwalitatief heeft de woningvoorraad een achterstand, de helft dateert van voor 1970. Zowel in aanpassingsmogelijkheden, verduurzaming als de energietransitie liggen grote opgaven in de bestaande voorraad.'

HOEVEEL INWONERS EN WONINGEN ZIJN ER VOOR DE VERSCHILLENDE SEGMENTEN (HOOG, MIDDEN EN LAAG)? 'De bevolking telt rond de 44.500 personen. Ruim 45 procent hiervan is alleenstaand. Driekwart van de koop- en huurwoningen heeft een WOZ waarde onder de 180.000 euro; een derde behoort tot de sociale huursector. Verder is er een beperkt segment met opvallend luxe appartementen met zeezicht.'

WAT ZIJN DE BELANGRIJKSTE UITDAGINGEN VOOR UW GEMEENTE, EN HOE WERKT U DAAR AAN?
'De kwaliteitsverbetering van bestaande woningen, vooral in de particuliere voorraad. Het merendeel voldoet niet aan het kwaliteitsniveau van wonen in de toekomst. Ook de veranderende bevolkingssamenstelling en de gevolgen daarvan voor de match tussen vraag en aanbod op de woningmarkt vormt een uitdaging. We werken aan meer woningen in het middensegment, aangevuld met meer differentiatie. Met de corporaties wordt via Prestatieafspraken ingezet op de kwaliteitsverbetering van de sociale woningvoorraad.'

VOOR WELKE DOELGROEPEN WILT U GRAAG IETS EXTRA'S DOEN? EN WAT PRECIES? 'Voor mensen die een stap willen zetten in hun wooncarrière. Vanuit de betaalbare sector naar het midden en dure segment of naar een woning die beter past bij de actuele huishoudenssamenstelling. Daarmee proberen we doorstroming op gang te brengen en starters een kans te geven op de woningmarkt. Internationale werknemers zijn noodzakelijk om onze welvaart op peil te houden. Hun verblijf in Vlissingen moet zo aangenaam mogelijk zijn. Daarom willen we kwalitatief goede huisvesting realiseren in de bestaande voorraad en in verblijfscomplexen, afgestemd op de huisvestingsvraag en verblijfsduur van deze groep.'

HOE HOUDT DE GEMEENTE WONEN BETAALBAAR? 'Beginnende kopers kunnen met een starterslening hun eerste stappen op de koopmarkt zetten. Voor mensen met de laagste inkomens geldt kwijtschelding van gemeentelijke heffingen.'

HOE ZIET U DE VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE GEMEENTE ALS HET GAAT OM DE HOGE GRONDPRIJZEN?
'Wij hanteren de residuele grondwaarde berekening voor projectontwikkeling. De hoogte van de grondprijs is hiermee een afgeleide van de waarde van de woning. Daarnaast hanteren we een gematigd grondprijsbeleid voor de verkoop van kavels. Hierbij bepaalt de locatie mede de hoogte van de grondprijs tot aan een gesteld maximum. Dit maximum is vergelijkbaar met de omliggende gemeenten en ligt onder het gemiddelde in Nederland.'

WAT IS DE GROEIAMBITIE? HOEVEEL WONINGEN ZITTEN ER IN DE PIJPLIJN EN OP WELKE TERMIJN?
'Tot 2025 wordt op basis van de huishoudensgroei en additionele vraag de aanvullende woningbehoefte op Walcheren ingeschat op ruim 5.100 woningen. Voor Vlissingen gaat het tot en met 2030 om 2.100 woningen.'

HOE ZIET U UW GEMEENTE IN BIJV. 2030 OF 2050? WAAR BLINKT DE STAD DAN IN UIT? 'In 2030 hebben de eerste buurten de energietransitie ondergaan. Nieuwbouw heeft geleid tot meer differentiatie in de woningvoorraad en een hogere gemiddelde vastgoedwaarde. In de bestaande voorraad vonden we instrumenten om ook de bestaande particuliere voorraad mee te krijgen in de energietransitie en toekomstbestendigheid. Op vrijkomende locaties in de stad zijn nieuwe woonconcepten ontstaan op de scheidingsvlakken van wonen-zorg, wonen-recreatie en wonen-werken.'

TOP 3 BELANGRIJKE WOONPROJECTEN VAN DIT MOMENT?
1 Scheldekwartier (een transformatielocatie van 1.500 woningen gelegen tegen de binnenstad.)
2 Claverveld (een duurzame groene wijk met 150 woningen aan de rand van de stad.)
3 De Kop van het Dok (een deelproject van het Scheldekwartier met de bouw van 187 appartementen in sociaal en midden huur en koop, gelieerd aan een zorginstelling.)

WAT WENST U UW INWONERS TOE? 'Dat hun woonwensen in vervulling gaan binnen een duurzame, prettige woonomgeving.'

WAAR BENT U ECHT TROTS OP?
'De kwaliteitsverbetering die we samen met de corporaties doorvoerden in de bestaande woningvoorraad. Sinds 2005 maakten negenhonderd voornamelijk oudere portiekwoningen plaats voor 370 nieuwbouwwoningen.'