



Tijdens ons zomersymposium hebben we een paneldiscussie gevoerd over:
Woningbouw en Gebiedsontwikkeling Foodvalley

In het panel zaten:

- Wim van der Meer – concerndirecteur Waterschap Vallei & Veluwe
- Rob van Muilekom – gedeputeerde Provincie Utrecht
- Ruben Heeze – manager beleid & public affairs Bouwend Nederland

Onder leiding van onze voorzitter werden er een aantal stellingen gegeven waarop het panel en vervolgens het publiek kon reageren.

Hieronder een beknopte samenvatting:

De paneldiscussie over woningbouw en gebiedsontwikkeling in de regio Foodvalley benadrukt dat scherpe keuzes en intensieve samenwerking cruciaal zijn om de bouwdoelstellingen te halen. Vroegtijdige samenwerking tussen gemeenten, ontwikkelaars, corporaties en waterschappen, met realistische ambities per project, wordt als essentieel gezien. Obstakels zoals trage procedures, een wildgroei aan lokale regels, en capaciteitsproblemen bij zowel personeel als infrastructuur (net- en rioolcongestie) vertragen de voortgang. De roep is om minder praten en meer actie, met een focus op betaalbare woningen, uniforme bouwvoorschriften, en een sterkere regionale aanpak, terwijl de politiek kaders stelt in plaats van projecten tot in detail te sturen.





Interessante punten uit de discussie:

- Zorg voor duidelijke, project specifieke keuzes
- Extra eisen zoals netbewust bouwen zetten de betaalbaarheid onder druk, zonder garanties op aansluiting. Zorg voor een markttoets vooraf.
- Maak minder papieren visies en steek echt samen de handen uit de mouwen in de driehoek gemeente-ontwikkelaars-corporaties, gebaseerd op vertrouwen, openheid en lef ook van de provincies.
- Leg de nadruk op het vroeg oplossen van problemen, wederzijds vertrouwen en de cruciale rol van locatie.
- Positioneer water (oppervlakte-, drink- en afvalwater) als een harde randvoorwaarde en een groeiend aandachtspunt (rioolcongestie).
- Wees bewuster van de historische reflex om in water-technisch ongunstige gebieden.
- Wees realistisch over de bouwkosten op korte termijn.
- Ook al is de politieke wil er om te bouwen, maak inzichtelijk wat projecten kosten en betrek dat in de debatten en besluitvorming.
- Pas op voor een 'afrekencultuur' en stimuleer dat raden kaders stellen. Benadruk de noodzaak van toekomstbestendig bouwen, het prioriteren van betaalbare woningen (twee-derde-regel), en een regionale pool van experts.
- Heb oog voor de groeiende afstand tussen plannenmakers en politiek vanwege formele procedures. Investeer daarom in korte lijnen.
- Heb oog voor het belang van democratische controle en meetbare resultaten.
- Er is een wildgroei aan gemeentelijke koopconstructies die de financierbaarheid bemoeilijken. Zet in op een uniform model.

Kernpunten:

1. Vroegtijdige en integrale samenwerking: Gemeenten, ontwikkelaars, corporaties en waterschappen moeten vanaf het begin samenwerken met duidelijke mandaten en realistische, project specifieke doelen.
2. Vertrouwen en transparantie: Wederkerigheid en openheid zijn randvoorwaardelijk om vast lopers te voorkomen. Korte lijnen en vroegtijdig contact tussen partijen is essentieel.
3. Capaciteitsproblemen: Er zijn serieuze beperkingen op het gebied van infrastructuur (net- en rioolcongestie) en personeel. Een regionale pool van experts wordt als oplossing voorgesteld.
4. Water is een harde randvoorwaarde: Waterbeheer (oppervlakte-, drink- en afvalwater) wordt een steeds bepalendere factor in locatiekeuzes.



Waterschappen moeten vroeg betrokken worden en de ruimte krijgen om locaties af te wijzen.

5. Betaalbaarheid en haalbaarheid: De betaalbaarheid staat onder druk door stijgende kosten en extra eisen. Een 'markttoets' aan de voorkant is nodig, met een focus op het bouwen van betaalbare woningen (twee derde deel).
6. Uniformiteit en voorspelbaarheid: Een wildgroei aan lokale regels (bouwvoorschriften, koopconstructies) belemmert de markt. Er is een sterke roep om standaardisatie.
7. Rol van de politiek: Raadsleden moeten kaders en ambities formuleren in plaats van op projectdetails te sturen, om zo de uitvoering te versnellen. Participatietrajecten vereisen duidelijke kaders om valse verwachtingen te voorkomen.
8. Minder praten, meer actie: Er is een brede consensus dat de focus moet verschuiven van vergaderen naar concrete, gezamenlijke actie en besluitvorming.

Samenvattend:

Extra eisen, zoals netbewust bouwen, zijn onacceptabel zonder aansluitgarantie en brengen de businesscase in gevaar. Zorg voor een markttoets vooraf en experimenteerruimte.

De werkende driehoek gemeente-ontwikkelaars-corporaties is de sleutel, gebaseerd op lef en open communicatie.

Anticipeer op problemen en los ze vroeg op. Locatiekeuze is cruciaal, en regionale afstemming is nodig nu inbreidingsgrenzen worden bereikt.

De historische reflex om in water-technisch ongunstige gebieden te bouwen is hardnekkig. Kosten voor bouwen zullen voorlopig hoog blijven.

Zorg voor een regionale expertpool en een focus op betaalbare woningen. Huisvesting voor diverse aandacht groepen is een urgent vraagstuk.

Lange procedures hebben de afstand tot de gemeenteraad vergroot; informeel contact op locatie kan dit verkleinen.

Te veel regels en onduidelijke participatiekaders blokkeren vooruitgang en creëren frustratie.

De wildgroei aan gemeentelijke koopconstructies maakt financiering complex en onzeker; een uniform model is dringend nodig.



Oproep tot actie:

Een rode draad door het gesprek is de roep om van praten naar doen te gaan. Ontwikkelaars en een wethouder benadrukken dat er minder papieren visies en meer concrete actie nodig is, gebaseerd op vertrouwen, transparantie en een gezamenlijke, oplossingsgerichte aanpak. Er is consensus dat de politiek (gemeenteraden) zich moet richten op het stellen van kaders en ambities, en de uitvoering aan de colleges en marktpartijen moet overlaten. Een raadslid neemt het initiatief om een transparant, regionaal gesprek hierover te organiseren.