



'We kunnen de woningnood oplossen'

Nederland kampt al jaren met een forse woningnood. Een belangrijke oorzaak is de lange doorlooptijd voor het goedkeuren van bouwplannen. Projectontwikkelaar Van Wijnen ziet mogelijkheden om dit proces te versnellen. "Met de juiste mensen bij elkaar kunnen we in record-tempo veel mooie woningen realiseren."

Het nieuwe kabinet wil tot 2030 maar liefst 1 miljoen nieuwe woningen bouwen. "Een mooi streven, maar dan moet de overheid wel de juiste kaders scheppen om de woningmarkt vlot te trekken", zegt Arjen Oosting, directeur Projectontwikkeling Noord & Oost bij Van Wijnen. "Veel wet- en regelgeving leidt nog steeds tot vertraging, al is de afschaffing van de verhuurdersheffing voor woningcorporaties een stap in de goede richting. Tevens kampen veel gemeenten al jaren met een tekort aan mensen om bouwplannen te toetsen. Laat de markt daarbij helpen. Onze experts kunnen bijvoorbeeld een deel van dit werk doen, waardoor het proces versneld wordt doorlopen. Uiteraard houden de gemeenten een belangrijke rol, zodat de zorgvuldigheid van de toetsing gewaarborgd blijft. We moeten het samen doen."

Het kan dus wél

Volgens Oosting kan geen enkele partij de woningnood in haar eentje oplossen. "Iedereen moet zijn verantwoordelijkheid nemen: van projectontwikkelaars en bouwbedrijven tot beleggers. De spreekwoordelijke koek die we moeten verdelen is zo groot, dat er feitelijk geen concurrentie is. Meer dan ooit is dit het moment om vanuit vertrouwen en een gezamenlijk belang schouder aan schouder te gaan staan. Een mooi voorbeeld van zo'n coalitie is de Noord-Hollandse Bouwstroom. Hierbij trekken acht woningbouwcorporaties en diverse partners gezamenlijk op om snel goede en betaalbare woningen in Noord-Holland te realiseren. Het kan dus wél. Via onze divisie Fijn Wonen participeert Van Wijnen hier ook in."

Regionale slagkracht

Van Wijnen beschikt verspreid over Nederland over 26 locaties. "Al onze vestigingen hebben een grote mate van ondernemersvrijheid", zegt Oosting. "Onze projectontwikkelaars hebben een goede band met de overheden en corporaties in hun regio >>

'WE ONTWIKKELEN BETAALBARE, DUURZAME BUURTEN WAAR MENSEN ZICH THUISVOELEN'



Arjen Oosting



DEEL ONLINE

opgebouwd. Ze hebben een uitgebreid netwerk met korte lijnen en weten precies wat er speelt. Dat maakt het makkelijker om snel te schakelen: een groot voordeel nu de woningnood zo hoog is. Een ander voorbeeld van een succesvolle regio Samenwerking is de bouw van het nieuwe Cambuur-stadion. Na een jarenlang en intensief traject trok de vorige ontwikkelaar zich eind 2020 terug uit dit project. Wij hebben de ontwikkeling overgenomen en zijn meteen met alle stakeholders aan tafel gaan zitten. Ook daar bleek voetbal emotie. Toch is het gelukt om relatief snel met een oplossing te komen. Afgelopen zomer ging de eerste paal de grond in. Sommige betrokkenen stonden met tranen in de ogen toe te kijken. Daar doe je het toch voor als projectontwikkelaar.”

Woningfabriek

Volgens Oosting zijn er prima oplossingen voor woningcorporaties en beleggers die in korte tijd betaalbare, kwalitatief ijzersterke én duurzame huizen willen. “Met de komst van onze nieuwe woningfabriek kunnen we binnen een wijk nog

meer diverse woningen realiseren: van betaalbare koopwoningen en duurzame appartementen tot mooie huurhuizen. Ook de traditionele vrijstaande woning blijft een optie. Meer dan ooit kunnen we nu gevarieerde buurten creëren waar iedereen graag wil wonen. Bewoners krijgen de gelegenheid om binnen hun geliefde wijk door te stromen naar een grotere of juist kleinere woning. Dat is goed voor de sociale cohesie in een wijk. Tevens maken we onze buurten leefbaarder met voldoende groenvoorzieningen en speeltuinen. De duurzame wijk Buurtschap Te Veld in Eindhoven is daarvan een fantastisch voorbeeld. Daarnaast zorgen we dat de gebruikerskosten van een woning op de lange termijn zo laag mogelijk blijven. Dat is nu belangrijker dan ooit.”

Draagvlak in de buurt

Ook bij het ontwikkelen van bestaande buurten maakt Van Wijnen werk van het creëren van draagvlak. “De maatschappij wordt steeds mondiger”, zegt Oosting. “Je kunt als projectontwikkelaar niet zomaar een plan presenteren en zeggen: dit wordt het. Wij leggen al vroeg tijdens een traject scenario’s aan buurtbewoners voor, waarbij we ook inzage in alle onderzoeken geven. Vervolgens ontstaat er een proces waarbij we stapsgewijs tot nieuwe oplossingen komen. Hierbij geven we buurtbewoners de ruimte om zelf met ideeën te komen en denken we actief met hen mee. Zo voorkomen we het nimby-effect (not in my backyard, *red.*). De wijk ‘In de buurttuin’ in Schiedam is een mooi voorbeeld van een project dat door zo’n harmonieuze samenwerking tot stand is gekomen. De buurtbewoners zijn er trots op dat ze in zo’n mooie en groene buurt wonen. Onze werkwijze kost dan wel tijd aan de voorkant, maar versnelt uiteindelijk de doorlooptijd van een ontwikkeling aanzienlijk.” <<