

WHITEPAPER



VAN REGEERAKKOORD NAAR UITVOERBARE GEMEENTE

WAT LANDELIJKE AMBITIE BETEKENT VOOR KEUZES
VÓÓR DE BUSINESSCASE



www.urbanshapers.nl

Managementsamenvatting

De landelijke verkiezingsprogramma's en het regeerakkoord laten weinig verschil in ambitie zien: meer woningen, meer betaalbaarheid, meer regie. De Wet versterking regie volkshuisvesting onderstreept die beweging.

Maar wetgeving versnelt geen projecten.

De uitvoering ligt bij gemeenten.

Daar wordt bepaald of ambitie bestuurbaar wordt.

Gemeenten die versnelling willen realiseren, moeten vóór de businesscase expliciet vastleggen:

- De segmentverhouding (A-B-C-D)
- De definitie van betaalbaarheid
- De regionale taakverdeling
- De locatieprioriteit
- De rol van bestaande voorraad
- De inzet van circulariteit als financieel instrument

Zonder deze keuzes verschuift ambitie naar projecten.

En projectonderhandeling schaalt niet.

Wetgeving kan richting geven.

Alleen keuzes geven tempo.

Van ambitie naar uitvoerbaarheid.

De landelijke verkiezingsprogramma's verschillen minder in ambitie dan vaak wordt gedacht. Het regeerakkoord en de Wet versterking regie volkshuisvesting bevestigen die lijn: meer woningen, meer betaalbaarheid, meer regie. Dat is helder.

Maar landelijke ambitie is nog geen uitvoerbaar systeem. De uitvoering ligt bij gemeenten. Daar wordt bepaald waar gebouwd wordt, in welke verhouding, tegen welke voorwaarden en met welke regionale afspraken. Zolang segmentering, betaalbaarheid, regionale afstemming en locatieprioriteit niet vooraf expliciet zijn gekozen, verschuift de ambitie naar projecten.

En projectonderhandeling schaal niet.

Wetgeving kan richting geven.

Alleen keuzes geven tempo.

Woningbouw versnellen begint bij gemeentelijke keuzes vóór de businesscase.

I. Wat we landelijk zien

In verkiezingsprogramma's en in het regeerakkoord zien we dezelfde beweging:

- Versnelling van woningbouw
- Meer betaalbaarheid
- Meer regie vanuit het Rijk
- Aanscherping van sturingsinstrumenten
- Nadruk op bestaande voorraad én nieuwbouw

De Wet versterking regie volkshuisvesting past in die lijn.

Meer mogelijkheid tot sturing. Meer duidelijkheid in programmering. Meer centrale kaders.

Maar geen enkele wet bepaalt automatisch hoe gemeenten hun segmentering vastleggen, hoe regio's onderling afstemmen of hoe betaalbaarheid wordt geborgd in samenhang.

Daar begint de echte uitvoeringsvraag.

2. De verschuiving naar gemeentelijk niveau

Landelijke ambitie vergroot de druk op gemeenten.

- Hogere productieopgave
- Strakkere programmering
- Meer bestuurlijke verantwoordelijkheid
- Meer spanning op betaalbaarheid

De reflex is vaak: projecten versnellen.

Maar de vertraging zit zelden in het project zelf.

Ze ontstaat wanneer fundamentele keuzes pas tijdens het project worden gemaakt.

Daarom is de kernvraag voor gemeenten niet:

“Hoe versnellen we dit project?”

Maar:

“Welke systeemkeuzes leggen wij vast vóóordat projecten starten?”

3. De gemeentelijke knoppen die vooraf gekozen moeten worden

3.1 Segmentering (A-B-C-D)

Elke gemeente kent de discussie over betaalbare segmenten.

Sociale huur.

Middensegment.

Betaalbare koop.

Vrije sector.

De A-B-C-D-systematiek maakt zichtbaar hoe segmentering doorwerkt in grondbeleid, investeringsruimte en regionale afspraken.

Als deze verhouding niet vooraf vastligt, verschuift de discussie naar de businesscase van elk afzonderlijk project.

Dan wordt betaalbaarheid een onderhandelingspunt.

En onderhandeling kost tijd.

Segmentering is geen projectkeuze.

Het is een systeemkeuze.

Een gemeente die 30% sociale huur vastlegt maar geen verevening organiseert, verplaatst de betaalbaarheidsdruk naar elk individueel project.

Dan wordt betaalbaarheid per locatie opnieuw onderwerp van onderhandeling. Dat kost tijd. En bestuurlijke energie.

3.2 Betaalbaarheid als portfoliovraagstuk

Betaalbaarheid wordt vaak per project beoordeeld.

Maar betaalbaarheid is een portfoliovraagstuk.

Gemeenten kunnen sturen via:

- het samenvoegen van projecten
- verevening tussen locaties
- grondprijisdifferentiatie
- afspraken met corporaties en ontwikkelaars
- woonlast in plaats van enkel huurprijs
- inzet op bestaande voorraad (optoppen, splitsen, delen)

Wie projecten in samenhang beschouwt, creëert ruimte.

Wie elk project afzonderlijk beoordeelt, vergroot spanning.

Betaalbaarheid vraagt vooraf ontwerp.

Niet achteraf reparatie.

3.3 Circulariteit als betaalbaarheidsinstrument

Circulariteit wordt vaak gezien als duurzaamheidsambitie.

Maar circulariteit is ook een financieel instrument.

- Lagere Total Cost of Ownership
- Hogere restwaarde
- Minder toekomstige herinvesteringsdruk

Wanneer circulariteit en losmaakbaarheid vooraf worden meegenomen, verschuift de betaalbaarheidsdiscussie.

Dan gaat het niet alleen over investeringshoogte, maar over levensduur en waardeontwikkeling.

Ook dit is een keuze vóór de businesscase.

3.4 Regionale afspraken vóór projectniveau

Woningbouw stopt niet bij de gemeentegrens.

Zonder regionale afstemming over:

- segmentverdeling
- tempo
- locatieprioriteit

ontstaat concurrentie tussen gemeenten.

Dan wordt regionale discussie alsnog gevoerd op projectniveau.

En dat vertraagt.

Heldere regionale afspraken voorkomen dat elk project opnieuw onderwerp wordt van regionale heronderhandeling.

Ook hier geldt: eerst systeem, dan project.

3.5 Locatieprioriteit

Niet elke locatie kan tegelijk.

Gemeenten die geen duidelijke prioritering vastleggen, creëren permanente onderhandeling.

Welke locaties zijn leidend?

Welke worden voorbereid?

Welke niet onderhandelbaar?

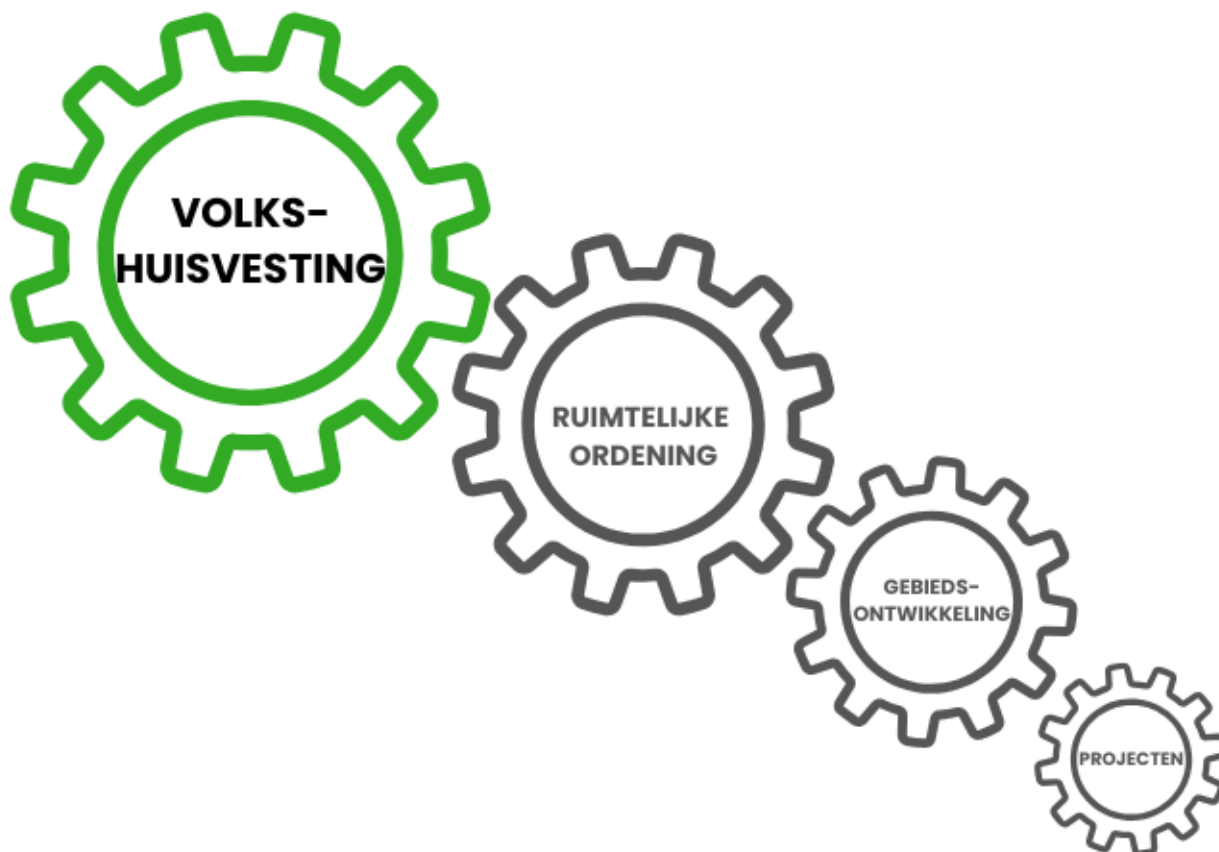
Prioriteit is geen ruimtelijke voorkeur.

Het is bestuurlijke duidelijkheid.

4. De vier lagen van uitvoerbaarheid

Woningbouw volgt een vaste volgorde.

**WONINGBOUW WORDT NIET GESTUURD IN PROJECTEN,
MAAR IN VOLKSHUISVESTING.**



**Projecten bepalen niet wat mogelijk is.
Ze realiseren wat eerder al is besloten.**

Wanneer volkshuisvesting, segmentering, betaalbaarheid, doelgroepkeuze, niet expliciet is vastgelegd, wordt het project de plek waar deze discussie alsnog wordt gevoerd.

Dat vertraagt.

Projecten realiseren wat eerder is besloten.
Ze bepalen het niet.

Wie tempo wil, moet bovenin beginnen.

5. Wat dit betekent voor nieuwe gemeentelijke coalities

Met de gemeenteraadsverkiezingen in aantocht ligt hier een bestuurlijke kans.

Niet om meer ambitie te formuleren.

Maar om explicieter te kiezen.

De Wet versterking regie volkshuisvesting vergroot de bestuurlijke verantwoordelijkheid.

Dat vraagt om expliciete keuzes, niet om extra projectoverleggen.

Voor de komende bestuursperiode betekent dat minimaal:

- Een vastgelegde segmentverhouding
- Een heldere definitie van betaalbaarheid
- Regionale afspraken vóór projectniveau
- Duidelijke locatieprioriteit
- Integratie van bestaande voorraad in de opgave
- Expliciete inzet van circulariteit als financieel instrument

Zonder deze keuzes verschuift ambitie naar projecten.

En daar ontstaat frictie.

Conclusie

Landelijke ambitie is helder.

Wetgeving versterkt de regie.

Maar uitvoerbaarheid ontstaat niet in Den Haag.

Die ontstaat in gemeenten.

Wetgeving kan richting geven.

Alleen keuzes geven tempo.

Woningbouw versnellen begint bij gemeentelijke keuzes vóór de businesscase.

Daar wordt bepaald of ambitie bestuurbaar wordt.



**URBAN
SHAPERS**

Zonder keuzes blijft alles mogelijk en gebeurt er niets.

Projecten lopen zelden vast door gebrek aan inzet of capaciteit.
Ze lopen vast omdat richting ontbreekt.

Zolang projecten worden gebruikt om richting te bepalen, blijft
versnelling onmogelijk.

Versnelling ontstaat wanneer richting vooraf expliciet is.

**Urban Shapers werkt precies op dat moment.
Niet in projecten.
Maar vóór projecten, waar richting ontstaat.**

In één dag expliciet wat impliciet bleef.

**Plan een strategische
sessie.**

Geen pitch. Geen rapport. Wel richting.



www.urbanshapers.nl



info@urbanshapers.nl



06 - 1306 8795



VERDERE VERDIEPING

URBAN SHAPERS — HET KOMPAS

→ Vraag ons Kompas aan