



## **COLUMN 1 oktober 2022 – Woningbouw in Den Haag**

Er is in Den Haag een tekort aan vrijwel iedere soort en type woning. Of het nu sociale woningbouw is, voor een middeninkomer, een yup, een hipster, de dakloze. Van minima tot miljonair is het sjappelen met appelen als je in O, O, Den Haag een huis nodig hebt.

En om de stemming er direct maar in te brengen:  
als je in Den Haag je geld steekt in het realiseren van woningbouw, moet je ook wel knettergek zijn en rijp voor een dwangbuis.

Het wás namelijk al lastig om het benodigde papierwerk in orde te krijgen voor de gemeente, maar de wet- en regelgeving voor de realisatie en de verhuur veranderen sneller dan het Nederlandse weer in de herfst. Het is één van de redenen waarom het bouwproject The Grace, bij elkaar zo'n 2300 woningen, voorlopig niet doorgaat.

Dat dit niet doorgaat, is een flink contrast ten opzichte van de eerder gepubliceerde jubelcijfers in de raadsmededeling van februari jl. Ik zie wel vaker jubelcijfers vlak voor de verkiezingen maar dit terzijde.

Het Centraal Planbureau laat in zijn 84 pagina's tellende uitgave Het Bouwproces van nieuwe woningen uit 2019 op een confronterende wijze zien dat woningbouw in binnenstedelijk gebied een doorlooptijd kent van maar liefst 10 jaar.

10 jaar. Als je bedenkt dat je ergens woningen wilt laten bouwen en laat onderzoeken wélke woningen gewenst zijn, dan ben je 10 jaar verder eer je iemand blij kan maken met de sleutel van die woning. Als deze tenminste nog past bij de actuele vraag op dat moment, zo waarschuwt het Centraal Planbureau.

En let op, we hebben het over bevindingen uit 2019. U weet wel, de tijd vóór Corona, de tijd voordat we oorlog in Europa hadden. De tijd waarin we dachten dat stikstof iets was met fusioncooking in zo'n hypster-restaurant, waarbij je je Kobe-beef onder een rokend glazen stopstel kreeg.

Zeg maar de tijd dat we, zonder erbij na te denken, bij de bouwmarkt nog bouwmaterialen konden halen. Dat je, zonder je zorgen te hoeven maken over de elektriciteitsrekening, onbeperkt Kerstverlichting kon ophangen.

De doorlooptijd voor het realiseren van woningen is nu nóg langer dan 10 jaar geworden, door gebrek aan mankracht, materialen en door prijzen die inmiddels hoger zijn dan de woontoren die men aan het bouwen is.

En waarom zouden kapitaalkrachtige partijen investeren in woningbouw? Je weet als investeerder niet wat politiek Den Haag nu en in de toekomst met jouw euro gaat doen, als deze in stenen is geïnvesteerd.

Deze euro in het casino op rood of zwart, biedt meer zekerheid.

Er liggen plannen klaar voor maar liefst 961.000 woningen. In Zuid-Holland alleen al 280.000. Compleet met locaties, groen licht, draagvlak noem het maar op.

Afgelopen week mocht ik getuige zijn van een gesprek met een goedwillende partij, die alle papieren in orde leek te hebben. Zo ook de stikstofberekeningen. Tegen de tijd dat de behandelende ambtenaar er aan toe was om de bouwaanvraag naar een volgende fase te brengen, was er al weer een half jaar verstreken, was de stikstofberekening al weer over de datum en moest alles overnieuw.

Wat is een half jaar, zou je zeggen. Heel wat, als je bedenkt dat deze investeerder een door de buurt zeer breed gedragen plan voor broodnodige woningen in alle soorten en maten heeft, dat ook nog eens past in het bestemmingplan, maar dat hij al 5(!) jaar bezig is om een bouwvergunning te krijgen.

Het is dat het huidige complex, waar de plannen betrekking op hebben, grotendeels op zijn kosten, momenteel goed gebruikt wordt door Oekraïense vluchtelingen, anders hadden ze het platgegooid en waren er schapen op gaan houden. Dit is de stand van zaken voor woningbouw in onze stad.

“Wat moet er gebeuren, servicegerichte columnist?” hoor ik u zeggen.

Om te beginnen moet het ambtenarenapparaat op orde gebracht worden. Dat is een open deur. Letterlijk en figuurlijk want vandaag de dag lopen veel ambtenaren weg, naar het bedrijfsleven of naar een hogere overheid, waar er in beide gevallen meer te verdienen is.

Hiermee verdwijnen ervaren mensen op cruciale plekken, die moeilijk op te vullen zijn met nieuw personeel. Laat staan ervaren personeel. De werkdruk komt hiermee terecht op steeds minder schouders. Als je woningen wil bouwen dan moeten er voldoende en capabele ambtenaren zijn, die samen met jou aan de slag gaan. Trek daarom de salarissen op gemeentelijk-, provinciaal en Rijksniveau gelijk, want deze overheden concurreren elkaar qua salarissen nu de tent uit. School de chauffeur, de cateringmedewerkers en het schoonmaakpersoneel om, zodat ook zij aan de slag kunnen gaan met het afhandelen van bouwaanvragen. Laten de ministers, directeur-generaals en wethouders lekker zelf gaan rijden, koffie rondbrengen en de plee schoonmaken. Huppetee.

En, maak nu eindelijk eens werk van het schrappen van de verhuurdersheffing, zodat woningbouwcorporaties weer financieel vet op de botten krijgen om te gaan bouwen. Volgens mij komt dit probleem in vrijwel iedere column aan de orde.

Zorg voor een stabiele wet- en regelgeving. Het klinkt logisch en dat is het ook. Maar met steeds meer polariserende politieke stromingen krijg je wél duidelijke politieke verschillen, maar steeds minder consensus voor de zaken die écht nodig zijn.

Politieke leiders zijn vaak bezig met de volgende verkiezingen, goede bestuurders denken aan de volgende generatie.

En, eerlijk is eerlijk, de politiek moet ook projectontwikkelaars met bedenkelijke plannen op de hielen zitten. Er zijn bouwgronden en kantoorpanden die al jaren liggen te verpauperen, maar waarvan de grond en locatie ondertussen wonderwel steeds meer waard worden. Pak dit aan.

Zorg dat de eigenaar binnen een vooraf gestelde periode zijn plannen kenbaar maakt, besluit daarover als gemeente en stel een termijn vast waarbinnen het plan gerealiseerd moet worden.

Stel termijnen aan afgegeven vergunningen en bestemmingsplannen, zodat daar niet mee gespeculeerd kan worden. Er zijn gemeenten die hier zeer succesvol mee zijn. Dus waar wachten we op?

Mochten er dan nog projectontwikkelaars met kennelijke bedoelingen zijn, dreig dan met het legaliseren van kraken. Ik had nooit gedacht dat ik dit nog eens zou zeggen! Neem krakers in gemeentelijke dienst. De Pandbrigade 2.0 maakt de cirkel rond. Want, veel van de Haagse krakers zijn ooit begonnen in de Blauwe Aanslag, het krakersbolwerk van de Belastingdienst en straks zijn ze op kosten van de belastingbetaler in dienst. Ik ga maar eens een bakkie drinken met Peter Bos en Joris Wijsmuller.

Ik wens u een fijn weekend.