

**Neprom-directeur Fahid Minhas
over de bouwopgave:**

**“We handelen
niet alsof er een
wooncrisis is”**



De woningbouw moet sneller, maar loopt vast in regels, tegenstrijdige belangen en door wisselend beleid. De directeur van de branchevereniging van projectontwikkelaars, Fahid Minhas, ziet waar het spaak loopt én waar het wél kan. Hij pleit voor minder regels, meer uniformiteit en beleid dat uitgaat van de woonwensen van woningzoekenden.

TEKST **JOAN VAN EE** BEELD **LARS VAN DEN BRINK**

Fahid Minhas vertelt met plezier en kennis van zaken over de woningmarkt. Hij studeerde bouwkunde, werkte als projectontwikkelaar aan complexe projecten en heeft politieke ervaring als wethouder in Schiedam en als Tweede Kamerlid. Daardoor kent hij zowel de praktijk als de politiek. Sinds ruim twee jaar is hij directeur van Neprom, de branchevereniging van project- en gebiedsontwikkelaars. “De gebouwde omgeving en het gedrag van mensen daarbinnen fascineert me. Ik lees er alles over,” zegt hij, terwijl hij naar een boekenkast vol boeken en rapporten wijst.

Je zat zelf in de politiek. Hoe is het om nu aan de andere kant te staan?

“Heel verfrissend en leerzaam. In de politiek gaat het vaak over intenties en idealen. In gebiedsontwikkeling word je elke dag geconfronteerd met wat wel en niet kan qua tijd, geld, regels en techniek. Voor mij is dat niet helemaal nieuw, omdat ik ook aan de ontwikkeltkant heb gewerkt. Juist daardoor zie ik hoe afhankelijk we van elkaar zijn. En omdat ontwikkelaars het hele traject overzien – van plan-

vorming en financiering tot uitvoering – kunnen we beleid toetsen op uitvoerbaarheid. Wat betekent het voor de doorlooptijd, kosten en risico’s? Ook zijn we gewend om publieke doelen zoals betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid te vertalen naar projecten die ook echt van de grond komen. Dit maakt ons tot een interessante gesprekspartner voor overheid, publieke partners en andere brancheverenigingen.”

Wat raakt je persoonlijk het meest in het woningmarktdebat?

“Dat we elkaar zo vaak als tegenstanders behandelen. Politiek tegenover de markt en andersom. Daar schiet niemand iets mee op. Iedereen weet dat alle partijen nodig zijn als je 100 duizend woningen per jaar wilt realiseren. Dan moeten we samen aan de slag. Ondertussen zitten starters bij hun ouders op zolder, maken gezinnen geen volgende stap en kunnen ouderen die willen doorstromen nergens terecht.”

Je hebt wel eens gezegd dat er geen woningcrisis is.

“Dat klinkt provocerend, maar ik meen het wel. In de coronatijd voelden we collectief een crisis en →

handelden we ernaar. In één week ging het land op slot. Bij wonen accepteren we jarenlange procedures, tegenstrijdig beleid en plannen die maar op de plank blijven liggen. Blijkbaar voelen we de urgentie niet voldoende. Als we het echt als crisis zouden zien, zouden we anders handelen.”

Waar gaat het mis? Is het marktwerking, geldgebrek of beleid?

“Vooral beleid. De politiek stuurt tot in detail op wat, waar, voor wie en voor welke prijs moet worden gebouwd. Elke extra regel, vaak goed bedoeld, maakt het lastiger. Projectontwikkelaars lopen daarop vast. In Zuid-Holland bijvoorbeeld zijn er gemeentes die aan de rand van een dorp een weilandje over hebben en daar graag huizen willen bouwen. Natuurlijk voor extra woonruimte, maar ook om voorzieningen en jongvolwassenen in het dorp te behouden. Maar de provincie houdt de plannen tegen, omdat ze daar vooral binnenstedelijk willen bouwen. Verschillende overheidslagen maken met de beste bedoelingen beleid terwijl de woningbouwopgave onbedoeld vastloopt.”

Maar de roep is juist dat er meer regie van het Rijk moet komen?

“Ironisch genoeg heeft het Rijk die instrumenten al. Het kan ingrijpen als provincies of gemeenten achterblijven, maar doet het nauwelijks. Er wordt veel gepraat, maar te weinig gestuurd op resultaat. En zelfs met die nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting onder de arm moet ik het nog maar zien of het Rijk beter gaat sturen. Bij subsidies die worden uitgedeeld, wordt bijvoorbeeld beperkt getoetst of gemeenten zichzelf niet extra vastzetten met bovenwettelijke eisen. Soms vraagt een gemeente 80 of 85 procent ‘betaalbaar’. Dat klinkt sociaal, maar het zet complete nieuwbouwprojecten op slot. Daar is geen woningzoekende mee geholpen.”

Iedereen wil versnellen, maar waarom duurt bouwen dan nog steeds zo lang?

“Omdat het bijna nooit één ding is. Vaak is het de stapeling van ambities – bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid, klimaatadaptatie, parkeernormen of welstand – die bij ieder bouwplan anders zijn en regelmatig vanuit lokale overheden worden opgelegd. Daarnaast speelt een aantal economische factoren een rol, zoals stijgende rentes, bouw- en loonkosten. Maar ook bezwaarmakers kunnen

“‘Versnellen’ wordt al snel een praatje voor de bühne.”

bouwprojecten langjarig frustreren. En dan heb ik het nog niet eens gehad over thema’s zoals stikstof en netcongestie. Met name dat laatste is nu een van mijn grootste zorgen. De nieuwbouw betaalt momenteel de rekening van het feit dat de stroomvraag in de afgelopen decennia is toegenomen en het stroomnet daarop niet is meegegroeid. Het zou helpen als we een crisiswet invoeren en de Rijks-overheid de uitbreiding van het stroomnet landelijk gaat coördineren.

Wat we ook moeten voorkomen is dat gedurende een project het beleid verandert, waardoor ontwikkelaars terug moeten naar de tekentafel terwijl de kosten doorlopen. Dan wordt ‘versnellen’ al snel een praatje voor de bühne.”

Wat merk je daarvan in de praktijk?

“Dat precies die woningen verdwijnen waar in de praktijk veel vraag naar is. Neem senioren met een groot, vaak afbetaald, huis. Zij willen best verhuizen naar een ruim appartement, maar niet naar zestig vierkante meter en ook nog buiten hun vertrouwde omgeving. Door de wettelijke betaalbaarheidseisen worden woningen steeds kleiner en vrijesectorwoningen duurder. Hierdoor stopt de doorstroming en daarmee ook de kansen voor starters.”

Wat als je 5 miljard per jaar zou krijgen? Kun je dan 100 duizend woningen garanderen?

“Geld helpt, maar het is niet genoeg. Je blijft afhankelijk van procedures, stikstofruimte, personeelscapaciteit en vooral netcongestie. Als die randvoorwaarden niet kloppen, kun je geld hebben maar toch niet bouwen. En als spelregels elk jaar veranderen, ontwerp je eindeloos door op papier. Maak procedures korter én voorspelbaar. Dan durven partijen capaciteit vast te leggen en te investeren. Onzekerheid en onvoorspelbaarheid vertragen nu het meest.”





Stel: je bent één dag minister van Volkshuisvesting. Wat verander je als eerst?

“Ik zou kijken welke regels er de afgelopen jaren zijn gemaakt en die zou ik een voor een door de shredder proberen te halen. Want het zijn met name al die regels die leiden tot een terugval van de nieuwbouwproductie. Zo zou ik ook meteen zorgen voor harde landelijke kaders die de doorlooptijd van nieuwbouwprojecten begrenzen. Dat is vast ongemakkelijk, omdat het de lokale autonomie raakt. Eigenlijk vind ik dat we een Marshallplan voor de woningmarkt moeten hebben, waarbij alle partijen accepteren dat de we ongemakkelijke keuzes maken.”

Veel aandacht gaat uit naar binnenstedelijk bouwen. Is dat dé oplossing?

“Binnenstedelijk bouwen is belangrijk, maar ook duur, risicovol en traag. De grote steden zoals

Utrecht, Den Haag en Amsterdam hebben mooie projecten op ov-knooppunten, maar een project van tien jaar levert soms maar een paar honderd woningen op. Als we 100 duizend woningen per jaar willen bouwen, moeten we verdichten én uitbreiden.”

Gemeenten geven steeds vaker voorrang aan corporaties boven beleggers. Is dat terecht?

“Ik begrijp de reflex. Corporaties hebben een duidelijke publieke taak en dat is belangrijk. Maar als je beleggers en andere ontwikkelaars structureel buitenspel zet, beperk je kapitaal en realisatiekracht en dat kan de productie remmen. Je wilt juist dat partijen elkaar aanvullen. Corporaties voor sociale huur en een deel van de middenhuur, beleggers voor middenhuur en vrije sector en ontwikkelaars die toekomstbestendige gebieden maken. De kunst is om spelregels te maken die samenwerking stimuleren.”

Zie je ook plekken waar het wél goed gaat?

“Ik let vooral op plekken waar de overheid consistent is en duidelijke randvoorwaarden geeft. Je moet heel goed kijken hoe je ervoor zorgt dat een wijk functioneert, welke voorzieningen er moeten komen en in welke fasering je die moet realiseren. Ook in Vinexwijken wonen veel gelukkige mensen. Ik woon zelf sinds vorig jaar met veel plezier in een Vinexwijk bij Den Haag. Dat ik soms even iets verder moet rijden voor een speciaalzaak, hoort er gewoon bij. Ik vind de ontwikkeling van het nieuwe stadsdeel De Suikerzijde in Groningen een goed voorbeeld van publiek-private samenwerking en in Den Bosch werkt de gemeente al jarenlang samen met marktpartijen om de stad en de mensen die er wonen vooruit te helpen. Je ziet dat daar waar je samenwerkingsverbanden lostrekt van de lokale politiek, fantastische leefomgevingen ontstaan waar mensen gelukkig oud kunnen worden.”

Tot slot: waar mogen we je over twee jaar aan houden?

“Aan één ding: dat de woningzoekende dan echt centraal staat in beleid én handelen. En dat we minder sturen op aannames of ideologie, en meer op feiten en woonwensen. Als we dat met elkaar durven, komt de nieuwbouwproductie op gang. Maar dan moeten we ook echt handelen naar een wooncrisis. De tijd van praten en beleid maken is voorbij.” ▲