

1 februari 2024

Rekent De Jonge zich rijk met plancapaciteit? ‘Dit wordt een enorme ploeterpartij’

Er is voldoende plancapaciteit voor de totale woningbouwopgave tot en met 2030, meldt BZK-minister Hugo de Jonge optimistisch in een brief aan de Kamer. Hoogleraren zijn minder enthousiast. De marges zijn krap en een aantal provincies heeft bij lange na niet genoeg plannen.

[Baggerman, Kasper](#)

Er is voldoende plancapaciteit om totale woningbouwopgave tot 2030 te realiseren, meldt BZK-minister Hugo de Jonge in een [brief](#) aan de Tweede Kamer. Hij baseert zich daarbij op een [inventarisatie](#) door ABF Research.

De cijfers op een rij: de plancapaciteit voor Nederland is 1.093.100 woningen tot en met 2030. In diezelfde periode moeten er nog 846.200 woningen worden gebouwd, conform de woondeals die gemeenten, provincies en het Rijk tekenden. Dat betekent dat de plancapaciteit 129 procent van de woningbouwopgave is. Dat is voldoende, aldus de minister, want de ‘vuistregel’ is 130 procent.

Maar bij dit enthousiasme zijn een serieuze kanttekeningen te plaatsen. Het is zeer de vraag of 129 procent plancapaciteit daadwerkelijk genoeg is om de woningbouwdoelen te halen. PONT | Omgeving sprak met drie experts.

“Het is goed dat de plancapaciteit wordt bijgehouden”, zegt emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw tegen PONT | Omgeving. “Maar plancapaciteit is een planologische werkelijkheid. Het gaat om de uitvoeringskracht van wat er in die plannen staat.” In beperkt aantal regio’s wordt die uitvoeringskracht nu bijgehouden met een realisatiemonitor, stelt De Zeeuw, maar lang niet overal.

Ook Edwin Buitelaar, hoogleraar vastgoed en grond aan de Universiteit Utrecht, is kritisch: “Het is goed nieuws dat er meer plancapaciteit is. Maar die 130 procent is een arbitrair getal. Het is demografisch boekhouden. De plannen worden nu als heel concreet gepresenteerd, maar de onzekerheid is aan alle kanten groot. Niemand weet of we te veel of te weinig plancapaciteit hebben. De suggestie wekken dat je het wel weet, is bezijden de waarheid.”

Marja Elsinga, hoogleraar woningmarktsystemen aan de TU Delft: “Dat die 130 procent plancapaciteit gehaald wordt, is een interessant gegeven. Het moet wel nog allemaal

gerealiseerd worden en betaalbaar blijken. Verder moet de nadruk niet te veel op enkel nieuwbouw liggen. Ook het gebruiken van de bestaande voorraad is heel belangrijk.”

Provinciale zorgenkindjes

Een eerste zorg bij de cijfers is de scheve regionale verdeling. Hoewel Nederland gemiddeld de 129 procent plancapaciteit aantikt, zijn er grote verschillen tussen de provincies. In Friesland, Overijssel, Noord-Holland en Limburg zit het wel snor, die hebben allemaal (ruim) meer dan 150 procent plancapaciteit. Zorgelijk zijn juist Groningen, Drenthe, Zeeland en Zuid-Holland: die hebben minder dan de ‘vuistregel’-eis van 130 procent. Minister De Jonge gaat met de achterstandsprovincies in gesprek

Voorals Zuid-Holland baart zorgen. Die provincie moet tot 2030 nog 230.000 woningen bouwen en heeft daarmee de grootste opgave van Nederland. De plancapaciteit bedraagt echter 225.000 woningen, wat betekent dat de provincie de 100 procent niet eens haalt. Daar komt bij dat de provincie [strengere eisen voor betaalbare nieuwbouw](#) wil stellen. Dat kan bouw en het hard maken van plannen verder bemoeilijken, zeggen De Zeeuw en Buitelaar.

Volgens Elsinga is het wel zaak om niet blind te staren op enkel de harde woningbouwcijfers. “Er is een bouwlobby die alles wat de bouw mogelijk vertraagt een bedreiging vindt. Maar je zult toch betaalbaar moeten bouwen, want juist aan betaalbare woningen is een groot tekort.”

Harde plancapaciteit is verre van hard

Vervolgens geldt voor alle regio’s, of ze nou ruimschoots ‘genoeg’ of te weinig plancapaciteit hebben: de woningen moeten nog wel gebouwd worden. Dat is de ‘planologische werkelijkheid’ van plancapaciteit die De Zeeuw benoemt.

Bij plancapaciteit wordt onderscheid gemaakt tussen harde en zachte plannen. Zachte plannen zijn nog niet vastgesteld en zijn in die zin boterzacht. Harde plannen zijn wel vastgesteld en hebben juridische zekerheid. Op het eerste oog zijn de nieuwe cijfers van ABF-research op dit vlak hoopgevend: het laatste half jaar groeide de harde planvoorraad met 7.000 woningen en 48 procent van de plannen tot en met 2027 is ‘hard’. Een relatief hoog percentage. Het suggereert dat de komende jaren bijna in ieder geval bijna de helft van de projecten doorgang kan vinden.

Maar waakzaamheid is geboden, want in de praktijk blijkt ook harde plancapaciteit verre van hard. De juridische zekerheid betekent dat er gebouwd *kán* worden, niet dat dit daadwerkelijk gebeurt. Buitelaar [berekende](#) in 2018 dat er destijds 100.000 woningen in Nederland ‘*stalled*’ waren: ze waren wel opgenomen in bestemmingsplannen of vergund, maar werden toch om uiteenlopende redenen niet gebouwd.

“Dat er dan 7.000 woningen in harde plannen zijn bijgekomen zegt mij niet zo vreselijk veel”, zegt de hoogleraar nu. “Die 100.000 woningen waren destijds *stalled* door locatiespecifieke problemen, zoals bezwaarprocedures, het aantreffen van beschermde flora en fauna, de financiële haalbaarheid of onwelwillende grondeigenaren.” De Zeeuw deelt een vergelijkbare lijst potentiële bouwbelemmeringen. Aan grond, bezwaarschriften en financiën voegt hij nog de soms voor woningbouw benodigde sanering of verplaatsing van bedrijven toe: dat blijkt soms blijkt lastiger dan gedacht.

Grondeigenaren, soms gemeenten maar soms ook ontwikkelaars, zijn dus deels debet aan het niet verwezenlijken van de harde plannen, toonde het onderzoek van Buitelaar aan. Al is er ook juist vanuit deze hoek al jaren kritiek op de 130-procent-vuistregel. In de praktijk gaat ongeveer een derde van de plannen niet door, stelde NEPROM-voorzitter en directeur gebiedsontwikkeling bij BPD Desirée Uitzetter [eerder](#). Dan is 150 procent plancapaciteit een logischere insteek dan 130, beargumenteerde ze.

Geld is op

De risico's die voor vertraging of uitval zorgen, zijn volgens De Zeeuw groter bij binnenstedelijke woningbouw – goed voor 70 procent van de plancapaciteit, tonen de cijfers van ABF. Al geldt hierbij dat buitenstedelijk ontwikkelen vaak ook geen sinecure is, onder meer door grote benodigde investeringen in de ontsluiting van de nieuwe woningen. Daar komt nu nog klimaatadaptatie en water en bodem sturend bij, stipt Buitelaar aan. Kortom: in feite zijn zowel binnen- als buitenstedelijk ontwikkelen [duur en complex](#).

Daarbij speelt dat de grote Rijkspotten voor onrendabele toppen bij woningbouw inmiddels nagenoeg vergeven zijn. Het MIRT-budget van 7,5 miljard euro voor infrastructurele ontsluiting is verdeeld en de zesde en laatste tranche van de woningbouwimpuls wordt in februari toegekend. Mogelijk komt een nieuw kabinet met nieuwe Rijksbijdragen over de boeg. De vraag is of het genoeg zal blijken.

Minister De Jonge lijkt zich enigszins bewust van de potentiële bouwbarrières. Voor 2024 en 2025 voorziet hij een dip in de woningbouw. Toch overheerst het optimisme. “De tegenwind lijkt te luwen, er zit weer nieuw perspectief in de woningmarkt”, staat in de brief. De Zeeuw heeft er een harder hoofd in. “De kleine crisis die we doormaakten door de hoge rente en bijbehorende lagere woningafzet, trekt inderdaad iets aan. Maar het wordt hoe dan ook een enorme ploeterpartij.”