



08-05-24

Opinie wetenschappers: ‘Regeldrift van de overheid zorgt voor stagnatie van woningbouw’

Onze delta merkt de gevolgen van zeespiegelstijging. Het antwoord van de overheid is een van de redenen dat de woningbouw stagneert, stellen Friso de Zeeuw, Ties Rijcken en Peter Boelhouwer van de TU Delft.

Friso de Zeeuw, Ties Rijcken en Peter Boelhouwer

Friso de Zeeuw is adviseur en emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling. Ties Rijcken is senior onderzoeker watersystemen. Peter Boelhouwer is hoogleraar housing systems. Allen zijn verbonden aan de TU Delft

Onze delta ondervindt de gevolgen van klimaatverandering, met zeespiegelstijging, clusterbuien en lange droogteperiodes. De reactie van de beleidsmakers heet Water en Bodem Sturend. Onder dat motto lanceerde het demissionaire kabinet onlangs het Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving.

Laten we geen nieuw hoofdstuk toevoegen aan het drama van ‘goede bedoelingen’

Zoals bij elk nieuw pakket regelgeving hebben de opstellers het beste met ons voor. In Nederland-regelland komt dit afwegingskader echter bovenop de stapel beleid, eisen, voorwaarden en verboden die de EU en overheden nu al opleggen. Zo ontstaat ‘het drama van de goede bedoelingen’: de optelsom van die sectorale wetgeving maakt realisatie van ruimtelijke investeringen lastiger. Een van de redenen dat woningbouwproductie stagneert.

De kaart presenteert zes risico- of sturingsklassen, gebaseerd op funderingsproblematiek en risico’s op wateroverlast en overstromingen. Dat resulteert in bouwbeperkingen voor de helft van Nederland. Deze lopen uiteen van verplicht advies tot een hard bouwverbod.

De funderingsproblematiek is urgent, maar raakt vooral gebouwen van vóór de jaren 70 en op staal gefundeerde woningen in de kleigebieden rond de grote rivieren. Nu wordt op moeilijke grond al toekomstbestendig gebouwd.

De totale jaarlijkse schade van wateroverlast door regen, valt in Nederland enorm mee vergeleken met het buitenland. Het risico neemt wel toe door de klimaatverandering. Dat vergt overheidsinvesteringen in bergingsgebieden en gemalen. Het zijn maatregelen op regionaal schaalniveau ter bescherming van bestaande gebouwen en nieuwbouw. Op basis van het adagium ‘geen afwenteling van privaat naar publiek’ moeten investeerders hun

waterproblemen zelf oplossen, dus met lokale waterberging. Ook als regionale, publieke maatregelen efficiënter zijn dan lokale.

In het nieuwe beleid wordt gesteld dat in een derde deel van Nederland nieuwbouwplannen zich moeten wapenen tegen een dijkdoorbraak. Maatregelen variëren van gebouwen op palen tot hoog te plaatsen stopcontacten. Na de voltooiing van het nu lopende dijkversterkingsprogramma zal in 2050 meer dan 90 procent van de Nederlanders beschermd zijn door dijken met een doorbraakkans van minder dan één op 10.000. Moeten we echt huizen op palen zetten voor een gebeurtenis met zo'n minimaal risico? Dat geld kunnen we nuttiger inzetten.

Voor buitendijkse gebieden gaat een bouwverbod gelden. Dat is te rigoureuus. Als de zeespiegel stijgt en de rivieren meer water afvoeren, hoeven veel buitendijkse gebieden daar niks van te merken. Dergelijke gebieden zijn het Markermeer en de Flevorandmeren. Met een paar richtlijnen en water-adaptieve bouwmethoden zijn langs de randen van deze meren tienduizenden woningen op prachtige locaties in het hart van Nederland te bouwen.

Laten we voorkomen dat we haastig een nieuw hoofdstuk toevoegen aan het drama van goede bedoelingen. De uitwerking van 'Water en Bodem Sturend' heeft een stevige maatschappelijke en politieke discussie nodig. Geen regelcircus.