

25 juni 2024

Friso de Zeeuw over voorontwerp Nota Ruimte: 'Organiseer geen teleurstellingen, breng ambities in lijn met financiële mogelijkheden'

Gabrielle Klaver



Friso de Zeeuw ziet dat het voorontwerp Nota Ruimte barst van de ambities maar dat elke financiële onderbouwing ontbreekt. 'Mooi dat we kijken naar 2050, maar voorlopig hebben we tot 2040 al grote problemen. Het tekort inclusief infrastructuur op de grootschalige woningbouwlocaties bedraagt 39 miljard euro en daar is nog geen dekking voor.'

Adviseur gebiedsontwikkeling en emeritus hoogleraar aan de TU Delft Friso de Zeeuw is kritisch: 'Demissionair minister De Jonge zei bij het aanbieden van dit voorontwerp Nota Ruimte aan de Tweede Kamer dat niets doen geen optie is. Nou, ik vind dat in dit geval niets doen wel de beste optie was geweest. De Jonge had dit voorontwerp niet naar de Kamer moeten sturen, maar gewoon als kennisdocument in het overdrachtdossier van zijn opvolgster moeten schuiven. Hij is niet meer aan zet, maar door dit voorontwerp nog wel publiek te maken zet hij toch een verwachting in de markt. Maar als het volgende kabinet met minister Mona Keijzer andere beleidsinzichten heeft, moeten al die verwachtingen weer aangepast worden.'

De Zeeuw vindt het lijvige voorontwerp getuigen van haastwerk. 'Het hijgerig benoemen dat de woningbouw in bijna heel Nederland moet plaatsvinden, is een schot hagel die ook al in contourennota te vinden was. In dit voorontwerp is dat wel iets beter. Maar we hebben 25 jaar geen ruimtelijk ordeningsbeleid op Rijksniveau gehad. Misschien moeten we toch even de tijd nemen het goed te doen.'

Rompertje

De Zeeuw is echter niet op alle vlakken negatief over het voorontwerp. Er wordt uiteindelijk ook ingezoomd op gebieden buiten de Randstad, de zogenaamde Bandstad om de Randstad heen. Het is het gebied dat De Zeeuw voorheen 'het rompertje' noemde omdat dit verstedelijkingsgebied op de kaart de vorm van een baby-rompertje heeft. De Zeeuw: 'Vroeger fixeerdde de overheid zich buiten de Randstad alleen op de universiteitssteden als uitverkoren groeisteden. Ondertussen, zonder dat Den Haag het doorhad, maakten regio's als Apeldoorn-Deventer-Zutphen, Zwolle en het middendeel van Brabant en - buiten de Bandstad - Twente een gezonde economische groei door. Het Rijk heeft al iets langer door dat Eindhoven ook een hele belangrijke economische sprong aan het maken is, maar dat hebben ze aanvankelijk ook gemist. Hetzelfde geldt een decennium later voor Zwolle. Nu, als spuit elf, erkent het kabinet de potenties van de Bandstad. Beter laat dan nooit, zullen we maar zeggen. Maar men begaat een grove fout door Noord-Holland-Noord (met onder meer Alkmaar) dat dicht bij de Amsterdamse regio ligt, niet in de Bandstadbenadering mee te nemen.'

Een economisch stimuleringsprogramma voor Zuid-Limburg lijkt mij een duur waagstuk

Behalve deze regio's staan er echter ook regio's in genoemd waarvan De Zeeuw zich afvraagt of het wel verstandig is hier in te zetten op grootschalige woningbouw zoals Noord, Midden en Zuid-Limburg: 'Woningbouwontwikkeling moet samengaan met economische ontwikkeling, mensen gaan daar wonen waar bedrijvigheid is. Dat erkent het voorontwerp Nota Ruimte ook. Maar de economische groei in Limburg is op dit moment niet zodanig dat het deze ambities kan onderbouwen. De praktijk heeft laten zien dat het stimuleren van economische bedrijvigheid heel lastig is voor een overheid. Ze hebben destijds het ABP naar Heerlen gestuurd, maar die zitten met hun hoofdkantoor toch weer gewoon in Amsterdam. Woningbouw kan een overheid nog wel enigermate sturen, maar bedrijven nemen hun eigen beslissingen over waar ze investeren. Het idee is kennelijk om een nieuw economisch stimuleringsprogramma voor Zuid-Limburg te entameren. Dat lijkt mij een riskant en duur waagstuk.'

Hoe ambities waarmaken?

Wat De Zeeuw ook in het voorontwerp mist is het begin van een financiële onderbouwing. 'Hoe gaan we dan al die ambities waarmaken? Natuurlijk geeft dit voorontwerp een doorkijk naar 2050 en dan denk je, dat komt wel. Maar misschien moeten we voordat we naar 2050 kijken eerst even de problemen in de onmiddellijke toekomst oplossen?'

De Zeeuw doelt op de ontwikkelingen in de Novex-gebieden. Tot 2030 staan er 290.000 nieuwbouwwoningen gepland in 17 Novex-gebieden. Daarvan bedraagt het publieke tekort 7 miljard euro. Dit is de onrendabele top, de bijdragen van marktpartijen uit grondopbrengsten en het kostenverhaal zijn al in dit bedrag meegenomen. Overheden moeten deze woningbouw dus met 7 miljard euro subsidiëren om noodzakelijke zaken als infrastructuur, groen, waterberging, tweederde betaalbaar wonen en het saneren van bedrijven te bekostigen. In de periode daarna loopt het publieke tekort nog verder op. Tot 2040 staan er nog eens 290.000 woningen in de planning in deze gebieden. De onrendabele top daarvan wordt geschat op 32 miljard euro.

De Zeeuw: 'Dat is bij elkaar dus bijna 40 miljard euro. Zet dat eens af tegen het budget dat het nieuwe kabinet heeft uitgetrokken aan het bestrijden van het woningtekort. Dat staat op 1,5 miljard euro per jaar waarmee dus niet alleen de Novex-gebieden, maar ook elders de

woningbouw gestimuleerd moet worden. We moeten dus kritisch kijken naar de haalbaarheid van de woningbouwplanning. En in de Nota Ruimte de ambities voor de komende decennia enigszins in lijn brengen met reëel te verwachten financiële mogelijkheden. Anders zit je vrijblijvend kaartjes te kleuren en teleurstellingen te organiseren.'