



TEKORT

MINISTERIE BEMOEILIJKT BOUW

# 'WONEN NOG DUURDER'

**D**e bouw van zo'n half miljoen woningen staat op losse schroeven door nieuwe beperkingen van het ministerie van Infrastructuur. Het blijkt dat er nog maar 6% van een geplande half miljoen woningen zonder ingrepen kan worden gebouwd. „Wonen wordt nog duurder en schaarser.“

door Yteke de Jong en Mike Muller

Het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat publiceerde onlangs een kaart waarop zeer gedetailleerd is vastgelegd waar overheden extra eisen aan bouwlocaties moeten stellen. De uitkomsten zijn schokkend. „Het blijkt dat er nog maar 30.000 woningen van de geplande 500.000 gebouwd kunnen worden zonder ingrijpende maatregelen. Dat deze kaart gevolgen zal hebben voor de woningbouw, staat als een paal boven water“, zegt directeur Taco van Hoek van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB).

Een flink deel van de grootschalige woninglocaties van demissionair minister De Jonge bevindt zich in zogeheten 'oranje gebied', zoals bijvoorbeeld Haven-Stad bij Amsterdam, dat goed moet zijn voor 70.000 woningen op termijn. Die dreigen doorkruist te worden door het kaartje van demissionair minister Harbers, dat op veel plekken oranje kleurt. Dat betekent dat er zware ingrepen gedaan moeten worden voor onder meer waterveiligheid, voordat de schop de grond in kan.

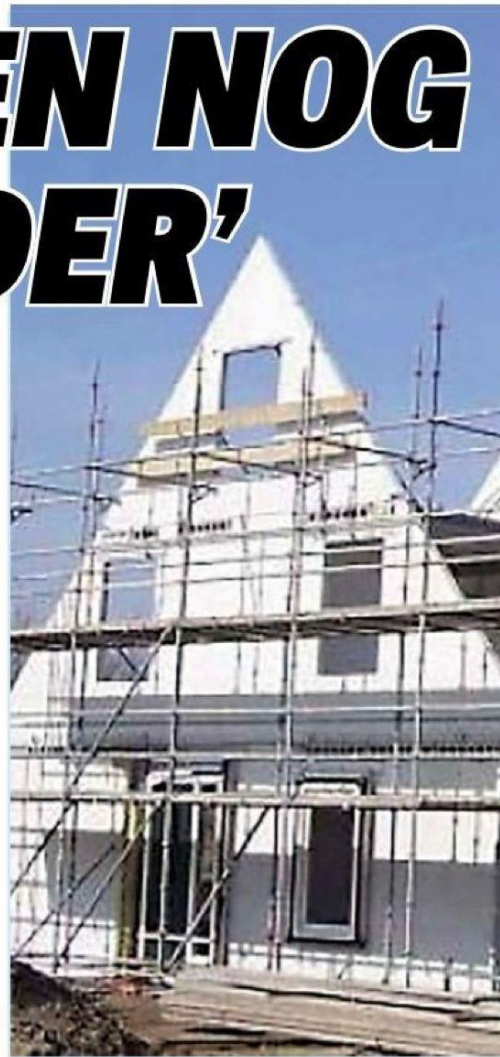
Van Hoek vreest bo-

vendien voor een verdere juridisering van de woningbouw. Een zorg die ook bij lokale bestuurders klinkt, blijkt uit een rondgang. Dat is opvallend, omdat demissionair minister De Jonge beperkingen zegt te willen wegnemen.

De kaart is volgens het ministerie vooral bedoeld als 'sturingsmiddel' voor pro-

**'Dit noem ik het drama van de goede bedoelingen'**

vincies, gemeenten en waterschappen. „Maar wat er nu gebeurt met zo'n kaart, noem ik een voorbeeld van het drama van de goede bedoelingen“, zegt Friso de Zeeuw, adviseur gebiedsontwikkeling en emeritus hoogleraar aan de TU Delft. „Op een ministerie denken ze een probleem op te lossen, maar in de praktijk kan dit juist problemen opleveren. Woningbouw wordt nog lastiger, omdat de gemeente of ontwikkelaar een waterschap nu moet gaan overtuigen van het nut van een woningproject en de wij-



ze waarop het gerealiseerd wordt.“ Er zijn momenteel al 400.000 woningen te kort in Nederland.

Volgens het ministerie zijn er nog voldoende plekken om te bouwen, maar dat wordt verder niet onderbouwd. Opvallend is dat hele gebieden in polders - bijvoorbeeld de Wieringermeerpolder, de Flevopolder en de Noord-Oostpolder - als 'oranje' worden bestem-

peld, terwijl uit onderzoek van kennisinstituut Deltares onlangs juist bleek dat de allerdiepste polders van West-Nederland vaak in de laagste gevaarklasse liggen bij een overstroming. Dat komt doordat ze worden beschermd door relatief zeer sterke waterkeringen en doordat de gebieden 'gecompartimenteerd' zijn.

Op de kaart wordt de Veluwe juist wel aangewezen als 'groen'. Dat gaat alleen niet gebeuren, omdat dit een natuurgebied is. Het ministerie erkent dit. In de Achterhoek en Brabant geldt een beperking van stroom of drinkwater. „Er moet bijvoorbeeld rekening gehouden worden met natuur, eventueel bestaand bebouwd gebied, bereikbaarheid, energievoorziening en leefbaarheid. Vanzelfsprekend kan er niet gebouwd worden in een beschermd natuurgebied, zoals grote delen van de Velu-



Taco van Hoek  
FOTO ANP/HH



Friso de Zeeuw  
FOTO HERMAN ZONDERLAND  
FOTOGRAFIE DELFT



nts

de cijfers  
f Trump  
groot-  
se beurs-  
jamin Bor-  
van beurs-  
teitseisen

- treffen  
14 miljoen.  
ook om niet

dits in  
erde docu-  
seisen die  
het bedrijf  
leverde  
ellen dat de  
d. De SEC  
breken bij  
kten ooit'  
aar bracht  
eft onder-



ig'

m tot een  
regeling  
or mensen  
eroepen  
aet pensi-  
De huidige  
or Ver-  
treiding  
eind vol-  
Als de  
eer doet,  
ogelijk  
erkgevers-  
vinden  
enkel op  
t gekoerst  
onden de  
spraken  
nemen.

gisteren  
uetie wil

## WONINGBOUW COMPLEET OP SLOT

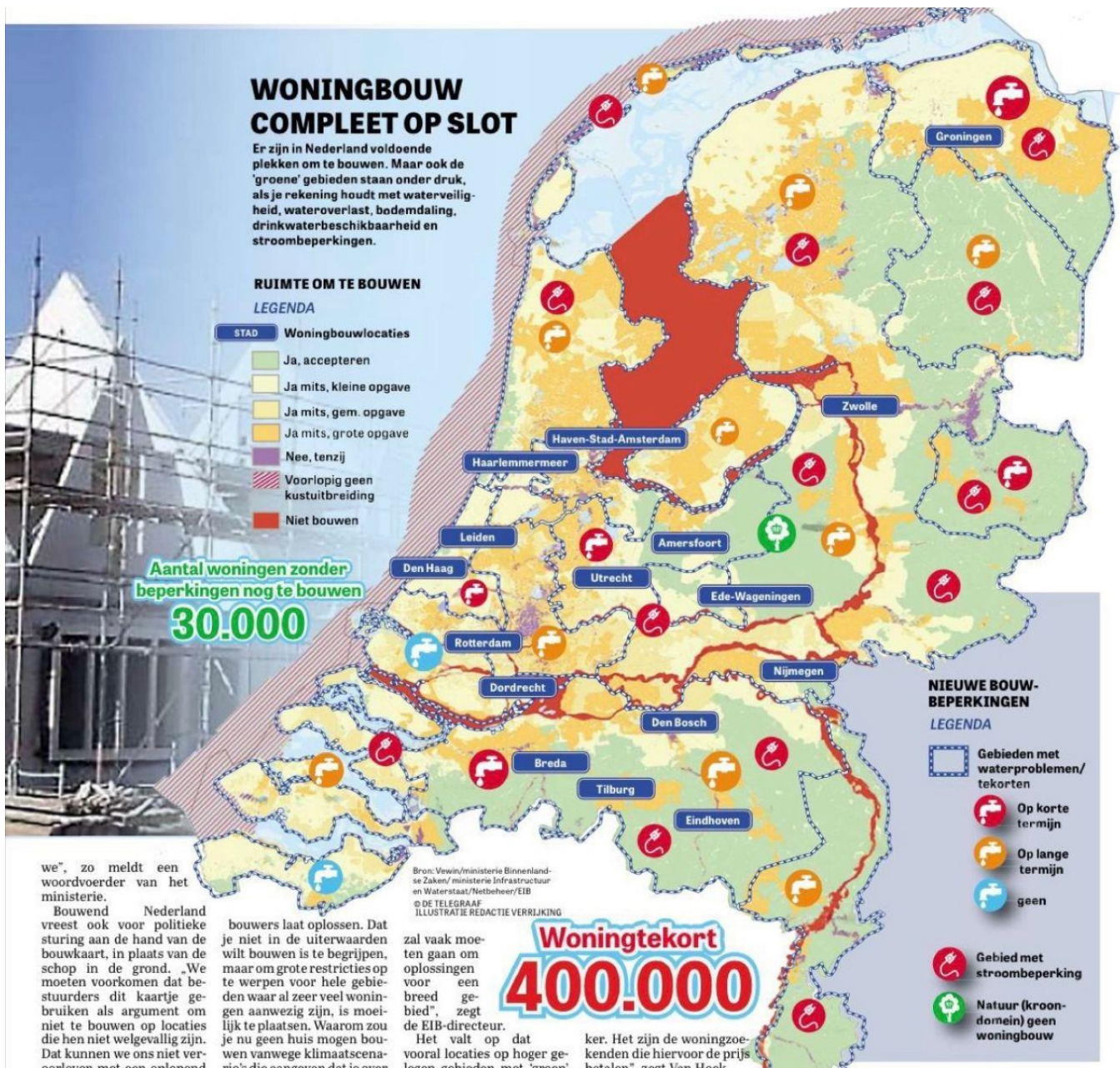
Er zijn in Nederland voldoende plekken om te bouwen. Maar ook de 'groene' gebieden staan onder druk, als je rekening houdt met waterveiligheid, wateroverlast, bodemdaling, drinkwaterbeschikbaarheid en stroombeperkingen.

### RUIMTE OM TE BOUWEN

#### LEGENDA

STAD	Woningbouwlocaties
	Ja, accepteren
	Ja mits, kleine opgave
	Ja mits, gem. opgave
	Ja mits, grote opgave
	Nee, tenzij
	Voorlopig geen kustuitbreiding
	Niet bouwen

Aantal woningen zonder beperkingen nog te bouwen  
**30.000**



### NIEUWE BOUW- BEPERKINGEN

#### LEGENDA

	Gebieden met waterproblemen/tekorten
	Op korte termijn
	Op lange termijn
	geen
	Gebied met stroombeperking
	Natuur (kroon-domein) geen woningbouw

we", zo meldt een woordvoerder van het ministerie.

Bouwend Nederland vreest ook voor politieke sturing aan de hand van de bouwkaart, in plaats van de schop in de grond. „We moeten voorkomen dat bestuurders dit kaartje gebruiken als argument om niet te bouwen op locaties die hen niet welgevallig zijn. Dat kunnen we ons niet veroorloven met een oplopend tekort aan woningen”, zegt een woordvoerder. Ze stelt dat het rondrekenen van nieuwbouwprojecten met alle beperkingen van water, stroom, stikstof en de betaalbaarheid nu al zorgt dat er bijna geen project meer van de grond komt.

#### Nieuwe stikstofcrisis

Het ministerie van Infrastructuur stelt dat niet op voorhand te zeggen valt welke beschermingsmaatregelen getroffen moeten worden in geel of oranje gebied. EIB-voorman Van Hoek vreest daarvan de gevolgen. Hij ziet in de nieuwe kaart overeenkomsten met de stikstofcrisis. „Dit zijn weer normen die Nederland zichzelf oplegt, met een probleem dat zich moeilijk via

bouwers laat oplossen. Dat je niet in de uiterwaarden wilt bouwen is te begrijpen, maar om grote restricties op te werpen voor hele gebieden waar al zeer veel woningen aanwezig zijn, is moeilijk te plaatsen. Waarom zou je nu geen huis mogen bouwen vanwege klimaatscenario's die aangeven dat je over 100 tot 150 jaar mogelijk een forse zeespiegelstijging te wachten staat? Uiterst risicovol gedrag leidt hier niet tot maatschappelijk goede uitkomsten”, zegt Van Hoek. De ervaring met stikstof leert dat gemeenten terughoudender zijn geworden met het verlenen van vergunningen als er maar enige twijfel is, naast de rechter die de regels zeer streng toepast. „Bovendien geldt dat de woningbouwers – anders dan bij stikstof – zelf meestal niet de oplossingen kunnen bieden. Het

### 'Bouw op groene locatie ook lastig'

zal vaak moeten gaan om oplossingen voor een breed gebied”, zegt de EIB-directeur. Het valt op dat vooral locaties op hoger gelegen gebieden met 'groen' zijn aangemerkt. Dat lijkt in lijn met een oproep van de missionair minister De Jonge vorig jaar, om vooral op hogere gronden te bouwen, terwijl 90% van de mensen juist verhuist binnen de eigen regio. „Het is een illusie om te denken dat er in oost- en zuid-Nederland op losse gebieden kan worden. Daar is natuur en bijzonder landschap. Dit gaat vaak knellen, zeker bij grotere locaties waarvoor veel infrastructuur nodig is. Het beleid maakt woningbouw uiteindelijk duurder en moeilij-

Bron: Vewin/Ministerie Binnenlandse Zaken/Ministerie Infrastructuur en Waterstaat/Netbeheer/EIB  
© DE TELEGRAF ILLUSTRATIE REDACTIE VERRIJKING

Woningtekort  
**400.000**

#### Debat

Ook zetten de experts vraagtekens bij hoe de ruimtelijke ordening voor decennia ingrijpend wordt aangepast. „Ik vind het onbegrijpelijk dat zulke maatregelen louter op basis van een brief van de minister van Infrastructuur en zonder fatsoenlijk debat in het parlement en wetgeving worden doorgevoerd”, zegt De Zeeuw. Volgens hem zou het bovendien een verkeerde uitwerking zijn als een waterschap nu bij elk individueel nieuwbouwplan zware waterbescherming gaat eisen. „Soms is het namelijk effectiever en goedkoper om waterveiligheid en klimaatadaptatie in één klap voor een groter gebied op te

lossen. Bijvoorbeeld door de pompcapaciteit te vergroten, een waterbergingsgebied in te richten of de dijk die er al omheen ligt vervroegd op te hogen. Eigenlijk zoals we dat al eeuwen doen”, zegt De Zeeuw. Het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat verpakt het kaartje vooral als een 'hulpmiddel', aldus de zegsvrouw. „De komende jaren zullen er meer woningen en bedrijfspanden worden gebouwd, dat moeten wel slimme investeringen zijn. Nieuwbouw die nu wordt geplaatst, moet niet over een paar decennia worden afgebroken omdat men dan geen droge voeten meer kan houden. Je bewijst toe-

komstige bewoners en woningeigenaren geen dienst door geen rekening te houden met water en bodem.” Volgens de woordvoerder blijft er ook ruimte voor 'lokale afwegingen'.

De Zeeuw heeft er een hard hoofd in. Want de kaart, die uitgaat van het beleid van 'water en bodem sturend', wordt al snel opgevolgd door een nieuwe Europese regel dat er netto niet meer land voor woningbouw gebruikt zou mogen worden. Die zal naar verwachting stadsuitbreidingen gaan blokkeren, waarmee het beleid nu al stiekem in lijn lijkt. „Het gevecht tegen deze regels is als het gevecht van Sint Joris tegen de draak: het valt niet te winnen”, besluit De Zeeuw.