

03-05-24

Nieuwe water-eisen veroorzaken schok: 'Bouw van half miljoen woningen op losse schroeven'

YTEKE DE JONG EN MIKE MULLER

DEN HAAG - De bouw van zo'n half miljoen woningen staat op losse schroeven door nieuwe milieu-eisen. Het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat publiceerde onlangs een kaart waarop zeer gedetailleerd is vastgelegd waar er extra eisen aan bouwlocaties door lokale overheden gesteld moeten worden. De uitkomsten zijn schokkend.

„Het blijkt dat er nog maar 30.000 woningen van deze 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). „Wonen wordt nog duurder en schaarser.”

Kaart kleurt oranje

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 is voor 70.000 woningen op termijn. Die dreigen doorkruist te worden door het kaartje van 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 bovendien voor een verdere juridisering van de woningbouw. Een zorg die ook bij lokale bestuurders klinkt, blijkt uit een rondgang. Dat is opvallend omdat demissionair De Jonge beperkingen zegt te willen wegnemen.

De kaart is volgens het ministerie vooral bedoeld als 'sturingsmiddel' voor provincies, gemeenten en waterschappen. „Maar wat er nu gebeurt met zo'n kaart noem ik een voorbeeld van het drama van de goede bedoelingen”, zegt adviseur gebiedsontwikkeling en emeritus hoogleraar TU Delft Friso de Zeeuw. „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 wijze waarop het gerealiseerd wordt.”

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 Noordoostpolder- als 'oranje' worden

bestempeld, 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.

Bouwen op de Veluwe?

Op de kaart wordt de Veluwe juist wel aangewezen als 'groen', een plek waar in feite dus zonder maatregelen gebouwd kan worden. Dat gaat alleen niet gebeuren, omdat dit een natuurgebied is. Het ministerie erkent dit. „Er moet bijvoorbeeld rekening gehouden worden met natuur, eventueel bestaand bebouwd gebied, bereikbaarheid, energievoorziening, leefbaarheid. Vanzelfsprekend kan er niet gebouwd worden in een beschermd natuurgebied, zoals grote delen van de Veluwe”, zo meldt een woordvoerder van het ministerie.

"Woningplannen realiseren is een kwestie van 25 vinkjes ophalen, relatietherapie en bidden dat je een netaansluiting kan krijgen"

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 op locaties die hen niet welgevallig zijn niet te bouwen. Dat kunnen we ons niet veroorloven met een oplopend tekort aan woningen”, zegt een woordvoerder. Hij wijst erop dat het rondrekenen van nieuwbouwproject met alle beperkingen van water, stroom en stikstof plus de betaalbaarheid nu al zorgt dat er bijna geen project meer van de grond komt.

Bouwen op hogere gronden

Nu al duurt het door alle inspraak en juridisering al acht jaar voordat een bouwproject van de grond komt. EIB-voorman Van Hoek ziet in de nieuwe kaart overeenkomsten met de stikstofcrisis en vreest voor de stapeling van nieuwe regelgeving. „Dit zijn weer normen die Nederland zichzelf oplegt, met een probleem dat zich moeilijk via bouwers laat oplossen. Dat je niet in de uiterwaarden wil 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 risicomijdend gedrag leidt hier niet tot maatschappelijk goede uitkomsten”, zegt Van Hoek.

Het valt op dat er vooral locaties op hoger gelegen gebieden met 'groen' zijn aangemerkt. Dit lijkt in lijn met een oproep van demissionair minister Hugo de Jonge vorig jaar om vooral op hogere gronden te bouwen, terwijl 90% van de mensen juist verhuist binnen de eigen regio. „Een grote volksverhuizing komt er niet, maar wel neemt de schaarste in ons land verder in al drukke gebieden toe met alle gevolgen van dien. Bovendien is het een illusie om te denken dat er in Oost- en Zuid-Nederland op los gebouwd kan worden. Er is natuur, er is bijzonder landschap en dit gaat vaak knellen zeker bij grotere locaties waarvoor veel infrastructuur nodig is. Het beleid maakt woningbouw uiteindelijk duurder en moeilijker, dat is een gegeven. Het zijn de woningzoekenden die hiervoor de prijs betalen”, zegt Van Hoek.

Dijken

Ook zetten de experts er vraagtekens bij hoe de ruimtelijke ordening voor decennia ingrijpend wordt aangepast, zonder een groot politiek debat. Het gaat om keuzes die voor de komende decennia worden vastgelegd. „Ik vind het onbegrijpelijk dat zulke ingrijpende maatregelen louter op basis van een brief van de minister van IenW en zonder fatsoenlijk debat in het parlement en zonder wetgeving worden doorgevoerd”, zegt oud-hoogleraar Friso 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 vervoegd op te hogen. Eigenlijk zoals we dat al eeuwen doen”, zegt De Zeeuw.

Relatietherapie

Hij heeft er een hard hoofd in dat het zal komen tot minder regels en het vlottrekken van de bouw. Want de kaart, die uitgaat van het beleid van 'water en bodem sturend', wordt al snel opgevolgd door nieuwe Europese regels dat er netto niet meer land voor woningbouw gebruikt zou mogen worden. Die zal naar verwachting stadsuitbreidingen gaan blokkeren, waar het beleid nu al stiekem mee in lijn lijkt. „Woningplannen maken en realiseren is een kwestie van 25 vinkjes ophalen, relatietherapie en bidden dat je een netaansluiting kan krijgen”, zegt De Zeeuw.

Het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat verpakt het kaartje vooral als een 'hulpmiddel'. Volgens de woordvoerder blijft er ook ruimte voor 'lokale afwegingen, al moet het landelijke kader worden gezien als 'ondergrens'.

De Zeeuw noemt de stapeling van regels die de bouw belemmeren 'ongedisciplineerde beleidsorgieën die kunstmatige complexiteit veroorzaken'. „Er woedt een strijd om de schaarse ruimte; een gevecht dat in de komende jaren alleen maar heftiger wordt. Iedere sector en belangengemeenschap heeft een eigen fanclub met een verhaal waarom juist dát specifieke belang meer prioriteit heeft dan al die andere. In 'Hotel Ruimtelijke Ordening' staan ze allemaal vroeg op om hun badhanddoek over een planologische strandstoel te leggen. Want als elk ruimtelijk relevant belang zichzelf met strakke juridische kaders wapent, lopen ruimtelijke ordening en gebiedsontwikkeling onherroepelijk verder vast. Het gevecht tegen deze regels is als het gevecht van Sint Joris tegen de draak: het valt niet te winnen.”