

17 mei 2024

Friso de Zeeuw: “Dit coalitieakkoord biedt kansen voor gebiedsontwikkeling en daarmee voor de aanpak van de wooncrisis”

[Friso de Zeeuw](#)

Het globale coalitieakkoord dat PVV, VVD, NSC en BBB gisteren presenteerden moet nog uitgewerkt worden in concrete plannen en maatregelen. Dat geldt ook voor wonen, gebiedsontwikkeling en ruimtelijke ordening. Adviseur gebiedsontwikkeling en emeritus hoogleraar Friso de Zeeuw is op sommige punten kritisch, maar overwegend positief: “Jaarlijks komt een bedrag van liefst 1 miljard euro beschikbaar, specifiek voor nieuwe gebiedsontwikkelingen. Dat is geen kattenpis.”

Met het [coalitieakkoord](#) dat PVV, VVD, NSC en BBB gisteren openbaar maakten, kunnen we een heel eind komen met de aanpak van de woningnood. Meer dan ooit hangt het succes daarvan echter wel af van de toekomstige minister(s) op de portefeuilles wonen en ruimtelijke ordening, gezien de globaliteit van dit akkoord. Zoals Bouwend Nederland treffend liet weten als reactie op het coalitieakkoord: “Mooie ambities, maar op de uitvoering komt het aan.”

De doelstelling van ‘jaarlijks 100.000 woningen erbij bouwen’ die de coalitiepartijen hebben neergezet, lijkt nieuw maar is in feite ‘bestaand beleid’. Die ambitie is alleen in de afgelopen jaren niet gehaald, zoals overigens alle experts al hadden voorspeld. Het is een aantal dat voorlopig ook niet zal worden bereikt. Daarvoor is het aantal obstakels te groot en blijken ze te weerbarstig – [een tekort aan locaties](#), geld, mensen, [netaansluitingen](#), [te veel stikstof](#), [bezwaarmakers](#) en de 26 op te halen vinkjes. In die context is het al een prestatie van formaat als het lukt om jaarlijks 80.000 woningen erbij te bouwen, inclusief transformaties en de vervanging van gesloopte woningen.

Investerings in wonen

Als we naar de [financiële maatregelen](#) (pdf) kijken die als bijlage bij het coalitieakkoord zijn gepresenteerd, wordt duidelijk dat in het ‘meerjarig investeringsschema’ jaarlijks een bedrag van liefst 1 miljard euro beschikbaar komt. Dit geld is specifiek bestemd voor nieuwe woningbouwlocaties. Dat is geen kattenpis. En precies het bedrag dat ik onlangs inschatte in een [position paper](#) (pdf) voor de Eerste Kamer.

Het bedrag voor infrastructuur is teleurstellend klein

Het grootste deel van het bedrag zal waarschijnlijk besteed worden aan een nieuwe editie van de [Woningbouwimpuls](#) waarmee grotere woningbouwplannen met een onrendabele top op het

droge worden getrokken. Dat is verstandig. Daarnaast lijkt het erop dat de coalitie [de bouw van \(private\) huurwoningen](#) wil bevorderen met fiscale maatregelen die ook uit die 1 miljard ‘woonimpuls’ moeten komen.

Ook is er op basis van het akkoord sprake van een vermindering van de belastingdruk voor de woningcorporaties, maar het bedrag daarvoor is nog niet gespecificeerd. Afhankelijk van de uiteindelijk beschikbare middelen kan dit helpen bij de aanmoediging aan corporaties om meer nieuwe woningen te bouwen. Want het huidige strikte huurbeleid verkleint nu hun investeringscapaciteit.



‘Barendrecht, door Edwin Muller Photography (bron: [shutterstock](#))

Voor de ontsluiting van nieuwe woongebieden stellen de coalitiepartijen een bedrag van 500 miljoen euro per jaar beschikbaar. Dat lijkt aanzienlijk, maar infrastructuur is duur en de opgave omvangrijk. Dit bedrag is dan ook teleurstellend klein.

Al met al komt aanzienlijk minder geld beschikbaar dan de 4 miljard euro per jaar die de [Brede Wooncoalitie in haar Uitvoeringsagenda claimde](#). Dat was natuurlijk ook een overtrokken claim, mede omdat het simpelweg een stapeling was van de wensen van alle betrokken branches – en daarmee geen afgewogen integrale claim. Ondanks de genoemde beperkte middelen voor ontsluiting van gebiedsontwikkelingen is 1 miljard een realistischer bedrag om de woningbouwproductie aan te jagen.

Hoe dan?

Een Nederlands coalitieakkoord is niet compleet zonder ambities voor procedurele versnelling, om zo gebiedsontwikkelingen sneller van de grond te krijgen. Uitvoeringskracht is immers essentieel om mooie ambities waar te maken. Net als in coalitieakkoorden van eerdere kabinetten is er echter weinig te lezen dat antwoord geeft op de vraag ‘hoe gaan we dit dan doen?’. Ook het huidige demissionaire kabinet kwam niet veel verder dan [het](#)

[voornemen tot het overslaan van de rechtbank bij beroepen tegen woningbouwplannen](#), het [inperken van de Ladder Duurzame Verstedelijking](#) en het plaatsen van een mantelzorgwoning in de tuin.

Die 1 miljard euro zal hard nodig zijn

De nieuwe coalitie maakt wel onomwonden duidelijk dat zij betaalbaar wonen prefereert boven duurzaamheidsambities. Zo komen er geen nieuwe duurzaamheidseisen voor het bouwen. En bij een eventuele concurrentie tussen wonen en windmolens, gaat het wonen voor. Dat zal consequenties hebben voor de gebiedsontwikkelingen Rijnenburg (Utrecht) en Leizo (Lansingerland), om twee voorbeelden te noemen.

Het valt te verwachten dat de coalitiepartijen in het parlement en in de uitwerking van het akkoord nog verder willen gaan dan hetgeen nu in het 26 kantjes tellende globale akkoord staat. Ze zullen kritisch staan tegenover het principe ‘water en bodem sturend’ als [die de gebiedsontwikkelingen belemmeren](#) of als dat de kosten opdrijft. Ook zal deze coalitie ongetwijfeld kijken hoe stikstofblokkades voor gebiedsontwikkeling kunnen worden weggenomen.

Onder druk

In nieuwe gebiedsontwikkelingen willen de vier partijen 30 procent sociale huur voorschrijven, alsmede twee derde deel van het totaalprogramma ‘betaalbaar voor de middeninkomens’. Om dit ‘betaalbaar wonen’ mogelijk te maken, is dat verdedigbaar. Het zet wel de financiële haalbaarheid van grondexploitaties van veel gebiedsontwikkelingen onder druk. Daarom zal die 1 miljard euro hard nodig zijn om het financiële plaatje rond te krijgen. De betaalbaarheidseisen zijn wel aanmerkelijk globaler dan in het wetsvoorstel ‘[Versterking regie volkshuisvesting](#)’, waardoor er meer ruimte komt voor lokale en regionale invulling.



‘Wateringseveld in Den Haag’ door Frans Blok (bron: Shutterstock)

De invoering van een belasting bij de bestemmingswijziging van ‘groen’ naar ‘wonen’ (planbatenheffing) wordt nogal eens gezien als een nieuwe, ‘revolutionaire’ geldbron voor de bekostiging van de gebiedsontwikkeling. [De Tweede Kamer nam hierover in april een motie aan](#) en de planbatenheffing komt ook terug in dit coalitieakkoord. Ik heb grote twijfels of dit zo gaat werken. Het zal in ieder geval geen gouden bergen opleveren. Mijns inziens liggen [trefzekerder en eenvoudiger maatregelen](#) voor het grijpen om grondspeculatie tegen te gaan.

Dat er naar nieuwe geldbronnen wordt gezocht, is overigens niet verwonderlijk. Want in het licht van de financiële realiteit pleit ik ervoor de huidige plannen van de 35 Woondealregio's financieel door te rekenen en te toetsen op uitvoerbaarheid in de tijd (ijkdata 2030 en 2040). Aan de hand van eerdere, inmiddels achterhaalde ramingen schat ik het tekort in de grondexploitaties (plus de noodzakelijke infrastructuur) op aanzienlijk meer dan 25 miljard euro. Het betekent dat met de vier miljard in vier jaar tijd een eerste begin gemaakt kan worden. Op termijn zijn evenwel echt veel meer middelen nodig om aan de vraag te voldoen en om dit mogelijk te maken.

Realiteitscheck

Maar er is ook een uitweg. Want de uitkomst van een realiteitscheck mondt waarschijnlijk uit in de conclusie dat aanvullende grotere en kleinere – uitvoerbare – locaties nodig zijn. Welnu, daarvoor biedt het coalitieakkoord volop ruimte: van het kleinschalige ‘[straatje erbij](#)’ tot aanvullende, nieuwe ‘grootschalige’ woongebieden, ‘bij voorkeur rond bestaande infra’. Dat zijn dus per definitie gebiedsontwikkelingen, met alles er erop en eraan. Sterker: de locatie-aanwijzingen zullen dwingender worden; dat gaat dus meer de kant op van [de succesvolle Vinex-aanpak](#). En dat is hoopgevend.

Het geëigende beleidskader om de plannen verder vorm te geven is de komende Nota Ruimte. Er komt weer een coördinerende minister voor de ruimtelijke ordening, net zoals Hugo de Jonge dat nu is. De huidige opmaat naar de Nota Ruimte, de [Contourennotitie](#) is echter een vrijblijvend verhaal zonder focus. Een nieuwe minister moet dus eigenlijk opnieuw beginnen. Nieuwe ronde, nieuwe kansen.