

16-05-24

Wonen in het Coalitieakkoord: ‘Hier kunnen we redelijk mee uit de voeten’

Herman Stil

“Ik vind het niet zo slecht,” zegt Friso de Zeeuw over de oplossing voor de wooncrisis die in dit akkoord wordt geschetst. “Hier kunnen we redelijk mee uit de voeten,” aldus de oud-directeur van gebiedsontwikkelaar BPD Bouwfonds, emeritus hoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft en voormalig provinciebestuurder in Noord-Holland.

Zo wordt het makkelijker om nieuwbouwhuizen neer te zetten. Het concept ‘straatje erbij’ betekent kleine bouwlocaties bij dorpen en steden, zegt De Zeeuw. “Hoewel het meer ‘buurtje erbij’ is om projecten financieel haalbaar te maken.” Vooral de Randstad werd daar de afgelopen tien jaar in belemmerd.

“Noord-Holland heeft net deze week, onder aanvoering van BBB en VVD, de regels voor woningbouw verruimd. We zullen meer woningbouw zien in het groen rondom Amsterdam. Locaties komen opnieuw in beeld. Binnen steden gaat het dan om bouwen in het groen en op bedrijfsterreinen, maar ook het optoppen en transformeren van bestaande gebouwen. En het splitsen van woningen wordt gemakkelijker. De discussies over bouwen in stadsgroen en op bedrijfsterreinen zullen daarmee ook in Amsterdam aanhouden.”

Dat ook het nieuwe kabinet vasthoudt aan de bouw van 100.000 woningen per jaar, een aantal dat nog nooit is gehaald, noemt De Zeeuw ‘naief’. “Daar kan je geen brood van kopen. De enige die daar de afgelopen jaren in geloofde was woonminister Hugo de Jonge. Experts zeiden altijd: dat gaan we niet halen, met het personeelstekort, financiële tegenslagen, en obstakels in de ruimtelijke ordening zoals de stikstofproblematiek.”

“Ik denk dat maximaal 80.000 woningen per jaar, inclusief transformatie van bestaande gebouwen, realistischer is.” Dat het kabinet daarvoor per jaar 1 miljard euro beschikbaar stelt, baart hem zorgen. “Terwijl er drie tot vijf miljard nodig is. Dat wordt bij lange na niet gehaald.”

Daarbij komt ook de grens die het nieuwe kabinet nu vastlegt voor sociale woningbouw: 30 procent van de nieuwbouwwijk moet in die categorie vallen, twee derde van de huizen moet gericht zijn op middeninkomens. De Zeeuw: “Die 30 procent is stevig, maar niet absurd.”

De combinatie zal niet overal financieel lukken, zegt De Zeeuw. “Dan haken ontwikkelaars en bouwers af. Dan sta je voor de keuze: Niet bouwen, of aan die percentages draaien. Dat moet je lokaal en regionaal regelen en niet vanuit Den Haag.”