

23-09-25

Gezocht: ruimte voor één miljoen nieuwe woningen in Nederland

[Bauke Schram](#), [Freek Kilsdonk](#)

In Nederland, één van de dichtstbevolkte landen van Europa, is het zoeken naar de schaarse ruimte om een miljoen woningen bij te bouwen. De Nota Ruimte die het demissionaire rompkabinet vrijdag presenteert, moet helpen die puzzel te leggen.

In het kort

- De politiek wil een miljoen woningen bouwen om het woningtekort op te lossen.
- Partijen komen met plannen voor nieuwe steden, bouwen op het Mediapark of het terrein van Tata Steel.
- De vrijdag verwachte Nota Ruimte moet helpen bij waar én hoe woningbouw kan plaatsvinden.

Een miljoen woningen moeten erbij komen op – in de woorden van Fluitsma & Van Tijn – ‘dat hele kleine stukje aarde’. Waar moeten al die huizen die komen te staan?

Politieke partijen komen in hun verkiezingsprogramma's met genoeg creatieve ideeën: van Tata-stad in plaats van de staalfabriek in de IJmond (Volt) tot een nieuwe stad op het Mediapark in Hilversum (PVV). Van bouwen op vliegvelden (GroenLinks-PvdA) tot maar liefst tien nieuwe steden (D66).

Het demissionaire rompkabinet doet vrijdag een uitgebreid voorstel over waar de komende jaren bijgebouwd kan worden. Woonminister Mona Keijzer presenteert dan de Nota Ruimte met daarin belangrijke keuzes over de inrichting van Nederland. Het vorige kabinet noemde Nederland in een conceptversie van het stuk ‘een klein land met grote opgaven’.

Een understatement: Nederland is een van de dichtstbevolkte landen van Europa, en de komende tien jaar moeten er ongeveer een miljoen huizen bijkomen om het woningtekort op te lossen en de bevolkingsgroei aan te kunnen. Nederland van 4,2 miljoen hectare (waarvan 1,8 miljoen landbouwgrond) telt nu 8,2 miljoen woningen, met gemiddeld maar iets meer dan twee inwoners per huis.

‘Snel bouwen’ onmogelijk

Om bij het begin te beginnen: het kabinet heeft al 17 grootschalige woningbouwlocaties aangewezen. In deze zogeheten Novex-locaties moeten een kleine 290.000 nieuwe huizen worden bijgebouwd, bijna een derde van het totale doel. Het gaat hierbij in de meeste gevallen om bouwen binnen bestaande steden.

Welke opties zijn er om, buiten deze locaties, snel aan nieuwe woonwijken te komen? David Hamers, programmaleider Samenhangende Ruimtelijke Ontwikkeling bij het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) begint met een waarschuwing. ‘Snel bouwen is er in Nederland eigenlijk niet bij.’ Daarvoor moet er te veel gebeuren. Bovendien kent Nederland te veel regels en afspraken, ‘en we zijn een klein, dichtbevolkt land. Een delta met veel water. Alles moet binnen die beperkte ruimte’.

Het minst langzaam is bouwen op zogenoemde ‘uitleglocaties’, aan de randen van steden en dorpen. Dat gebeurt bijna altijd op landbouwgrond, aldus Hamers. ‘Dat gaat relatief snel, maar je zit alsnog zo aan tien jaar voor een grote nieuwe woonwijk.’

Want: ‘Als je in een weiland wil bouwen waar nu nog geboerd wordt, moet daar straks infrastructuur naartoe’. Niet alleen wegen, fietspaden, buslijnen, riolering, drinkwatervoorziening en elektriciteit, maar ook voorzieningen als huisartsen, sportvelden en winkels.

Om de bouwdoelen op een snelle manier te halen, leek het idee van een ‘straatje erbij’ lange tijd veelbelovend. Maar uit onderzoek van het PBL bleek vorig jaar dat een straatje extra in elk dorp en elke stad minder nieuwe woningen oplevert dan gedacht: in het beste scenario gaat het om 95.000 woningen.

Taboe op nieuwe steden

Het bewijst volgens D66-Kamerlid Hans Vijlbrief, die samen met partijleider Rob Jetten het veelbesproken tienstedenplan lanceerde, dat de politiek te klein denkt. Het tekort aan woningen is volgens D66 te groot om in ‘gebaande paden’ te blijven denken. De partij, die net als veel andere partijen vol inzet op woningbouw deze verkiezingen, heeft zelfs uitgepakt met een podcastserie over het plan.

‘Als je het echt wil oplossen, moet je in nieuwe steden durven denken, dat hebben we in het verleden ook gedaan. Waarom ligt daar nu zo’n taboe op?’

Hans Vijlbrief, Kamerlid D66

‘Als je het echt wil oplossen, moet je in nieuwe steden durven denken’, aldus Vijlbrief. Bij een aantal stedenbouwkundigen roept dat plan weerstand op. Onterecht, vindt de D66’er. ‘Dat hebben we in het verleden ook gedaan. Waarom ligt daar nu zo’n taboe op?’

Hamers: ‘Als je nieuwe steden “*from scratch*” bouwt, moet je eigenlijk een hele nieuwe samenleving bouwen.’ Nieuwe voorzieningen (infrastructuur, energie en water) zijn voor elke nieuwbouwwijk een voorwaarde. ‘Maar er komt een opgave bovenop bij een nieuwe stad’, stelt Hamers. Een stad heeft ook een theater en een park nodig. Er moet plek zijn voor allerlei mensen: arm en rijk, jong en oud. ‘Dat is natuurlijk vele malen complexer dan een nieuwbouwwijk.’

Bestaande voorraad

Rijksbouwmeester Francesco Veenstra is het daarmee eens. ‘Als je vanuit het niets gaat bouwen dan zie je dat het best lastig is om sociale structuren verbonden te krijgen.’ Veenstra ziet juist meer in het benutten van de ‘bestaande voorraad’: leegstaande bedrijfspanden en schoolgebouwen die worden omgebouwd tot woningen.

Tegelijkertijd is de woningdichtheid in de Nederlandse steden laag ten opzichte van andere landen in West-Europa. Veenstra: ‘In de dichtstbevolkte stad Den Haag wonen zo’n 7000 mensen per vierkante kilometer. In Parijs – niet mijn wensbeeld overigens – ligt dat ver boven de 20.000.’ Met zo’n hogere dichtheid wordt infrastructuur relatief goedkoper, en zijn er meer potentiële klanten voor een supermarkt of bakker op de hoek.

Vijlbrief wijst erop dat zijn partij niet voorstelt om zomaar huizen aan elkaar te plakken. D66 zet een ‘enorme zak geld’ opzij voor infrastructuur, voorzieningen én investeringen in groen. ‘Als je tien nieuwe steden zegt, dan zeg je niet: ga maar bouwen in een weiland en zoek het maar uit. Het moet mooi zijn. Groen. Er moeten verbindingen zijn. Dan willen mensen er wonen.’

Potentiële groeigebieden

Of het om een nieuwe stad of alleen een nieuwe wijk, de vraag is en blijft wáár al die huizen komen te staan. Een van de door D66 gedroomde steden is IJstad, ‘een moderne, compacte stad met een mix van stedelijke bouw en veel groen’. Niet zomaar een nieuwe stad, maar ook op nieuw land tussen Amsterdam en Almere – met zo’n 60.000 woningen voor 126.000 mensen. Dat is ongeveer het inwonertal van Leiden.

Stedenbouwkundige Henk Hartzema opperde in de lokale krant PZC recent juist een ‘Stad aan het Sloe’ in het dunbevolkte Zeeland. De stad moet 30.000 inwoners tellen, goed bereikbaar zijn met de trein en aantrekkelijk zijn voor randstedelingen.

En dan zijn er nog de plannen voor Tata-stad en nieuwe woontorens op het Mediapark. ‘Het lijkt wel een beetje een hobby van politici om de moeilijkste, meest opvallende locaties te noemen’, zegt ruimtelijk deskundige en adviseur Friso de Zeeuw.

Verstedelijkingsgebieden

In het voorontwerp van de Nota Ruimte kijkt de regering expliciet naar ‘nieuwe potentiële verstedelijkingsgebieden’: regio’s als Groningen-Assen, Twente en Zuid-Limburg krijgen er flink wat woningen bij. Deze gebieden hebben nu al ‘goed georganiseerde kennis- en innovatie ecosystemen’. Ook het gebied tussen Apeldoorn, Deventer en Zutphen staat op de lijst voor plekken waar mogelijk grote nieuwbouwwijken komen.

Maar de ‘bulk’ van de nieuwe woningen zal in en om de Randstad komen, aldus De Zeeuw. Nu al groeit de bevolking in een behoorlijk brede band rond de Randstad flink, een trend waar het kabinet gebruik van wil maken – ook de Novex-locaties liggen vooral in dit gebied.

Deze ‘Bandstad’ van stedelijke uitbreidingen zal van Zwolle via de ‘stedendriehoek’ (Apeldoorn, Deventer, Zutphen), Arnhem-Nijmegen tot de Brabantse steden lopen. Dit gebied moet een ‘meer samenhangend systeem vormen’ met wat we nu de Randstad noemen. Het kabinet haast zich in de Nota Ruimte wel te zeggen dat het ‘zeker niet betekent dat deze steden en hun regionale kernen aan elkaar groeien’.

In de ‘Brabantse Stedenrij’ (de strook van Bergen op Zoom langs onder meer Breda, Tilburg en Den Bosch naar Oss) wordt nu al flink gebouwd. Op vier Novex-locaties in dit gebied moeten zeker 24.000 woningen bijkomen.

Comeback van groots denken

Tegenover deze opties van sterk verstedelijkte gebieden staan regio’s als de Achterhoek, Friesland en de Kop van Noord-Holland. Ook in deze krimpregio’s komen nieuwe woningen

te staan, om te voorkomen dat jongeren blijven vertrekken uit deze gebieden. Hier moet een straatje of buurtje erbij juist wél soelaas bieden.

Pas een nieuwe Kamer zal zich na de verkiezingen over de Nota Ruimte buigen. Hoewel de meningen over de toekomstige inrichting van Nederland uit elkaar lopen, is één ding duidelijk: grootschalig bouwen staat weer hoog op de politieke agenda, voor het eerst sinds de Vinex-tijden (naar de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra, een voorganger van de huidige Nota Ruimte).

‘De rijksoverheid had toen een visie: we gaan met de Vinex grootschalig op een ordelijke manier laten verstedelijken’, zegt Hamers. ‘Die visievorming heb ik daarna heel lang niet meer gezien in Nederland.’

Volgens Vijlbrief is het juist belangrijk om dat grote denken weer terug te brengen naar de Haagse politiek. ‘Het lijkt wel alsof Nederland verleerd is om probleemgericht te werken en dingen echt aan te pakken’, aldus de politicus. ‘Hoe mooi zou het zijn als de overheid, juist in een tijd waarin alles vast lijkt te zitten, het voortouw kan nemen met zo’n groots plan.’