

# Er moeten gewoon meer huizen gebouwd worden

**D**e woningmarkt zit in grote delen van het land op slot, de doorstroming stagneert. De woningproductie stukt. Nieuwbouw en stedelijke vernieuwing kunnen wezenlijk bijdragen aan het löstrekken van de woningmarkt. Daarbij is gericht schieten per regionaal woningmarktgebied geboden.

Dat betekent dat het woningbouwtempo omhoog moet en kan, ook zonder dat dit extra financiële overheidsbijdragen vergt. De kwaliteit van de gebouwde omgeving hoeft er niet onder te lijden. Ik heb liet over stedelijke gebieden, want daar blijft de woningproductie ver achter bij de planning. Terwijl de markt een groter aanbod kan hebben. Het gevoel van urgentie dat er écht wat moet gebeuren begint daar te dringen, twee jaar nadat het theoria op de agenda kwam.

Bouwen in de stad is al lastiger dan bouwen in de wei, maar door allerlei extra eisen en procedurele

viduele woning stelt. En ook bij een bedrijf als het onze moeten wij zelf kijken hoe wij het ontwikkelingsproces efficiënter organiseren. En soms kunnen we daar, waar gemeentelijke ambtelijke capaciteit tekortschiet, selectief taken overnemen.

Feit is dat nieuwbouw per jaar slechts een procent aan de woningvoorraad toevoegt. Marktpartijen zetten doorgaans hun kaarten op bouwen voor de doorstroming. Dat betekent: ruimere woningen met meer kwaliteit in de duurdere sector. Het is een terechte strategische keuze, als je kijkt naar de totale woningvoorraad in Nederland in relatie tot de koopkracht en de woonwensen van de bevolking. Met doorstroming breng je bovendien een verhuisketen op gang waarmee per saldo meer mensen hun woonwensen zien verwezenlijkt.

Maar we moeten weer sterker naar de betaalbaarheid kijken van nieuwbouwkooptoningen. In de programma's daarvoor moet plaats zijn voor koopwoningen die voor doorstromers met een niet al te grote knip en ook voor starters bereikbaar zijn. Dat past in het beeld van 'gemengde wijken met homogene buurten', waar we in ons land een goede traditie in hebben. Als voorbeeld kan dienen een serie kleinere woningen met een gebruikersoppervlak van circa 70 vierkante meter die onlangs in Hoofddorp zijn gerealiseerd voor een verkoopprijs van minder dan honderdduizend euro.

Voorwaarden zijn een grondprijs die niet meer dan zo'n twintig procent van de totale prijs van de woning bedraagt, de zogenoemde grondquote, een efficiënt ontwikkelingsproces, een kwalitatief goed stedenbouwkundig plan en architectuur zonder dure artistieke hoogstandjes. Om de woningen bereikbaar te houden, zijn verkoopregulerende bepalingen nodig; vormen van maatschappelijk gebonden eigendom kunnen ook. Nu de bouw van sociale huurwoningen achterblijft, kunnen deze woningen de lacune voor een deel opvullen. Behalve een matige, normale grondprijs hoeft het de overheid niks extra's te kosten.

**FRISO DE ZEEUW**

Mr Friso de Zeeuw is directeur van Nieuwe Markten Bouwfonds Wonen.

## Sterker kijken naar de betaalbaarheid

overlappings- en die moeilijkheidsgraad onnodig gekwadrateerd. Bovendien kan de concurrentiepositie op de woningmarkt van de steden onder druk komen te staan door een liberaler ruimtelijk beleid. Buiten de stedelijke regio's gaat bouwen vaak een stuk makkelijker dan in gekleefde kleinstedelijke woonmilieus.

De complexiteit van het hele plannings-, ontwikkelings- en bouwproces is in de afgelopen jaren fors toegenomen. Dat heeft maar voor een deel tot meer kwaliteit geleid die ook bewoners weten te waarderen. Verkokerde regels en maatregelen slaan uiteindelijk allemaal neer op dat ene woonbuurtje. Het is noodzakelijk de kerstboom van overbodige ballen en engelenhaart te ontdoen. Dat vergt gerichte inzet op het hele spectrum van Haagse voorschriften; stroomlijning van regelgeving op het terrein van ruimtelijke ordening, bouwen, cultuurhistorie; milieu en rechtsbescherming. Het loopt door tot en met de gedetailleerde eisen die de gemeente op het niveau van de indi-