

De mythe van het locatietekort

In de vorige *Building Business* is uitgebreid stilgestaan bij de stagnatie in de woningbouw. Op een van de (vermeende) oorzaken wil ik hier dieper ingaan, namelijk het tekort aan bouwlocaties. Volgens sommigen vormt het locatietekort de hoofdoorzaak van de stagnatie in de woningbouwproductie.

door **Friso de Zeeuw***



Volgens sommigen vormt het locatietekort de hoofdoorzaak van de stagnatie in de woningbouwproductie. Cees van Staal plaatst het locatietekort in de top drie van zijn analyse, na zijn uitvoerige rondgang langs experts. Tot de meest prominente aanhangers van deze theorie behoort prof. Hugo Priemus. Hij stelt dat de ruimtelijke ordening een van zijn hoofdtaken verslont: het faciliteren van voldoende woningbouwlocaties. De minister van VROM moet snel met een Nota Ruimte komen en daarin nieuwe locaties aanwijzen. Het uitblijven van een Nota Ruimte vereenzelvigd Priemus en anderen met het ontbreken van politiek-bestuurlijke inzet om te voorzien in voldoende bouwlocaties, in de wei en binnenstedelijk.

Ik ben van mening dat deze conclusie volstrekt onjuist is, want niet op feiten gebaseerd. Voorzover er op dit moment sprake is van locatietekort, gaat het om plannen die politiek-bestuurlijk wel zijn afgezegd, maar procedureel nog niet helemaal.

Daarnaast willen natuurlijk her en der (kleinere) gemeenten uitbreiden en stuiten zij op de grenzen van het provinciaal of rijksbeleid. Dat hoort tot het normale krachtenspel in de ruimtelijke ordening. Dat zal ook in de toekomst zo blijven. Als wij tenminste hechten aan een ruimtelijke ordening met de pretentie van integrale belangenafweging. Het restrictieve ruimtelijk beleid als tegenhanger van de concentratie van woningbouwtaakstelling op Vinexlocaties is overigens maar voor 50 procent gelukt en bovendien in de afgelopen jaren steeds meer versoepeld. Gemeenten die planologisch zijn drooggelegd, zijn uiterst bekwaam in het voeren van een schuifschuif tactiek. Kijk naar de gang van zaken in het Groene Hart en rond de Veluwe. Onderzoek dat de Tweede Kamer zo'n drie jaar geleden heeft laten verrichten naar de

praktijk van het ruimtelijk beleid heeft dat nog eens aangetoond.

Los daarvan hebben verkennende onderzoeken van het EIB en van ABF uitgewezen dat er op basis van regionale woningbehoeftecijfers geen acuut tekort is aan locaties. Het ministerie van VROM doet hier momenteel opnieuw onderzoek naar. Mijn stelling is dat gemeenten, regio's en provincies wel degelijk oog hebben voor het reserveren van plancapaciteit voor woningen. Aan de politieke wil ontbreekt het niet. Neem bijvoorbeeld het plan van de gemeenten en provincies in de Noordvleugel van de Randstad om locaties aan te wijzen voor circa 150.000 woningen in de periode 2010-2030 in samenhang met bereikbaarheid, economische ontwikkeling, groene en blauwe gebiedsontwikkeling. Regio's van Noord-Holland-Noord, de stendriehoek Apeldoorn-Deventer-Zutphen tot Parkstad Limburg werken voor hun gebied en op hun manier aan een vergelijkbare opgave. De programma's die er uit voortkomen neigen eerder naar te ambitieus dan naar te bescheiden in aard en omvang.

Slechts een minderheid van de bestuurders kijkt nog als een gedrogeerd konijn naar de koplampen van het ministerie van VROM, in afwachting van de Nota Ruimte. En als ze dat doen is het meestal uit zorg om maar 'genoemd' te worden, bij voorbeeld als 'stedelijk netwerk'. Want zo'n kwalificatie levert rijksgeld op. Nou ja, leverde, want de pot is grotendeels leeg.

Dit alles neemt niet weg dat er vanzelfsprekend behoefte bestaat aan een actueel rijkskader voor het ruimtelijk beleid, onder meer om samenhang aan te brengen in ontwikkeling van de verstedelijking, de economische ontwikkeling en de infrastructuur. En wellicht, in uitzonderingsgevallen, tot locatie-aanwijzing over te gaan waar een regio, zoals de Duin- en Bollen-

streek, zichzelf min of meer op slot zet. Heftige maatschappelijke en politieke discussies horen bij ruimtelijke planning. Ruimtelijke ordening heeft vandaag de dag tenminste drie hoedanigheden: toelatingsplanologie (waar wel en waar niet bouwen), ontwikkelingsplanologie (koppeling van overheids- en markt-competenties, van beleid en investeringen) en van een keiharde belangenstrijd. De maatschappelijke polemiek, de politiek-bestuurlijke besluitvorming en het doorlopen van procedures kost tijd en dat is onvermijdelijk. Niet elke bedachte bouwlocatie zal de eindstreep halen, dat is eigen aan het democratisch proces. Wat er niet bij hoort is de overdaad aan sectorale regelgeving op het gebied van bouwen, wonen en milieu. Deze steeds maar aangroeiende goedbedoelde humbug veroorzaakt het lange traject vanaf de afronding van de politiek-bestuurlijke besluitvorming tot start bouw. Zes jaar is gebruikelijk en tien jaar is voor een beetje gecompliceerd plan geen uitzondering. En zo landen wij op het thema van de regels en procedures. Ik wil de kaarten zetten op drie domeinen. Kappen in het oerwoud van sectorale regelgeving en invoering van een soort 'verzamelvergunning'. Twee: verbetering van de voorstellen voor een nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening en de nieuwe Grondexploitatiegeregeling. Drie: dimmen van de uit de hand gelopen rechtsbescherming. Op alle drie de fronten liggen inmiddels hapklare voorstellen klaar. Laten we daar onze energie op richten. De NVB heeft kennelijk de moed opgegeven, in tegenstelling tot de Neprom. Ik snap de NVB niet, want als er ooit viel te scoren op dit vlak, dan is het nu wel. En die locaties? Laat het proces van de Nederlandse decentrale ruimtelijke ordening zijn werk doen.

**Mr. Friso de Zeeuw is directeur Nieuwe Markten Bouwfonds Ontwikkeling.*