

De ruimtelijke bril van de

Een echte verrassing kon je het niet noemen, de oproep van de VROM-raad aan het kabinet om eindelijk een begin te maken met het openbreken van de woningmarkt. De stelling dat de bestaande beleidsinstrumenten in eigen vlees snijden, wordt inmiddels door zo'n beetje iedereen onderschreven.

Dat wil zeggen: iedereen die niet bang hoeft te zijn voor stemmenverlies bij de volgende verkiezingen. Het middensegment op de woningmarkt is zoekgeraakt, wat tot gevolg heeft

dat grote groepen woningzoekenden nauwelijks een echte keuze hebben. Het systeem van wachttijden, huurbescherming en huursubsidie zet huurders vast in een (goedkope) gouden kooi. In de koopsector is de hypotheekrenteaftrek vooral profijtelijk voor de hoogste inkomens en drijft het de huizenprijzen nog verder op. De oplossing die de VROM-raad aandraagt, is om huurders en kopers meer gelijkwaardig te behandelen. Overheidssteun hoeft niet te worden afgeschaft, maar moet toegespitst zijn op degenen die het echt nodig hebben: starters en lagere inkomens.

Randstad heeft binnen- én buitenstedelijke locaties hard nodig

De VROM-raad is inderdaad onduidelijk over mogelijke bouwlocaties 'net buiten de Randstad'. Er vindt daar al een stevig gevecht om de ruimte plaats. Dus als je voorstelt daar nieuwe locaties te zoeken, kom dan met concrete voorbeelden. Ik vind bijvoorbeeld dat de Duin- en Bollenstreek van het slot moet om de behoefte in de regio Amsterdam-Schiphol op te vangen. Ook rond Utrecht is er een schrijnende behoefte aan een grote nieuwbouwlocatie, zelfs al bouwen we meer in polder Rijnenburg, Almere als 'bufferlocatie', om de verwachte vraag in de regio's Utrecht en Amsterdam op te vangen, is heel kwetsbaar. Zeker nu daar een soort kerkgenootschap aan het bewind is met particulier opdrachtgeverschap als ideologisch geloof. Daarmee maken ze totaal geen tempo.

Bouwen op binnenstedelijke locaties is een alternatief, maar wel lastig. Vorig jaar lag dit, inclusief vervangingsbouw, op 44 procent van het totale woningbouwvolume. Het wordt een hele toer om dat hoge niveau vast te houden, want de gemakkelijke locaties – het laaghangende fruit – zijn wel zo'n beetje op. We komen nu toe aan de moeilijke plekken. Moeilijk, omdat je het met omwonenden eens moet worden, de milieuregels tegenwerken en de kosten erg hoog zijn (mede) vanwege bedrijfsverplaatsingen en bodemsanering.

De markt voor appartementen blijft beperkt in Nederland. We hebben daarvan een overdosis, die deels nog stamt uit de tijd van de groeikernen. En we bouwen er te veel bij. Daarnaast wijs ik op het kwalitatieve aspect. Ik vind het ronduit misdadig dat vandaag de dag nog appartementen worden gebouwd die kwalitatief onder de maat zijn, omdat ze geen fatsoenlijke buitenruimte hebben.

→ Friso de Zeeuw,
Directeur Nieuwe Markten Rabo-Bouwfonds

Nieuwe locaties

Niets nieuws onder de zon? Wie het advies met een ruimtelijke bril op bekijkt, ziet een conclusie doorschemeren die misschien nog belangrijker is dan de hervorming van de woningmarkt: er moet gewoon meer worden gebouwd. Voordat de bevolkingsomvang zich stabiliseert, heeft Nederland nog één grote bouwronde te gaan, 1 tot 1,5 miljoen woningen in de komende twintig jaar. Dat aantal wordt alleen gehaald als er meer bouwlocaties komen, zowel binnen als buiten bestaand stedelijk gebied. Jammer genoeg is de VROM-raad op dit punt minder duidelijk dan over de systeemhervorming. De grootste knelpunten doen zich in de Randstad voor, maar wat betekent het precies als naar 'locaties net buiten de Randstad' moet worden gekeken? Bouwen in het Groene Hart? Een tweede Almere in de Flevopolder? En is het opperen van bouwen in 'de kustzone' een hernieuwd pleidooi voor het uitkopen van de telers in de bollenstreek om op die aantrekkelijke plek een schakel tussen de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad te laten ontstaan?

Verevening

Wel concreet is de aanbeveling om de woningmarkt te regionaliseren, met het rijk in de rol van scheidsrechter. Een van de oorzaken van de krapte op de woningmarkt is dat de relatief arme steden het onderste uit de kan willen bij het bepalen van hun grondprijzen. Het gevolg hiervan is dat woningbouw minder aantrekkelijk wordt voor ontwikkelaars en de kwaliteit onder druk komt



VROM-raad

te staan. Om dit tegen te gaan, is een systeem van regionale verevening nodig, waarbij de opbrengsten op uitleglocaties worden gebruikt voor bouwen in bestaand stedelijk gebied. Het doel is uiteindelijk dat er regionale woningmarkten ontstaan waarop écht iets te kiezen valt voor de burger. Randgemeenten zouden een groter deel van de goedkope woningbouw voor hun rekening moeten nemen, andersom dienen de steden te zorgen voor aantrekkelijke woonmilieus voor hogere inkomens.

Eengezinswoningen

Hier lijken de beleidsaanbevelingen elkaar tegen te spreken. Want aan de ene kant betreft de VROM-raad het dat het kabinet de doelstelling om veertig procent van alle nieuwe woningen binnen de bebouwde kom te realiseren, heeft versoepeld. Tegelijk waarschuwt ze dat 'binnenstedelijk bouwen' niet gelijk staat aan 'appartementen'; er is juist een grote vraag naar groen wonen dicht bij de stad. Dit laatste geluid sluit aan bij de roep van projectontwikkelaars en woningcorporaties om in de onzekere woningmarkt meer 'marktconform' (lees: grondgebonden eengezinswoningen) te mogen bouwen. Zelfs in Rotterdam, toch de hoogbouwstad bij uitstek, is onlangs besloten om het aandeel laagbouw bij de stedelijke vernieuwing verder op te schroeven en het aandeel appartementen te verkleinen.

Maar met laagbouw worden die gewenste hoge dichtheden natuurlijk nooit gehaald, nog los van de vraag of je voor veel geld oude bedrijventerreinen moet opknappen om er een beperkt aantal rijtjeshuizen neer te zetten. Het ideaalbeeld van een huis-met-een-tuin is blijkbaar ijzersterk, zowel bij woningzoekenden als bij ontwikkelaars. Gestapelde bouw geldt als onaantrekkelijk. De bewijzen dat dit niet overal zo is, zijn legio. Manhattan, Parijs binnen de Périphérique, Ipanema; ze behoren allemaal tot de top van hun regionale woningmarkt. Waar komt die Hollandse huiver voor appartementen eigenlijk vandaan? Misschien een leuk onderwerp voor een volgend onderzoek.

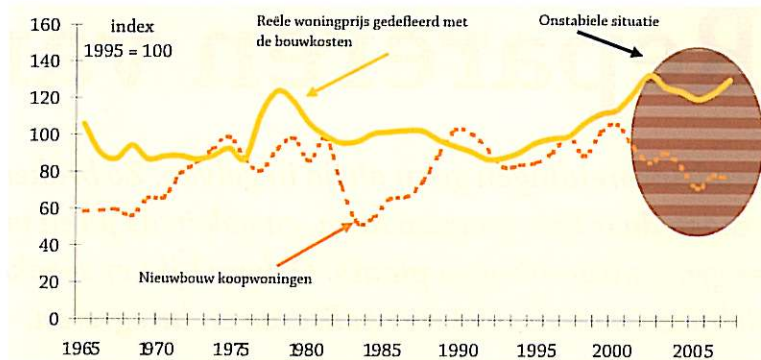
→ *Martin de Jong*

Tijd voor keuzes

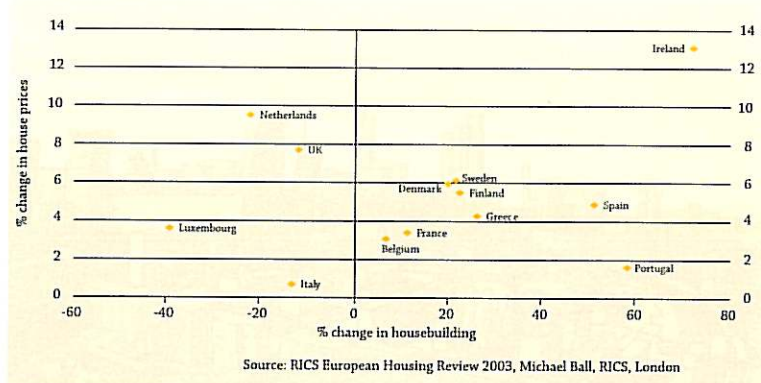
Perspectief op een woningmarkt in balans.

VROM-raad 2007. ISBN 978-90 85130314.

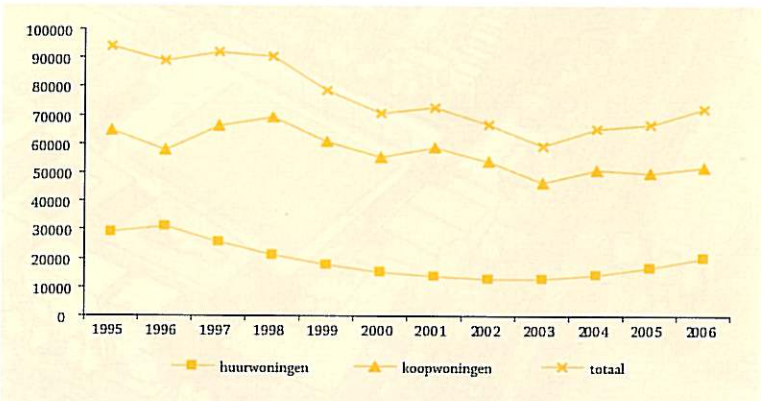
Zie pagina 41.



KOOPPRIJSONTWIKKELING EN PRODUCTIE VAN KOOPWONINGEN 1965-2005 (1990=100)



WONINGPRODUCTIE EN REËLE KOOPPRIJSONTWIKKELING IN EUROPA 1995-2001



NIEUWBOUWPRODUCTIE IN NEDERLAND 1995-2006



GESTAPELDE BOUW GELDT NOG STEEDS ALS ONAANTREKKELIJK.

