

BOUWEN IN NEDERLAND: DE HANDREM EROP OF JUUST VOL GAS?

“Één miljoen huishoudens erbij tot 2040, die moeten toch ergens wonen”

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) gaf de voorzet, en minister Stef Blok van Wonen hoefde de bal alleen maar in te koppen: we moeten voorzichtig zijn met bouwen. Nieuwbouw is in grote delen van het land niet vanzelfsprekend, en de tijd van grote bouwvolumes is sowieso voorbij, stelde de bewindsman. De reacties bleven niet uit: van diverse kanten betoogden betrokkenen dat het PBL en de minister een eenzijdig beeld presenteerden. Moeten we nog wel bouwen? Zo ja, waar dan? Twee dingen zijn duidelijk: het aantal krimpgebieden neemt toe, en in de steden dreigt opnieuw oververhitting. Dat leidt tot een nog grotere kloof tussen de stad en het platteland.

In september jl. meldde het PBL dat er weliswaar een licht herstel gloort op de woningmarkt, maar dat we niet al te optimistisch moeten zijn. Het aantal huishoudens neemt voorlopig nog toe met circa één miljoen, maar dat is niet in het hele land het geval en het gaat vooral om oudere huishoudens. Op de lange termijn (de komende 10 à 20

jaar) neemt het aantal jonge gezinnen af en komen er veel koopwoningen van ouderen beschikbaar. In 2030 zal het aantal koopwoningen dat vrijkomt door de uitstroom van ouderen, even groot zijn als het aantal huizen dat vóór de crisis werd gebouwd: zo'n 50.000. Is leegstand het spook van de toekomst?



Welnee, stelt Roeland Kreeft, consultant bij Companen. "De conclusies die het PBL trekt, zijn te algemeen; we moeten de situatie op lokaal niveau beoordelen. De redenering van het PBL klopt op papier misschien wel, maar de gemeenten kunnen er niet veel mee. Tenslotte zullen ook nieuwe huishoudens moeten wonen. En zal het woningaanbod in de toekomst wel aansluiten op de vraag die zich op dat moment voordoet? Als je nu stopt met bouwen, weten we zeker dat er zowel op de korte als de lange termijn een 'mismatch' ontstaat tussen vraag en aanbod."

'ONVERANTWOORDELIJK'

Friso de Zeeuw is bereid om nog een flinke stap verder te gaan: 'Pleiten voor stoppen met nieuwbouw is onjuist en onverantwoordelijk', zegt hij in een artikel in de Volkskrant. 'Als we doen wat het PBL wil, geven we daarmee aan dat we niets van het verleden hebben geleerd. Jarenlang is een kunstmatige schaarste in stand gehouden. Dat leidde tot hoge prijzen en tot weinig keuze voor de consument. Die fout moeten we niet nóg een keer maken.'

De Zeeuw stelt – net als het PBL en Roeland Kreeft – dat de één miljoen huishoudens die er nog bijkomen, toch ergens zullen moeten wonen. Daarnaast is er een jaarlijkse vervangingsbehoefte van zo'n 15.000 gesloopte woningen, concludeert de hoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft en directeur Nieuwe Markten bij Bouwfonds Ontwikkeling (na 1 januari a.s. BPD).

Hij constateert dat herbestemmen van lege kantoren (zoals het PBL voorstelt) te weinig zoden aan de dijk zet. 'Het levert maar 20.000 woningen op. We moeten het wél doen, maar we schieten er kwantitatief niet veel mee op. En wat is per jaar nu helemaal 50.000 koopwoningen die straks vrijkomen? Dat is geen hoog aantal, want momenteel bieden 65-plussers ongeveer 80.000 woningen per jaar aan. Vaak gaat het om populaire woningen waar jonge gezinnen graag willen wonen.'

In veel publicaties wordt gemeld dat alleenstaanden en ouderen graag in een appartement willen wonen. De Zeeuw: 'Dat blijkt nergens uit onderzoek: veel alleenstaanden willen ook graag een soort eengezinswoning. Jonge mensen zijn – na hun 'wilde periode' – zo mogelijk nog traditioneler ingesteld dan hun ouders. We hebben dus, bijvoorbeeld in de stad en de stadsregio, meer stadswoningen nodig: grondgebonden woningen in een hogere dichtheid en met slimme parkeervoorzieningen.'

GAS GEVEN OF REMMEN?

De Zeeuw is duidelijk: in groeieregio's moeten we voortvarend inzetten op een gevarieerd bouwprogramma. 'Haide-wietska, vooruit geef gas', is het motto. 'Als over een aantal



Roeland Kreeft: "Als je nu stopt met bouwen, weten we zeker dat er zowel op de korte als de lange termijn een 'mismatch' ontstaat tussen vraag en aanbod"

jaren een parlementaire enquête gehouden wordt over de enorme prijsstijging van woningen in de periode 2014-2018, kan de commissie volstaan met de zin 'Het rapport van het PBL; daarmee is het allemaal begonnen.'

Frank van Dam, onderzoeker bij het PBL, reageert geprikkeld: "Dan kunnen we ook stellen dat die enorme leegstand na 2040 de schuld is van Bouwend Nederland! Niet iedereen heeft ons rapport even goed gelezen. We pleiten niet voor 'stoppen met bouwen', zoals een dagblad meldde. Tot 2040 is er inderdaad sprake van een flinke groei van het aantal huishoudens, en daarvoor moeten we zeker bouwen. Zeker in en rond de Randstad, waar nog een flinke groei wordt verwacht. Maar laten we wel goed kijken wát we bouwen en voor wie. Na 2040 zal de toename van het aantal huishoudens voornamelijk voor rekening komen van ouderen. Vanwege die ontwikkelingen moeten we goed kijken naar mogelijkheden in de steden: kleine binnenstedelijke locaties zijn interessant, maar ook herbestemming van ander vastgoed. Je kunt niet zomaar overal weer gaan bouwen. Dan bouw je voor de leegstand van de toekomst." Het dilemma ziet hij ook: "Enerzijds is er momenteel een behoorlijk gespannen woningmarkt; anderzijds weten we nu al dat het aantal jonge huishoudens in de toekomst niet zal groeien. Het is dus voorzichtig laveren om zowel Scylla als Charybdis te omzeilen."

Overigens ben ik wel blij met de discussie die is ontstaan naar aanleiding van ons rapport: er wordt volop nagedacht over mogelijkheden, kansen en bedreigingen." Kansen zijn er trouwens genoeg, ook voor de bouwers, stelt Van Dam: "Er is volop werk als je kijkt naar renovatie van verouderde