

## NVB Debat Woningbouwprogrammering: 'Gas erop want iedereen wil wonen'

Zo'n tachtig deelnemers hebben zich in Stadion De Galgenwaard verzameld voor het allereerste NVB Topdebat. Een debat tussen Cees-Jan Pen van Fontys Hogescholen en Friso de Zeeuw, hoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft over onder- of overprogrammeren. "Een uiterst actueel onderwerp", leidt Nico Rietdijk, directeur NVB Vereniging voor ontwikkelaars en bouwondernemers de bijeenkomst in, "omdat veel ontwikkelende bouwers het aanbod aan nieuwbouwplannen zien opdrogen door het gebrek aan bouwlocaties."

Rietdijk steekt dan ook niet onder stoelen of banken dat hij geen voorstander is van onderprogrammeren. "De Nederlandse bevolking groeit. Om die groei op te kunnen vangen is inclusief het vervangen van woningen een jaarlijkse productie van 70.000 tot 80.000 woningen nodig. Dat aantal hebben we al jarenlang niet gehaald. De afgelopen jaren schommelde het rond de 45.000 nieuwbouwwoningen voor zowel huur als koop." Hij memoreert een bericht in de krant over de gemeente Capelle aan den IJssel die voortaan ambtenaren, leerkrachten en medewerkers in de zorg voorrang wil gaan geven bij de toewijzing van huurwoningen. "Een vriend van mij had het ook gelezen en vroeg aan mij of we daarmee niet teruggaan naar de jaren zestig, begin jaren zeventig? Ligt de toekomst achter ons? Waarom komen er geen woningen bij?"

### Lastig

De vraag is volgens Rietdijk lastig te beantwoorden. "Er zijn partijen die het woord van onderprogrammering prediken. Dat zijn partijen die vinden dat er alleen door schaarste kwalitatief hoogwaardige woonwijken komen. Tegelijkertijd leidt schaarste wel tot oververhitting. En schaarste kent altijd slachtoffers en dat zijn in dit geval onze jongeren die geen betaalbare woning kunnen bemachtigen."

### Levendige discussie

Tijdens zijn inleiding van het debat, dat verder in handen is van BNR-presentator Maarten Bouwhuis, -"we hebben lang naar iemand gezocht met een naam die past bij onze branche", grapt Rietdijk- blijkt hij vooruit op een levendige discussie. "In de zaal zitten vertegenwoordigers van rijk, provincie, gemeenten en marktpartijen. Met elkaar hebben we linksom of rechtsom de sleutels voor een oplossing in handen", aldus de NVB-directeur.

### Jan Latten: 'Nederland groeit harder dan we dachten'

Jan Latten, hoogleraar sociale demografie Universiteit van Amsterdam mag de spits afbijten. Zijn rol deze middag is om een overzicht te geven van de te verwachten vraagontwikkeling in kwantitatieve en kwalitatieve zin. "Nederland groeit hard en harder dan we een paar jaar geleden dachten." Het is koren op de molen van de voorstanders van meer bouwen maar Latten nuanceert het beeld door er snel aan toe te voegen dat het niet om de aantallen gaat maar ook om andere producten.

In zijn inleiding bespeurt hij een drietal belangrijke trends die voor veranderingen zorgen. "Mensen worden niet alleen steeds flexibeler in hun relaties maar ook in hun carrière. Men is minder gebonden aan één gemeente of stad en er ontstaat meer ongelijkheid tussen regio's

en mensen.” Tot 2030 komen er circa 700.000 inwoners en 600.000 huishoudens bij. De demograaf ziet ook een forse toename van het aantal alleenstaanden. “Zij stuwden de woningvraag op. Het zijn mensen die geen relatie kunnen vinden of die gescheiden zijn. De tv-serie Divorce, waarin drie gescheiden vaders samenwonen, geeft goed weer wat er in de samenleving speelt.” Een andere ontwikkeling is wat hij noemt de opkomst van polycentrische burgers. “Je woont in Den Haag en werkt in Zoetermeer.” Het gevolg daarvan is dat de nieuwe stedeling steeds minder een gemeentebewoner maar steeds meer een regiobewoner zal zijn. Kortom, gemeentegrenzen vervagen en metropolen komen op.”

## **Robotisering**

Tegelijkertijd staat door de komst van robotisering voor velen de baan op de tocht. En in het verlengde daarvan voorziet Latten aan de hand van een recent rapport van het Sociaal Cultureel Planbureau dat de onzekerheid aan de onderkant van de maatschappelijke ladder toeneemt. “Vooraf alleenstaande mannen hebben het zwaar. Zij missen een sociale omgeving, een doel in het leven en leiden ook vaak een ongezond leven. De naam hiervoor is het precariaat en het gaat om één op de zeven mannen.” Daar tegenover ziet hij dat hoog opgeleiden elkaar opzoeken. De datingsites schieten als paddestoelen uit de grond. Stellen die elkaar vinden hebben vervolgens alles mee: opleiding, salaris en maatschappelijk succes. “Dit lijkt allemaal heel logisch maar deze uitsortering van partnerkeuze leidt uiteindelijk tot segregatie. Als je geen powerkoppel bent, heb je minder te kiezen en hierdoor wonen arm en rijk steeds verder uit elkaar.”

## **Opmars senioren**

En dan is er nog de opmars van senioren. In 2017 zijn er 1,6 miljoen alleenwonende 50-plussers en in 2030 zijn dat er 2,1 miljoen. Dat heeft in zijn visie onherroepelijk gevolgen voor het soort woningen die er moeten komen. “Ik denk zoals in Engeland aan kleine woningen met gemeenschappelijke ruimten. Of aantrekkelijke woonvormen voor alleenstaande vrouwen van 60 die nog dertig jaar voor zich hebben. Door de groeiende groep alleenstaanden zijn er ook meer kleine en betaalbare woonvormen nodig en woonvormen die aansluiten bij singles die op zoek zijn naar alternatieve oplossingen. “De vraag is er in elk geval”, besluit Latten zijn demografische schets.

## **Cees-Jan Pen: ‘Er is meer mogelijk dan alleen bouwen in de wei’**

Cees-Jan Pen, lector Brainport bij Fontys Hogescholen wil de deelnemers aan het Topdebat snel geruststellen. Ook hij zegt tegenstander te zijn van een lange bouwstop. “Maar ik zou hier wel willen pleiten voor een ruimtelijk bezinningsmoment. Er is namelijk meer mogelijk dan alleen bouwen in de wei.”

In het verlengde van de nieuwe woonvormen waar Latten om vraagt, stelt Pen vast dat de woningvraag moet worden gekoppeld aan duurzaam vastgoed. “Er ligt een opdracht om het vastgoed te verduurzamen en vooral ook duurzaam te bouwen. Dat begint naar mijn idee vooral ook waar je gaat bouwen.”

Duurzame verstedelijking betekent in zijn visie dat er een cultuuromslag nodig is. “We zijn te veel gewend om de wei in te gaan omdat dit het makkelijkst is. Maar laten we nu meer naar kwaliteit kijken in plaats van kwantiteit. Vraaggestuurd denken, waardebehoud en duurzaamheid zijn nieuwe begrippen.” Hij laat een plaatje van de door CO2 oranje en rood gekleurde gebieden zien. “Dit moeten we toch niet willen? De markt bederft zichzelf door alleen maar te blijven toevoegen. Je moet ergens wat weghalen en zaken met elkaar verknopen. Een nieuw kantoor bouwen betekent dat je als sector nadenkt wat je met het oude gaat doen. Herbestemmen wordt naar mijn idee het vak van de toekomst. Herbestemmen is duurder en complexer maar het kan wel.”

## **Braakliggende terreinen**

Pen schetst dat het Planbureau voor de Leefomgeving zegt dat er 500.000 woningen nodig zijn. “Maar waar is daarvoor de ruimte in de steden? De mogelijkheden op braakliggende terreinen zijn naar mijn idee niet of nog onvoldoende onderzocht. En wat kunnen hoogbouw en inbreiding doen? Nu kijken marktpartijen, corporaties en gemeenten naar mijn gevoel veel te veel naar elkaar. Snel en makkelijk is geen goed argument. Wellicht moeten we wel een debat voeren over de herinvoering van een Fonds Stedelijke Vernieuwing om de onrendabele top in bestaand stedelijk gebied te financieren? Voorzichtig omspringen met uitleg is mijn devies, er ligt namelijk veel meer potentieel in de bestaande stad dan wij denken.”

## **Friso de Zeeuw: ‘Meer bouwvergunningen’**

“Als reactie op Cees-Jan, zelfs op een bezinningsmoment van slechts een week ben ik tegen. Moeten we gasgeven? Mijn antwoord is een volmondig ja.” Friso de Zeeuw, hoogleraar gebiedsontwikkeling heeft er zichtbaar zin in. Hoewel hij het hier en daar best wel met Cees-Jan eens is wil hij voor het debat vooral polariseren. “Meer bouwvergunningen, dat is de kern van mijn verhaal.”

De Zeeuw heeft zijn cijfers paraat. Er zijn tot 2040 inclusief vervanging zo'n één miljoen woningen nodig. “Er zit nu een gat in wat we nodig hebben en er daadwerkelijk wordt gebouwd. Naar mijn idee moet jaarlijks 77.000 nieuwbouwwoningen haalbaar zijn.” Het vertrouwen bij de woonconsument in de economie is groot en mede door de lage rentestand ziet hij de doorstroming toenemen. “Daarbij komt dat de bouwsector ook een belangrijke economische pijler is. Benoem dat nu eens gewoon.”

Tegelijkertijd ziet hij op tal van plaatsen het planaanbod afnemen. “Tussen planvorming en uiteindelijk uitvoering zitten jaren. Nu aanwijzen betekent niet dat er morgen al kan worden gebouwd. Dus wijs als provincie of regio de groene contouren aan die je wil beschermen. Vervolgens kunnen er goede plannen worden gemaakt. Geen wildwest”, aldus De Zeeuw.

Het toenemende aantal ouderen heeft volgens De Zeeuw nauwelijks invloed op nieuwbouw. Er is wel animo om te verhuizen maar dit doen ze niet of nauwelijks. Ook immigranten hebben niet veel interesse in nieuwbouw. “Zij huren in de stad. In de crisisjaren waren het starters op de woningmarkt die de nieuwbouw in de benen hield en nu zijn het de doorstromers die nu op zoek gaan naar wat duurdere woningen. En zij gaan in meerderheid toch voor de traditionele eengezinswoning. Waarom hier niet aan tegemoet komen? De woning is de rots in de branding terwijl de wereld om ons heen in brand staat. En natuurlijk is een groene omgeving van belang maar dit kan ook in de woonwijk zelf zijn.”

## **Woonagenda**

Volgens De Zeeuw moeten we vooral af van de vervelende bureaucratie. De Ladder voor duurzame verstedelijking en ook de herziening ervan vindt hij “niet moeders mooiste”. En ook met het woord programmeren heeft hij niet veel op. “Programmeren is toch een semi-communistische vorm van dirigisme en niet meer van deze tijd. Stel een woonagenda op en doe niet aan kassaplanologie tot zestig procent bestemmen, terwijl je weet dat veel plannen niet doorgaan. Vooruit, geef gas.”

## **Transformatie**

Wel is De Zeeuw voorstander van het transformeren van bedrijventerreinen en rafelrandjes. “Op dat vlak zijn er mogelijkheden maar is de aanpak daarvan vooral een organisatievraag en financieel moet de badkuip daarvoor wel worden gevuld.”

Drie keer discussiëren over woningnood versus woningbouw

Na de drie lezingen is het tijd voor de deelnemers die tot dat moment ademloos naar de sprekers hebben geluisterd. Als ware ze in het Britse Lagerhuis in plaats van de Utrechtse voetbaltempel zitten de aanwezigen tegenover elkaar. Van Maarten Bouwhuis krijgen ze drie stellingen voorgelegd. De ene zijde van de zaal is voor de voorstanders en daar recht tegenover kunnen de tegenstemmers gaan zitten. “U gaat actief meedoen, daar zorg ik wel voor”, waarschuwt Bouwhuis de aanwezigen. “En”, voegt hij er nog even snel aan toe, “de stellingen zijn niet per definitie de mening van NVB. Ze zijn slechts de kapstok voor het debat.”

### **Stelling 1 Gemeenten moeten sturen op schaarste om lelijke leegstand in de toekomst te voorkomen.**

Er klinkt geroezemoes en de stoelen op de voorstemmerszijde worden en masse verlaten. Slechts drie deelnemers nemen er plaats. “Het voordeel van een kleine fractie is dat je veel aan woord komt”, grapt Bouwhuis. Raymond de Prez, wethouder van de gemeente Delft, is één van de voorstanders van de stelling. “Schaarste is gezond, het prikkelt de fantasie en is goed voor de concurrentie. Als ik in Delft de markt zijn gang zou laten gaan, bouwden ze alleen maar studentenwoningen.” Carola Meeuwissen brengt op haar beurt naar voren dat “er al genoeg leegstaat om daar de woonwensen in te vullen.”

NVB voorzitter Johan Groen zit in het massaal gevulde NEE-vak. “Vinden we het normaal dat er nu al in Amsterdam optievergoedingen worden betaald om aan een huis te komen? Dat komt door schaarste.” Albert Smit, wethouder in de gemeente Assen is het ook niet met z’n Delftse collega eens; “De markt komt nu in beweging. En dat is goed.” Iemand uit het tegenkamp geeft aan moeite te hebben met het woord ‘lelijk’ in de stelling. De Zeeuw: “De stelling wekt de indruk dat als je tempo maakt, je geen kwaliteit realiseert. Maar dat heeft er niets mee te maken.” Jac Vries van VBM Ontwikkeling vindt dat schaarste altijd leidt tot prijsverhoging. “En dat is sociaal niet wenselijk. Wel moet wat je realiseert kwalitatief hoogwaardig zijn en bij overcapaciteit blijft wat niet meer van deze tijd is automatisch leeg en dan weet je wat je kan slopen.”

De Prez uit Delft brengt naar voren dat de vastgoedwereld naar zijn gevoel achter elkaar aan loopt. “Als je - omdat het crisis is - alleen maar woningen van twee ton bouwt is dat over twintig jaar aantoonbaar een crisiswijk. Wij hebben in Delft de wijk Buitenhof met dertien in dozijn jaren zeventig bouw. En het heeft een veel te eenzijdig aanbod.” De Zeeuw staat op en loopt van het tegenkamp naar het voorkamp. “Ik ga de wethouder bijvallen. Schaarste is de voetzoeker in deze stelling. Je moet niet plat de markt volgen en je hebt als marktpartij na te denken over de waarde van de woonwijk over 20 jaar.”

### **Stelling 2: De nieuwe woningnood vraagt om een veel actiever rijksbeleid.**

De aanwezigen verdelen zich redelijk gelijk over de voor- en tegenzijde. Bob Nikkessen is één van de voorstanders. “We hebben het Rijk nodig voor de vereenvoudiging van de procedures. Ik denk dan aan de bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen.” Iemand anders brengt naar voren dat de overheid altijd nodig is om een verandering een push te geven. Edwin Busser van Binnenlandse Zaken is er geen voorstander van. “Voor het

stroomlijnen van de procedures hebben we straks de omgevingsvergunning. Ik zie dat wel als een goede oplossing.”

Joke Geldhof, Gedeputeerde van Noord Holland, vindt dat het Rijk over generieke maatregelen gaat. “Die verdeling is prima. Er zijn regionaal zoveel verschillen dat moet je regionaal oplossen.” De Zeeuw voegt daar aan toe dat het rijk geen eenheid is. “We kunnen het uitstekend met dit gezelschap hier oplossen. Naar de bovenmeester rennen is niet nodig.” Volgens Jac Vries van VBM Ontwikkeling is het rijk vooral nodig voor de grote lijnen. “Dan denk ik aan het zorgen voor een goede betaalbaarheid. De rijksoverheid moet, zeg maar, de randvoorwaarden regelen.”

Joke Geldhof: “Ruimtelijke ordening is belangrijk dus ook een duurzaam ruimtegebruik. Je kunt immers maar een keer een locatie bebouwen, daarna is het weg.” Het slotwoord van de discussie is aan Marc Angevare van de Katwijkse Ontwikkelings Maatschappij: “Als we duurzaam willen ontwikkelen en bouwen moeten we flexibel zijn. Ik hoor hier veel oude termen terug. Dat is oud denken. We moeten sturen in flexibiliteit.”

### **Stelling 3: Ook transformatie en herbestemming zijn noodzakelijk voor het oplossen van de woningnood**

De laatste stelling laat weinig verdeeldheid zien. Slechts drie aanwezigen gaan op de NEE-tribune zitten. De rest posteert zich aan de overzijde. Eén van de tegenstanders voert aan dat transformatie slechts een druppel op de gloeiende plaat is. “Volgens EIB levert het slechts 50.000 woningen op. Laten we het verdubbelen naar 100.000 woningen dan komen we voor de aanwas van 800.000 huishoudens nog 700.000 te kort.”

Cees-Jan Pen, uiteraard op de stoel van de voorstanders van deze stelling, voert op zijn beurt aan dat de discussie zich snel richt op kantoren. “Maar vastgoed is natuurlijk veel meer. Denk aan winkels, maatschappelijk vastgoed maar ook oude bedrijfs- en industriegebouwen.” De Zeeuw is het met hem eens. “Er is een onderscheid tussen lege kantoren en losse gebouwen. Er is nu een publiek privaat clubje aan de gang om uit te zoeken welke ruimte grote gebieden aan de randen van de stad kunnen opleveren.” Johan Groen: “Natuurlijk helpen transformatie en herbestemming maar het moge duidelijk zijn dat het aanwijzen van nieuwe gebieden voor woningbouw noodzakelijk is.”

### **Afsluiting**

Het is een mooi bruggetje naar Nico Rietdijk die het debat mag afsluiten. “Ik kijk terug op een levendige discussie maar ik wil voor we gaan eten nog een ding meegeven. De opgave die we de komende jaren hebben, heeft een ruimtebeslag van een half procent nodig. Dat is niet veel. Maar die half procent wordt wel veel wanneer we dat persen in plekken waar 10 procent staat. Dan wordt het ineens heel veel.”