

Bron: Volkskrant.nl, 26-10-2016

Door: prof. mr. Friso de Zeeuw is Praktijk- hoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft

## Tijd voor een nieuw Vinex-plan

**Provincies en gemeenten moeten samen met een plan komen om aan de woningvraag te voldoen.**

Na Amsterdam kookt nu ook de woningmarkt in Utrecht over. En daar zal het niet bij blijven. De productie van nieuwe woningen houdt de vraag niet bij. Sinds 2013 groeit het gat tussen vraag en aanbod. Dat heeft ongewenste gevolgen: mensen die willen verhuizen, kunnen hun woonwens niet realiseren, de prijzen in populaire regio's stijgen bovenmatig en voor sociale huurwoningen ontstaat filevorming omdat de doorstroming naar duurdere woningen stopt. Tijd voor een nieuw Vinex-plan.

Jaarlijks worden zo'n 50 duizend woningen gebouwd, inclusief de vervanging van gesloopte huizen. Om de vraag bij te kunnen benen, moet die jaarproductie het komende decennium naar ten minste 70 duizend. Een van de voornaamste oorzaken van de stagnerende nieuwbouw is het gebrek aan geschikte bouwlocaties, zo blijkt uit onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB).

Rond 1990 stond Nederland voor een vergelijkbaar vraagstuk: een grote woningvraag en een tekort aan locaties. Toen stelde het kabinet in nauw overleg met provincies en gemeenten een programma samen dat de bouw van 500 duizend extra woningen mogelijk maakte. Men koos de plangebieden zorgvuldig, binnen de steden (200 duizend) en aan de steden (300 duizend). Alle aspecten kregen aandacht zoals bereikbaarheid, stedenbouw en groenvoorzieningen. En er kwam een investeringssubsidie van 1 miljard euro beschikbaar.

De nieuwe wijken kregen de naam van het bijbehorende beleidsdocument: de Vierde Nota Extra (Vinex). Dit programma blijkt achteraf een groot succes: de bewoners zijn dik tevreden en de beleidsdoelstellingen zijn gehaald. In het buitenland oogst het bewondering en navolging.

Echter: de vaderlandse culturele elite keerde zich rond de eeuwwisseling rabiaat tegen de Vinex. Kern van de kritiek: 'saaie woongetto's'. Vinex-wijken leden onder deze denigrerende framing die ook de politieke meningsvorming beïnvloedde. Maar het tij is gekeerd. Dat in de Vinex-wijken minder echtscheidingen voorkomen dan elders, markeert deze omslag.

Waarom zouden wij dit kunststuk niet herhalen? Ook nu zijn de komende tien jaar zo'n 500 duizend extra huizen nodig (naast 200 duizend voor vervanging). Maar anders dan in 1990 heeft de rijksoverheid nu geen ambitie, kennis en geld meer om aan zo'n nieuwe Vinex te beginnen.

Het zal dus van gemeenten en provincies moeten komen. Langzamerhand begint daar de urgentie door te dringen, maar de provincies Noord-Holland en Utrecht zitten nog in een winterslaap. En juist daar is het tekort aan geschikte locaties het grootste.

Er zijn ook andere verschillen met 25 jaar geleden. Zo concentreert de vraag naar extra woningen zich nu vooral in de Randstad en in delen van Brabant en Gelderland. De bevolkingssamenstelling is veranderd: meer ouderen en meer migranten. De nieuwe wijken en buurten vergen een kleinschaliger opzet dan in de Vinex, met meer menging van functies. Dat sluit beter aan bij de voorkeur van mensen en maakt de plannen flexibeler en beter faseerbaar. Duurzaamheid en klimaatbestendigheid zijn belangrijker.

Een heftig discussiepunt vormt de vraag of al die woningen niet het beste binnen het stedelijk gebied kunnen worden gerealiseerd; in leegstaande kantoren, te transformeren bedrijventerreinen en te verplaatsen volkstuincomplexen. De onderzoeken die ons nu ter beschikking staan van onder meer het Planbureau van Leefomgeving (PBL) wijzen uit dat dit voor grofweg de helft van de woningproductie zou kunnen lukken. In theorie. Maar dan hebben we nog niet gekeken naar de markt vraag en het financiële plaatje.

Het uitkopen van bedrijven, bodemsanering en het omleggen van infrastructuur zijn kostbaar. Veel locaties kampen met een tekort dat alleen met subsidie valt te dichten.

Neem het Waalfront in Nijmegen: met in totaal 100 miljoen subsidiegeld transformeert hier een bedrijventerrein naar een gebied met tweeduizend woningen, gecombineerd met allerlei voorzieningen. Alle binnenstedelijke locaties bijeengenomen, is een gemiddeld tekort van 20 duizend euro per woning een reële schatting (ontleend aan EIB-onderzoek).

Voor een ambitie van 250 duizend nieuwe binnenstedelijke woningen in de komende tien á vijftien jaar vergt dat een overheidsbijdrage van 5 miljard euro. Blijft zo'n bijdrage achterwege, dan vervalt meer dan de helft van de beoogde binnenstedelijke locaties. Kortom: mensen die hun woonsituatie kunnen en willen verbeteren, staan in de kou; de druk op de sociale woningvoorraad neemt toe; we missen welvaarsgroei en werkgelegenheid en effenen de weg voor wild-west-planologie.

Wat moet er dan gebeuren? Provincies en gemeenten die het aangaat moeten gezamenlijk met een plan komen om aan de woningvraag te voldoen. Met aanwijzing van locaties waar mensen willen wonen, die goed bereikbaar zijn, rekening houden met duurzaamheid en waardevolle groene gebieden ontzien. De rijksoverheid kan volstaan met enkele algemene richtlijnen en een budget voor het haalbaar maken van binnenstedelijke locaties.