



Omgevingsweb.nl, 03-05-2019

# Hoe lossen we het woningtekort op?

*door Hester Sjoer*

Dat er een woningtekort is, daar is geen discussie meer over mogelijk. Maar hoe die woningen gebouwd gaan worden, waar ze moeten komen en op welke manier de versnelling van de woningbouw op gang gebracht kan worden; daar is het laatste woord nog niet over gesproken. Een financiële prikkel voor gemeenten, het verdelen van de huidige vierkante meters of buitenstedelijke bouw? Jos Feijtel (lid BZK Expertteam Woningbouw) en Friso de Zeeuw (emeritus-hoogleraar Gebiedsontwikkeling) reageren op enkele stellingen over de woningbouw en het woningtekort.

## **Stelling: De gemeente moet zelf ook kunnen verdienen aan woningbouw.**

De Zeeuw: “Een gemeente moet niet ergens aan verdienen, dat is niet haar taak. Als iets pas gaat werken zodra de gemeente er geld aan verdient, dan ondermijnt je het wezen van het publieke bestuur. Wel zijn hierbij twee punten te benoemen. Als een gemeente nu een herontwikkeling entameert, dan levert dat extra ozb-opbrengsten op. Die worden afgeroomd via het gemeentefonds. Dat is een weeffout in het financiële systeem. Het zou een bescheiden incentive kunnen zijn. Door het houden van die opbrengsten kan je de gemeente belonen die zich inzet voor transformatieplannen.

Een ander punt is dat in vergelijking met het buitenland het lokale belastingniveau in Nederland laag is. De gemeente zou meer belastingruimte moeten hebben zodat de afstand tussen beslissen en betalen in de gemeenteraad kleiner wordt. Dat heeft niet alleen betrekking op de woningbouw, maar in het algemeen op besluiten waarbij de financiële consequenties wat directer worden gevoeld in de portemonnee van de lokale bewoner.”

## **Stelling: Hoogbouw kan een oplossing zijn voor het woningtekort.**

Feijtel: “Hoogbouw kan maar een beperkte bijdrage zijn aan de oplossing. Het is voor veel mensen die willen verhuizen niet de eerste wens, zie de WoOn 2018. Maar hoogbouw is ook duur en vergt veel compensatie aan omliggende onbebouwde ruimte, waardoor het veronderstelde effect van veel woningen op een kleine plek weer verloren gaat.”

## **Stelling: Er moet meer met hout gebouwd worden, dat gaat sneller.**

Feijtel: “Daar weet ik te weinig van. Ik vind wel dat we naar snellere productiemethoden moeten zoeken. Productiewijzen waarbij we minder afhankelijk zijn van het weer op de bouwplaats. Dus meer prefabricage in de fabriek. Meer werken met robots, ook om minder afhankelijk te zijn van tekort aan handjes in de bouw. Dat alles vereist continue bouwstromen en meerjarenopdrachten.”

De Zeeuw: “Het is vooral belangrijk dat er meer industrieel gebouwd gaat worden. Je moet je daarbij niet aan een bepaalde techniek of een specifiek materiaal binden. Nodig zijn technische innovaties, ruimte in regelgeving en toetsing, en schaalvergroting. Industrieel bouwen komt maar mondjesmaat op gang, terwijl we een tekort aan mensen hebben en de prijzen in de hand gehouden moeten worden. Daarom zijn vormen van automatisering in de bouw noodzakelijk. Dat hoeft heus niet tot eenvormigheid te leiden, de moderne ict-methoden en 3D-producties maken variatie mogelijk. Alleen voor appartementen kennen we die technieken nog niet. Ook in die zin is innovatie noodzakelijk. Hout lijkt mij niet zinnig. Tenminste: het is misschien mogelijk, maar het krijgt pas zin als je deze aanpak verbreedt tot allerlei vormen van industrieel bouwen.”

## **Stelling: Er zijn nauwelijks nieuwe woningen meer nodig als we de huidige vierkante meters woonruimte beter verdelen.**

Feijtel: “Er zijn zich serieus noemende mensen in dit vakgebied die dit bepleiten. Het gegeven dat er meer eenpersoonshuishoudens te verwachten zijn, is voor deze beleidselite aanleiding om te veronderstellen dat die met minder vierkante meters genoeg zullen nemen dan de huidige generaties. Ook het feit dat veel ‘empty nesters’ nog alleen of met z’n tweeën in grote eengezinswoningen wonen, is voor deze elite aanleiding om te zeggen dat verkwisting van woonruimte is. Ik ben een felle bestrijder van deze nonsens. Uiteindelijk leidt het in het uiterste geval tot verplichtingen tot inkwartieren. Waar hebben we dat eerder meegemaakt?”

## **Stelling: Het einde van de ‘kassabonplanologie’ is in zicht.**

De Zeeuw: “Die is inderdaad zo langzamerhand in zicht. Dat is een hele strijd geweest die nog niet helemaal gestreden is. Maar we moeten echt naar een ander systeem van planning. Nu is het nog gericht op het remmen van de bouw - een product van de crisis. We moeten naar een actieve, meer dynamische manier van plannen. We moeten er bovenop zitten, zonder door de provincie verankerde lijsten met precieze bouwplannen. Op het moment dat een bouwplan vertraging oploopt, moet je snel kunnen analyseren wát er fout gaat en met een vergelijkbaar plan in de plaats kunnen komen. Niet nerveus worden als je boven de geraamde productie uit lijkt te komen, maar juist als je achterblijft op de planning. De planningszinnen zijn nu stelselmatig te optimistisch en worden als een boeggolf vooruit geschoven. Door er meer bovenop te zitten kan je daar iets aan doen. In de regio Alkmaar en de stad Zwolle zie je bijvoorbeeld dat het mogelijk is. Wij hebben inmiddels de basiselementen voor zo’n alternatief, adaptief planningsstelsel in de grondverf staan.”

## **Stelling: Buiten de bestaande stedelijke gebieden moet meer worden gebouwd.**

Feijtel: “Uit diverse onderzoeken (met name van de Brink-groep) is gebleken dat de ca. 1 miljoen extra woningen die nodig zijn niet alleen maar binnenstedelijk zijn op te vangen. Zelfs met de aanname dat we heel veel groen, scholen, parken, sportvelden en volkstuinen gaan gebruiken voor woningbouw, en de aanname dat we kantoren- en bedrijventerrein op grote schaal gaan bestemmen voor woningbouw of mengen met woningbouw, zullen we slechts 50% van de benodigde woningen binnenstedelijk kwijt kunnen. Er moet dus ook buitenstedelijk worden gebouwd. Bovendien leent heel veel binnenstedelijke bouw zich niet voor grondgebonden woningen terwijl daar een heel grote vraag naar is (zie WoON 2018).”

De Zeeuw: “Wij geven in onze adviezen en publicaties meer dan 75% aandacht aan echte binnenstedelijke opgaven. Terecht, want het is een uiterst complexe maar noodzakelijke materie. Het transformeren van bedrijventerreinen met versnipperd grondeigendom naar wonen vergt veel tijd, geld, participatie en expertise. In dat besef is zeggen dat alles binnenstedelijk kan, zoals de Rijksbouwmeester doet, pure misleiding. Tenminste: als je het wonen voor gewone mensen ook nog betaalbaar wilt houden.”

Feijtel: “Daar komt de recente uitspraak van de Raad van State nog bij, over het nietig verklaren van het bestemmingsplan Hembrugterrein in Zaanstad. Als dat de consistente lijn wordt, dan vallen er zo maar 70.000 woningen weg in Amsterdam Havenstad. Maar ook op meer plekken.”

## **Stelling: Het aantal eenpersoonshuishoudens groeit zo hard: dat moet tot een wijziging van de woningvoorraad leiden.**

Feijtel: “Het aantal eenpersoonshuishoudens groeit inderdaad, maar hard? Dat valt wel mee. Het groeide afgelopen decennia wel hard: van 700.000 in 1970 naar 3 miljoen nu. De verwachte groei van nu naar 2030 is ‘slechts’ 0,5 miljoen. Niet niks, maar als we de grote sprong van 1970 naar nu geruisloos hebben kunnen opvangen, waarom zouden we nu dan zo paniekerig doen? Bovendien: de grootste woonwens onder eenpersoonshuishoudens is een eengezinswoning.”

De Zeeuw: “Ook uit de WoON2018 komt naar voren dat de woonvoorkeuren rotsvast zijn. Een eengezinswoning is nog steeds de grootste wens. Misschien niet in de wilde jaren als student, maar daarna wel. Er bestaat ook een zekere hang naar waar je vandaan komt; niet iedereen hoeft in een van de vier grote steden te wonen. En millennials willen nog steeds liever kopen en geen voorzieningen delen. Veel beleidsmakers en hun adviseurs vinden het kennelijk moeilijk te accepteren dat die vraag naar kwalitatieve woningen grotendeels hetzelfde blijft. Dat past niet in hun wereldbeeld waarin alles hoognodig, en het liefst disruptief, moet veranderen.”