

**Volkskrant, 29-09-2019**

**opinie woningbouw**

# **Remkes laat stuwmeer aan bouwplannen liggen**

*Snelheid omlaag: prima. Boeren uitkopen: verdedigbaar. Maar hoe moet het verder met de bouw? Dat vraagt emeritus hoogleraar Gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw.*

[Friso de Zeeuw](#) emeritus hoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft.

De maatregelen [die de commissie-Remkes voorstelt](#) verschillen fors in soortelijk gewicht. Bij voorstellen voor lagere maximumsnelheden en voor natuurherstel maakt Remkes terecht rechtse politieke maatregelen ongedaan. Bij de uitkoop van veehouderijbedrijven gaat hij voorbij aan de financiële gevolgen en benodigde tijd.

Als het gaat om de honderden gestrande woningbouwplannen laat de commissie het afweten. Bestrijding van de woningnood heeft bij de commissie geen urgentie. Terwijl woningbouwplannen eigenlijk geen nadelige invloed op de natuur hebben.

Verlaging van maximumsnelheid treft een hobby die voornamelijk in VVD-kringen aanhang kent. Op zich een legitieme hobby, want een grote groep automobilisten stelt 'lekker doorrijden' op prijs. Aan de andere kant zijn de nadelige gevolgen van hoge snelheden evident: het benadeelt het milieu, de verkeersveiligheid en de doorstroming. Kosten voor de maatregelen zijn er nauwelijks, dus dit leent zich voor snelle invoering.

Met het voorstel voor herstel en versterking van Natura 2000-gebieden adviseert Remkes definitief af te rekenen met het voor de natuur desastreuze slopersbeleid van CDA-staatssecretaris Henk Bleker (2010-2012). Het gaat geld kosten, maar de politiek heeft een ruime marge in de keuze van het budget dat zij voor het meerjarige herstelprogramma wil uitrekken.

## **Emotioneel**

Het voorstel tot het uitkopen van veehouders is inhoudelijk goed verdedigbaar, maar heeft een enorme impact. Het ligt niet alleen politiek gevoelig, het treft ook een economische sector en raakt betrokkenen emotioneel. Bovendien gaat het om een kostbare operatie, vooral bij de uitkoop van melkveeouders. Melkveebedrijven hebben een gemiddelde omvang van 60 ha. De marktprijs voor grasland per hectare bedraagt ruwweg 55 duizend euro. Dat betekent dat de overheid voor het land van één bedrijf meer dan 3 miljoen euro moet neertellen. Daar komen de kosten van stallen en technische installaties bij (de bedrijfswoning kan als woonboerderij weer verkocht).

Een uitkoopoperatie vergt vele jaren: selectie van gebieden en bedrijven en daarna onderhandelingen met eigenaren en pachters. Wie dit proces onder tijdsdruk zet, verhoogt de rekening nog verder. In de vastgoedwereld geldt het adagium: ‘Wie haast heeft betaalt.’ Remkes laat een steek vallen door de financiële consequenties en tijdsfactor helemaal buiten beschouwing te laten.

Kansrijk zijn de voorstellen om de ontwikkeling naar emissieneutrale, emissie-arme vormen van agrarische bedrijfsvoering te versnellen met extra subsidies. Maar ook met de turbo erop vergen deze investeringen jaren.

Op één front laat de commissie-Remkes het volkomen afweten. Zij laat het stuwmeer van 18 duizend geschorste bouwplannen aan zijn lot over. Hier had Remkes het verschil moeten maken tussen plannen die stikstofdepositie met zich meebrengen en projecten die dat eigenlijk nauwelijks doen. Dat laatste geldt in ieder geval voor verreweg de meeste woningbouwplannen.

## **Verwaarloosbaar**

Remkes stelt dat er ‘winst valt te boeken door modulair, energieneutraal, circulair en natuur-inclusief te bouwen.’ Zelfs met veel circulaire modulaire, energieneutrale en natuurinclusieve bouw is ‘nul’ uitstoot en daarmee depositie onmogelijk. Er blijft altijd een restje. De overtrokken extra investeringen die hiermee zijn gemoeid kunnen efficiënter worden ingezet om de echte bronnen aan te pakken. Een gemiddeld woningbouwproject veroorzaakt minder dan 1 gram stikstof per hectare per jaar. Dat is minder dan een zakje Pokon in de bloemenvaas.

De commissie laat (binnenstedelijke) bouwplannen in plaatsen als Den Haag, Eindhoven, Ede en Schagen voorlopig in de ijskast zitten. Intussen loopt het toch al wankele nieuwbouwprogramma van 75 duizend nieuwbouwwoningen per jaar nog verder in de soep; wellicht halveert volgend jaar de woningbouwproductie zelfs.

Remkes zegt gekeken te hebben naar een werkbare drempelwaarde: de vaststelling van een ondergrens voor stikstofdepositie, waaronder het negatieve effect op de natuur verwaarloosbaar is. Daarmee zou de woningbouw weer vlot getrokken kunnen worden. ‘Omdat daarvoor de juridische onderbouwing ontbreekt acht zij dat op korte termijn niet haalbaar.’ Dat lijkt mij onzin, alleen al omdat het in de ons omringende landen wel kan. Dus Europeesrechtelijk levert dit geen bezwaar op. Hieruit blijkt dat bij de woningnood het gevoel voor ‘urgentie’ bij Remkes ontbreekt. Goed kortom dat Remkes zaken op scherp zet, maar in deze lacune moet de politiek nu zelf voorzien.