

De glazen bol van 2021: minister De Zeeuw bouwt Nederland vol



[Jos Feijtel](#)

27 januari 2021

Traditiegetrouw kijkt adviseur Jos Feijtel in zijn glazen bol voor de ruimtelijke ordening, gebiedsontwikkeling en woningbouw in 2021. Onder leiding van minister Friso de Zeeuw wordt bijvoorbeeld de woningbouwopgave snel opgelost, ook al moet hij daarvoor zijn eigen achtertuin inleveren. De Ladder duurzame verstedelijking blaast daarbij haar laatste adem uit.

Januari

Op 18 januari houdt minister Ollongren alle provinciale gedeputeerden voor: er moeten meer woningen worden gebouwd. Een aantal gedeputeerden ziet dat als inbreuk op hun autonome taak. Dat sommige van die gedeputeerden bij gemeentelijke plannen op de rem trappen is blijkbaar geen inbreuk? Maar diverse provincies hebben de handschoen al opgepakt. Noord-Holland komt met een (werktitel) Deltaplan Versnelling Woningbouw. Zuid-Holland heeft het provinciale versnellingsplan al klaar. In Utrecht zijn de rapen gaar. Provincie, stad en minister vinden dat er voldoende locaties zijn, maar de Tweede Kamer heeft in december afgelopen jaar een motie aangenomen om te onderzoeken of er een proactieve aanwijzing voor bouw in Rijnenburg kan komen. Overijssel en Gelderland hebben hun zaakjes op orde. Ze zijn er niet alleen intern helemaal uit met hun achterban bij Provinciale Staten, maar ze hebben hun plannen ook met de gemeenten samen opgesteld. Zelfs de marktpartijen zijn in de voorbereidingen betrokken.

Februari

Nieuwe CBS-cijfers over het actuele woningtekort. Weer veel hoger dan eerder: van meer dan 300.000 naar ruim 400.000. Ter vergelijking: direct na de Tweede Wereldoorlog, in 1945, was het tekort 225.000. Reactie van het Utrechtse College van Gedeputeerde Staten: geen zorg; wij lossen alles op met bouw op binnenstedelijke locaties, gaat u rustig slapen. Martin van Rijn, directeur-bestuurder van woningcorporatiekoepel Aedes, reageert geschokt: “Een provincie die zo z’n kop in het zand steekt is regelrecht verantwoordelijk voor de woningnood.” Veel organisaties onderschrijven de reactie van Van Rijn. De Huurderbond scherpt aan: “Utrecht toont zich onbewust onbekwaam.” In combinatie met het CBS-bericht van medio december 2020, waarin werd gesteld dat de eerste decennia de bevolking fors blijft groeien, roepen nu vrijwel alle serieuze politieke partijen dat het volgende kabinet een minister van Wonen moet krijgen met brede bevoegdheden om landelijk de woningbouw te kunnen regisseren. En, zo valt voor het eerst het woord, dirigeren.

Maart

Vlak voor de Tweede Kamerverkiezingen van 17 maart komt onderzoeksbureau Stec met de een nieuw ‘opzienbarend’ onderzoeksresultaat: “In de afgelopen twee jaar heeft 60 procent van de verhuizers de keuze gemaakt om kleiner te gaan wonen.” Geconcludeerd wordt dat zich een steeds forsere tendens aftekent van mensen die kleiner willen wonen. Onzin, zeggen de mensen die betrokken zijn bij het nieuwe Woononderzoek 2020 in opdracht van het ministerie van BZK. Voor de achtste achtereenvolgende keer op rij blijkt dat de overgrote meerderheid van potentiële verhuizers een grondgebonden woning wil met een lekkere woonruimte. “Niet leuk voor de urbanistische taliban van elitebeleidsmakers,” aldus onderzoeker Friso de Zeeuw, “maar wel waar. Stec verwacht noodsprongen van mensen met echte wensen van mensen.”

April

Eerste schermutselingen naar aanleiding van de verkiezingsuitslag: zeven partijen lijken een coalitie te gaan vormen. Een alliantie van makelaars, architecten, corporaties, ontwikkelaars en bouwers stelt: “Absolute voorrang voor woningbouw is nu nodig; alles is belangrijk, maar één vraagstuk steekt alle andere zaken naar de kroon: het woningtekort nu en het nog grotere tekort in de komende jaren.” Volgens het door deze alliantie ingezette onderzoeksbureau dreigt de woningnood echt catastrofale vormen te gaan aannemen. Koopwoningen zijn niet meer betaalbaar voor mensen met gewone inkomens en de wachttijden voor huurwoningen worden alsmar langer.

Demissionair minister Ollongren constateert op basis van haar overleg met de provinciale gedeputeerden Wonen dat sommige provincies nog echt in de verleden tijd leven: “Misschien zijn er hier en daar aan de rand van ons land plaatsen die ooit mogelijk met krimp te maken gaan krijgen. Maar dat is volgens onderzoek veel minder het geval dan dat we eerder dachten. In 90 tot 95 procent van ons land is dat helemaal niet aan de orde. Daar moet het motto ‘bouwen, bouwen, bouwen’ gelden. Sommige provincies gebruiken die kleine mogelijke krimpkans als een alibi om overal op de rem te gaan staan. Dat kan niet. Integendeel: het gaspedaal moet er op.”

“Het gezegde luidt: regeren is vooruitzien. Dat is echt heel anders dan: regeren, vooruit, we zien wel”

Mei

Ollongren laat de Tweede Kamer en daarmee alle provincies en gemeenten weten: de Omgevingswet kan toch niet op 1 januari 2022 worden ingevoerd. “De testen met het Digitale Stelsel Omgevingswet wijzen uit dat we er nog lang niet zijn. Hoezeer ik het ook betreur, het is onverantwoord om aan de ingangsdatum vast te houden. Het is rot maar het mot.”

CDA-kamerlid Julius Terpstra is in alle staten: “We moeten van wal, anders komt het er nooit van. In de praktijk moeten de onvolkomenheden maar worden aangepakt en opgelost.” Vereniging van Nederlandse Gemeenten en Interprovinciaal Overleg betreuren dat het nodig is, maar die treurnis wordt niet scherp verwoord. Blijkbaar is het feit dat uit onderzoek gebleken is dat een groot aantal gemeenten de zaken nog niet op orde heeft, aanleiding om eigenlijk stiekem wel een beetje blij het zijn met het uitstel. De reactie van de minister op Kamerlid Terpstra: “Het gezegde luidt: regeren is vooruitzien. Dat is echt heel anders dan: regeren, vooruit, we zien wel.” Ze kent haar klassiekers, in dit geval [Alexander Pola](#).

De evaluatie van de Woningbouwimpuls eerste en tweede tranche wordt gepubliceerd. Geconstateerd wordt dat een fors deel van de projecten ook zonder geld uit de Woningbouwimpuls gerealiseerd had kunnen worden, maar door de bijdrage uit de Impulsgelden kan er een aanzienlijk groter aandeel betaalbare woningen worden gerealiseerd. “In veel projecten was er sprake van 30 procent betaalbaar; door de Impuls, waarbij het rijk 50 procent van het tekort bijdraagt op onrendabele publieke voorzieningen, loopt het percentage betaalbare woningen op naar 60 tot 70 procent.” In de evaluatie wordt voorts geconcludeerd dat het nog wel zeer de vraag is of het alle gemeenten lukt om binnen drie jaar na de beschikking daadwerkelijk palen in de grond te slaan, een voorwaarde om het toegezegde impulsgeld echt te ontvangen. Het advies: laat een aantal door de wol geverfde praktijkmensen, bijvoorbeeld uit het Expertteam Woningbouw, meekijken of er tijdig wordt gestart met de nieuwe Woningbouwimpuls-projecten. Voor de derde tranche wordt geadviseerd: verlaag het minimale aantal woningen om voor de impuls in aanmerking te komen van 500 naar 350.

Juni

Er is een nieuw kabinet. Er nemen zes partijen aan deel. “Bij gemeenten noemden we zoiets vroeger een afspiegelingscollege”, zegt de nieuwe premier Mark Rutte. Uit zo’n uitspraak blijkt dat Rutte niet zoveel kennis heeft van de lokale praktijk. Immers, een afspiegelingscollege betekende dat gepoogd werd om een zo groot mogelijk deel van de gemeenteraad te weerspiegelen in de collegesamenstelling. Het nieuwe kabinet kent weliswaar een groot aantal partijen die het regeerakkoord onderschrijven, maar evengoed hebben de zes partijen maar een kleine meerderheid in de Tweede Kamer.

Over woningbouw is vastgelegd: het woningtekort en het tekort aan snel realiseerbare plannen is onacceptabel. Binnen zes maanden moet er een nieuwe aanpak gereed zijn voor 200 procent (in plaats van de huidige 130 procent) plancapaciteit, uitgedrukt in jaarproducties in de provincies. En zo wordt vastgesteld: “Daarvoor is onontkoombaar dat er met spoed ook serieuze buitenstedelijke locaties aan snee komen.”

Juli

Het nieuwe ministerie van Wonen en Ruimtelijke Ordening, met minister prof. mr. Friso de Zeeuw, kondigt een studie aan om vorm te geven aan de regeerakkoordafspraken. De Zeeuw:

“Ik wil met twee A-4’tjes vastleggen wat we gaan doen. Maar daar gaan we ook voor. Die 2 A-4’tjes wil ik snel. Zo nodig schrijf ik ze zelf.”

“Sinds de Tweede Wereldoorlog voorbij is, dachten wij dat verplichte inkwartiering en het afnemen van huizen voorbij was”

Augustus

De minister is eruit en komt met drie aanwijzingsbesluiten: de Utrechtse locatie Rijnenburg (1e fase 20.000 woningen), Gnephoek (3.000 woningen in Alphen aan de Rijn in het Groene Hart;), en als derde de Purmer-Zuid (met in de 1e fase 15.000 woningen). Over deze drie locaties wordt al jaren gesproken. Met name door het strikte beleid van de betreffende provincies zijn de locaties niet van de grond gekomen. De locatie Purmer-Zuid is pikant. Het is in de achtertuin van minister De Zeeuw, die zich eerder als privépersoon tegen deze locatie had uitgesproken. Alom wordt waardering uitgesproken voor het feit dat de minister zijn privémening zelf heeft *overruled*. Er wordt voorts een concretisering van de woonopgave doelstellingen aangekondigd als aanvulling op de NOVI.

September

De minister laat de Tweede Kamer weten dat hij snel met regelgeving komt om de zogenaamde Ladder duurzame verstedelijking af te schaffen. Op tv zegt de minister dat de regeling er eigenlijk nooit had mogen komen en daarnaast ook nog eens vreselijk is misbruikt als rem op woningbouwplannen. Niet alleen buitenstedelijke woningbouwplannen werden aan de Ladder getoetst, ook binnenstedelijke. “De grootste onzin die er is.”

Oktober

De voormalige Rijksbouwmeester Floris Alkemade, lector Cees-Jan Pen en andere urbanisten kondigen aan dat ze de plannen van de nieuwe minister onwenselijk vinden en zelfs gevaarlijk. “Als we echt gaan proberen iedereen de mogelijkheid te geven om een zelfstandige woning te bewonen, dan komt er nooit wat van de gewenste herverdeling van de woning-vierkante-meters. Veel mensen wonen veel te ruim, vooral *empty nesters*. Zij moeten met zachte doch consequente drang, en met een beroep op hun geweten, begeleid worden naar de één- en tweepersoonsappartementjes. Dan hebben we heel veel minder nieuwbouw nodig.” De ANBO en andere ouderenbelangenorganisaties protesteren hier heftig tegen. “Sinds de Tweede Wereldoorlog voorbij is, dachten wij dat verplichte inkwartiering en het afnemen van huizen voorbij was. Maar deze kamergeleerden zien er geen been in om met ons te gaan sollen. Zo nodig halen we alle ouderen naar het Binnenhof die nu nog zelfstandig wonen en die dreigen uit hun woning te worden gezet: kijken wie de meeste sympathie krijgt...” De minister reageert laconiek: “Krokodillentranen. Laat die Alkemade en Pen nou eens goed nadenken: hoe wonen ze zelf? Als zij allen binnen vijf jaar echt hun royale villa’s, grote woonschepen en jaren-30-huizen vervangen door heel veel kleinere woningen of zelf gaan wonen in *tiny houses*, dan ben ik bereid met ze te praten. Eerder niet”.

November

Professor Peter Boelhouwer presenteert voor de derde maal zijn maandelijkse Woningbouwthermometer. Met steun van BZK, Martin Bosch van Domiporta, de Woningmakers en de Woningbouwers is het gelukt om een helder beeld te krijgen van de

maandelijkse productiecijfers van de nieuwbouwwoningen in ons land. De nieuwproductie tot en met oktober 2021 komt uit op 75.000 woningen. Niet genoeg, vindt de minister. Positief is dat het aantal verleende bouwvergunningen is verdubbeld ten opzichte van een jaar eerder. De cijfers laten zien dat de bouw van corporatiewoningen ook weer goed op gang is gekomen en voor 2022 boven de aantallen lijkt uit te komen die zijn overeengekomen. *Cobouw* kopt: “De bouwtrein dendert nu echt door!” Bijzonder is dat ook het aantal flexwoningen, zowel gebouwd als in aanbouw, heel fors is toegenomen.

December

Het jaarlijkse Volkskrant-overzicht van de top-200 meest invloedrijke personen in Nederland laat een heel nieuwe invalshoek zien. In de top-tien is een aantal personen binnengekomen die zich dit jaar hebben ingezet voor woningbouw, waaronder Desirée Uitzetter van BPD. Zij heeft ervoor gezorgd dat alle betrokken partijen samen de lijn hebben gekozen: minimaal 100.000 woningen per jaar. Piet Adema, de voorzitter van de Woningmakers (vroeger NVB) is eveneens bij de eerste 10 binnengekomen, net als Peter Boelhouwer, die dit jaar weer permanent aandacht vroeg voor versnelling van de woningbouw. Samen stonden zij aan de wieg van een nieuw soort Woningbouwthermometer die maandelijks de productiecijfers voor het hele land laat zien. Martin van Rijn, voorzitter van Aedes, staat ook op de lijst.

De redacteuren van het jaaroverzicht spreken van een magische kleurverandering, veroorzaakt door “een ongekende, zeer energieke inzet en belangstelling voor het thema woningbouw in ons land.”