

21-04-2021

Planbureau voor de Leefomgeving zit ernaast

Johan Conijn, Piet Eichholtz, Friso de Zeeuw

Het PBL ziet de tekortschietende bouwcapaciteit als het belangrijkste knelpunt voor een hogere woningproductie. Maar de grootste belemmering zijn toch echt de gemeentes, schrijven Johan Conijn, Piet Eichholtz en Friso de Zeeuw in hun opiniebijdrage.

De media staan vol over de crisis op de woningmarkt. Het woningtekort stijgt de komende jaren tot circa 450.000 woningen en de woningprijzen gaan door het dak. Er is maar één structurele oplossing: meer nieuwbouw.

Gelukkig staat woningbouw prominent in nagenoeg alle verkiezingsprogramma's. De komende 10 jaar 1 miljoen woningen erbij is een veel genoemde doelstelling. Concrete plannen ontbreken echter: hoe kunnen we ervoor zorgen dat al die woningen er daadwerkelijk komen?

Op deze vraag zou de onlangs gepubliceerde notitie Wonen na de verkiezingen van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) antwoord moeten geven. Onder deze verwachtingsvolle titel verkent het PBL de mogelijkheden om meer woningen te bouwen. Wij moeten echter constateren dat dit rapport ons niet verder helpt, integendeel.

Het begint al met de twijfel die het PBL uitsprekt over de behoefte aan 1 miljoen extra woningen. Deze twijfel is mede gebaseerd op een verouderde bevolkingsprognose, die naar boven is bijgesteld.

Het PBL ziet de tekortschietende bouwcapaciteit als het belangrijkste knelpunt voor een hogere woningproductie. De krapte in bouwcapaciteit bagatelliseren wij niet, maar daar ligt zeker niet de grootste belemmering. Gemiddeld duurt het tegenwoordig 108 maanden voordat een woningbouwproject met de bouw kan starten. De duur van de bouw zelf valt daarbij in het niet.

Gevecht om de schaarse ruimte

De praktijk wijst uit dat de vertraging in belangrijke mate bij gemeenten ligt. Gemeenten hebben het niet gemakkelijk. Het maken van bestemmingsplannen voor woonbuurten terwijl het gevecht om de schaarse ruimte steeds feller wordt, is slecht één van hun vele taken. De uit de hand gelopen kosten van de (jeugd)zorg leiden tot bezuinigingen elders, waaronder de ruimtelijke planning en de stadsontwikkeling. Het ontbreekt gemeenten aan voldoende ambtenaren met kennis van zaken. Bovendien maken ze het extra ingewikkeld door voortdurend hogere kwaliteits- en duurzaamheidseisen op elkaar te stapelen.

Maar gemeenten stroomlijnen hun procedures niet en leggen projecten soms zelfs helemaal stil, zoals in Amsterdam. Het aanbod van ontwikkelaars en bouwers om een deel van het huiswerk over te nemen, zoals onderzoek en planvoorbereiding, accepteert Amsterdam niet. En de hoofdstad is lang niet de enige gemeente die zich zo opstelt.

Kritische evaluatie ontbreekt

In de notitie van het PBL lezen we hier niets over. Evenmin gaat het PBL in op de rol van de Randstadprovincies als ‘remmers op de wagen’ met een star, inflexibel ruimtelijke ordeningsbeleid. Ook ontbreekt een kritische evaluatie van de beschikbare plancapaciteit voor het komende decennium. Iedereen die een beetje thuis is in het vak weet dat grote, complexe binnenstedelijke plannen waarvoor oude bedrijventerreinen moeten wijken, bijna altijd vertraging oplopen.

Over de rol van de Rijksoverheid blijft de PBL-notitie vaag, zowel wat betreft sturing als financiële ondersteuning. Vooral bij binnenstedelijke plannen zijn de kosten van het beschikbaar krijgen en bouwrijp maken van grond voor woningbouw hoog. Het gaat onder meer om de aanleg van infrastructuur, het uitkopen van bestaande bedrijven en het schoonmaken van vervuilde grond.

Deze kosten kunnen niet allemaal terugverdiend worden met de woningen. Er is een subsidieregeling waar gemeenten een beroep op kunnen doen voor woningbouwplannen met een groot financieel tekort: de Woningbouwimpuls. Deze is tijdelijk, maar in de politieke arena en in de vakwereld groeit overeenstemming over de noodzaak deze steunregeling structureel te maken en te verbreden, naar een jaarlijks bedrag van €1 mrd tot €2 mrd. Tegelijk is duidelijk dat alleen binnenstedelijk bouwen het probleem niet kan oplossen.

Als bouwers uitzicht hebben op een voorspelbare en groeiende opdrachtenstroom zullen zij hun fabrieken snel uitbreiden.

We komen terug op de capaciteit bij de bouwbedrijven. De industrialisatie van het bouwproces gaat met forse schreden vooruit en dat vergroot de capaciteit substantieel. Als bouwers uitzicht hebben op een stabiele, voorspelbare en groeiende opdrachtenstroom, zullen zij hun fabrieken snel uitbreiden. Momenteel werken bestaande woningfabrieken echter op halve kracht: er zijn te weinig kant-en-klare bouwplannen.

Met andere woorden: woningplannen worden niet tegengehouden door de bouwcapaciteit, maar vergroten die juist. Als de overheid dus zorgt voor meer bouwlocaties en snellere procedures, staat de bouw klaar. De analyse van het PBL slaat de plank mis en brengt de oplossing van de woningnood geen steek dichterbij.

Johan Conijn is emeritus hoogleraar Woningmarkt, Universiteit van Amsterdam. Piet Eichholtz is hoogleraar Vastgoedfinanciering en Vastgoedbeleggingen, Universiteit van Maastricht. Friso de Zeeuw is emeritus hoogleraar Gebiedsontwikkeling, Technische Universiteit Delft.

Originele link van het artikel: <https://fd.nl/opinie/1381150/planbureau-voor-de-leefomgeving-zit-ernaast-tud1caxMQ9X1>