

22-06-21

Zeven redenen waarom woningbouwplan kabinet beter, goedkoper en sneller moet

De plannen voor de veertien grootschalige woningbouwlocaties en bijbehorende Rijksinvestering van twintig miljard kunnen beter, schrijft Friso de Zeeuw. 'In het pakket ontbreekt samenhang, de markt is niet betrokken bij de selectie en de businesscases, het realiteitsgehalte van sommige plannen is twijfelachtig, het pakket is te duur zijn duur, de plannen sluiten onvoldoende aan op de woningvraag en een aantal voor de hand liggende locaties ontbreekt. De Tweede Kamer zou naar samenhang, realiteitsgehalte en alternatieven moeten vragen.'

Minister Ollongren heeft veertien grootschalige woningbouwlocaties aangewezen, waar in de komende twintig jaar 440.000 woningen moeten verrijzen. Daar is een overheidsbijdrage van € 20 miljard mee gemoeid. Voor de eerstkomende 10 jaar staan 200.000 woningen op de planning. Op 21 juni stuurde de minister de investeringsraming naar de Tweede Kamer.

De minister wil met dit programma een lange termijn-termijn verstedelijkingsstrategie verankeren, gekoppeld aan mobiliteit en - meer algemeen - een duurzame ontwikkeling. Dat is goed, want aan de samenhang tussen verstedelijking en mobiliteit ontbreekt het vaak; een hardnekkig euvel in Nederland Planningsland. Tot zover het goede nieuws, want er mankeert van alles aan dit voorstel.

1. Samenhang ontbreekt

Samenhang tussen de veertien gebieden ontbreekt. Het gaat om enkele zones, zoals de Oude Lijn langs het spoor tussen Leiden en Dordrecht, 'MRA-Oost' met onder meer Almere Pampus en de IJmeer-metrolijn, en 'MRA-West' met de zone Amsterdam-Hoofddorp. Daarnaast vinden we enkele 'gewone', wat grotere binnenstedelijke locaties, zoals het Suikerunieterrein en de Eemskanaalzone in Groningen. En ook een paar stationsgebieden - weer een ander type - prijken ook op het lijstje: in Zwolle, Nijmegen en Eindhoven. Aan de andere kant ontbreken verschillende grote woningbouwlocaties. Het totaal wekt de indruk van een grabbelton.

2. Bredere woningbouwopgave

Onduidelijk blijft ook de relatie van veertien gebieden met de door de minister al eerder gepresenteerde de verzamelde plannen voor de bouw van 700.000 woningen in de komende tien jaar. Dat gaat om de plannen op locaties in middelgrote steden, vaak buiten de Randstad. Ook daar zijn investeringen in de infrastructuur leidend voor de mogelijkheden van woningbouw. Volgens adviesbureau Rebel hangt aan die 700.000 woningen een onrendabel prijskaartje van € 13,7 miljard (inclusief infra).

Voor een compleet beeld van de nieuwbouwpoging moeten beide we beide plannen in ogenschouw nemen. Het ministerie van BZK heeft alle plannen - aangeleverd door provincies en gemeenten - op één grote kaart gezet, hetgeen een grote verdienste is. Maar toetsing op realiteitsgehalte, wat betreft financiële haalbaarheid en planning, ontbreekt.

3. Markt niet betrokken

De minister schrijft dat de veertien gebieden essentieel zijn voor benodigde schaal en continuïteit in de woningbouw die voor marktpartijen nodig is om te investeren. Dat klopt. Maar dan is het een basisfout dat investerende marktpartijen (net zo min als de corporaties) bij de selectie van deze gebieden zijn betrokken. Bij de uitwerking van businesscases zijn de relevante marktpartijen - verenigd in onder meer de Neprom en WoningBouwersNL - evenmin betrokken. Terwijl de minister verreweg het grootste deel van private investeringen (€ 109 miljard) van hen verwacht. De 'businesscases' zijn opgesteld door overheden en (overheids-georiënteerde) adviesbureaus. Veel cases en weinig business.

4. Twijfelachtig realiteitsgehalte

Het programma resulteert volgens de doorrekening van adviesbureau Rebel in een publiek tekort van € 20 miljard, inclusief 'bovenlokale lijninfrastructuur'. De samenstelling van de 'businesscases' is niet traceerbaar omdat de cijfers alleen in geaggregeerde vorm (voor alle gebieden samen) zijn weergegeven. Het is wel duidelijk dat het overgrote deel van dat tekort wordt veroorzaakt door de lijn-infrastructuur.

Het grootste deel (ca. 8 miljard) daarvan gaat naar metroverbindingen in de Amsterdamse regio: sluiting van de metroring ten behoeve Haven-Stad (1,7 miljard, met een negatieve MKBA en een negatieve beoordeling van het Groeifonds). Realisatie van de plannen voor Haven-Stad gaat zich uitstrekken tot 2050 zoals in een voetnootje staat vermeld. Bovendien stuiten de plannen op (terecht) verzet van het bedrijfsleven dat moet verdwijnen, zonder alternatieve locaties.

De IJmeerlijn (kosten minimaal € 3 miljard) is een maatschappelijk omstreden verbinding die de locatie Almere Pampus mogelijk moet maken. Daar is nu een windmolenpark in aanbouw met een afschrijvingstermijn van 15 jaar. Ook daar staat een voetnootje bij in rapport: uitloop tot 2050.

Alleen de verlenging van de Noord-Zuidlijn naar Schiphol en Hoofddorp lijkt een project met een reëel perspectief voor de komende 20 jaar, met een deugdelijke, multifunctionele argumentatie.

5. Woonprogramma sluit niet aan op de vraag

Het programma bevat 77 procent appartementen en 23 procent eengezinswoningen. Dit sluit niet op de woningvraag zoals die herhaaldelijk bij onderzoeken (van onder meer bureau ABF) naar voren komt, zelfs niet (hoog)stedelijke gebieden. 50/50 zou al meer aansluiten op die vraag. Het percentage van 25 procent sociale huur is wel verdedigbaar.

6. Negeren grote locaties met gunstige businesscase

'Het kabinet wil meer regie op de veertien grootschalige woongebieden nemen', schijft de minister. Dit moet dus een soort Vinex 2.0 worden. Dit huidige, willekeurige pakket is daar echter niet rijp voor.

Bovendien ontbreken enkele grote locaties waarover de Tweede Kamer eerder haar steun in moties heeft uitgesproken: Rijnenburg bij Utrecht (25.000 woningen), Noord-Holland-Noord (40.000 woningen extra), Gnephhoek bij Alphen a/d Rijn (10.000 woningen). Ook ontbreekt Almere Oosterwold 2 (50.000 woningen). Dit zijn juist gebieden waar private partijen vanuit de grondexploitatie aanzienlijke bijdragen kunnen leveren aan de ontsluitende infrastructuur, inclusief hoogwaardig openbaar vervoer. Maar ook aan de landschappelijke inpassing, [biodiversiteit](#), duurzame energievoorziening en [klimaatadaptatie](#) kunnen ze meebetalen. Waarschijnlijk zijn deze locaties eerder realiseerbaar zijn dan een aantal van de veertien gebieden. En zullen dus eerder bijdragen aan het terugdringen van het woningtekort. De woningprogramma's kunnen beter op de vraag worden afgestemd.

7. Beter en sneller resultaat met minder overheidsgeld

De veertien gebieden leveren een tekort op van € 45.000 per woning als alle ongedekte kosten worden meegerekend. Het aandeel van de grote lijninfrastructuur en andere 'randvoorwaardelijke' investeringen bedraagt € 30.000. Het 'normale', toerekenbare tekort bedraagt gemiddeld € 15.000,- per woning.

De genoemde ontbrekende locaties hebben geen toerekenbaar tekort van € 15.000 en kunnen zelfs een stuk van het grote infra-tekort voor hun rekening nemen. Daarmee kan de overheidsbijdrage beperkt blijven.

Door deze locaties in de beschouwing te betrekken en nog eens kritisch naar de haalbaarheid van de veertien gebieden te kijken, kan de benodigde overheidsbijdrage taakstellend beperkt blijven tot de helft: € 10 miljard in plaats van € 20 miljard in de komende 20 jaar (dus € 0,5 miljard per jaar). Met meer woningen in de komende tien jaar. Let wel: de minister presenteert daarnaast dus nog een rekening van € 13,7 miljard voor 700.000 woningen.

Politiek moet wat te kiezen hebben

De Tweede Kamer heeft wat te kiezen. Zij moet het plan voor de veertien grootschalige gebieden niet voor zoete koek slikken. Het rammelt aan alle kanten. Dat vraagt een stevige debat, want serieuze alternatieven dienen zich aan. Het gaat niet alleen om het tijdig terugdringen van het enorme woningtekort. Het gaat ook om de totale ruimtelijke herinrichting van ons land op langere termijn. Het gaat om samenwerking tussen overheid en markt. En tenslotte gaat het zelfs in deze tijden ook nog steeds om de rekening die de belastingbetaler voor dit alles gepresenteerd krijgt.