

'Er zal weinig terechtkomen van de 900.000 nieuwe woningen'

[Jurgen Tiekstra](#)

Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) riep deze week op om de woningnood op te lossen met meer kleinschalige woningbouw op landbouwgrond rond dorpen en steden. Zo lukt het om in 2030 de gewenste 900.000 nieuwe woningen te krijgen. Maar deskundigen benadrukken dat het zo simpel niet ligt.

Te langzaam

Het kabinet wil over acht jaar 900.000 nieuwe woningen hebben gebouwd. Dat wil het voor een belangrijk deel doen door op zeventien locaties in Nederlandse steden grootschalige bouwprojecten van de grond te krijgen. Maar dat gaat te langzaam, zegt het EIB in het nieuwe rapport [Nationale Woon- en Bouwagenda: Onderzoek naar de haalbaarheid van 100.000 nieuwe woningen per jaar](#). Deze bouwprojecten zijn erg complex, onder meer doordat er flink zal moeten worden geïnvesteerd in de aanleg van nieuwe bus-, tram- en treinverbindingen.

Landbouwgrond

Het zou beter zijn, zegt het EIB in een tweede rapport [Kleine groene woonlocaties](#), als de focus minder ligt op de verdichting van de bestaande bouw in steden. Op kortere termijn moet de aandacht verlegd worden naar kleinschalige, landelijke woonwijken rond dorpen en steden. De woningen moeten dan komen op landbouwgrond. Het onderzoeksinstituut berekende voor de provincie Noord-Holland dat daar in theorie tot 300.000 nieuwe woningen mogelijk zijn.

Stikstof

Friso de Zeeuw, emeritus hoogleraar Gebiedsontwikkeling, is het deels eens met het EIB. 'Ik denk dat er weinig terecht zal komen van het plan om 900.000 woningen te bouwen. Eén van de oorzaken is dat inderdaad wel heel veel kaarten worden gezet op die zeventien grootschalige woonbouwlocaties. Deze willekeurige collectie plannen is de *love baby* van het ministerie van Binnenlandse Zaken. De meeste zijn hartstikke duur en sommige liggen op vitale bedrijventerreinen.' Bovendien blijven veel locaties onzeker door het stikstofdossier. 'Ik schat dat 40 procent van de locaties in Zuid-Holland in de stikstofgevaarzone ligt. Dat wil niet zeggen dat ze allemaal niet doorgaan, maar dat is nogal wat', zegt De Zeeuw. Tot slot

komt het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat op termijn met een aanscherping van de norm voor bouwvergunningen in gebieden met luchtvaartlawaaï. ‘Gemeenten zeggen dan: jeminnee, als dat er ook nog bij komt, vallen er weer duizenden woningen van de haak.’ Er móet dus wel in landelijk gebied bijgebouwd worden.

Nadelen

Maar kleinschalige bouwprojecten hebben hun eigen nadelen. De personeels- en onderzoekskosten worden hoger. Ook moeten er meer stedenbouwkundige rapporten worden geschreven, en moeten gemeenteraden meer besluiten nemen. Dat benadrukt ook Co Verdaas, oud-Kamerlid en hoogleraar gebiedsontwikkeling aan de TU Delft: veel van de huidige problemen blijven overeind, zelfs al verschuif je bouwprojecten naar landelijk gebied. Denk aan de problemen met het zwaar belaste elektriciteitsnet en de drinkwatervoorziening. Ook zijn er de stijgende prijzen van energie en materialen, en de krappe arbeidsmarkt.

Kritisch

‘Een miljoen woningen is een miljoen woningen’, zegt Verdaas. ‘Of je die nou uitsmeert over duizend kleinere of over twintig grotere locaties. Al die woningen hebben dezelfde randvoorwaarden. Bovendien krijg je te maken met duizend keer meer procedures en weerstand. Het plan van EIB klinkt alsof er bij die kleinschalige bouwlocaties geen sociale weerstand zal zijn en niemand naar de Raad van State stapt. De praktijk is weerbarstiger. Ik ben best kritisch dat het kabinet iets te veel inzet op die zeventien grootschalige locaties en misschien te weinig aandacht heeft voor andere kansen. Maar dit slaat weer de andere kant door.’