

# V I N E X

## NIEUWE STIJL



In de periode 2021 tot 2035 neemt het totaal aantal huishoudens volgens de meest recente cijfers van ABF Research (Primos-prognose) naar verwachting toe van 8,0 miljoen naar 8,9 miljoen.

**Het aantal van een miljoen extra woningen, waarmee gestoeid wordt in Haagse kringen met betrekking tot de woningbehoefte tot 2030, is daarmee geen greep uit de lucht, zeggen deskundigen Peter Boelhouwer en Friso de Zeeuw. Maar is het wel realiseerbaar in de betreffende periode? We spraken uitvoerig met beiden.**

TEKST JAN KEES VERSCHUURE  
BEELD UTRECHT STADSARCHIEF







“Dat aantal gaan we nooit halen met het huidige bouwtempo”, zegt hoogleraar Woningbouwbeleid Peter Boelhouwer, vaak aangezocht als het gaat om Rijksbeleid, zonder omhaal. “Het getal van een miljoen is sowieso aan de lage kant; het aantal verwachte migranten daalt in de prognoses, maar ik vraag mij af of dat juist is, al was het maar omdat er handen nodig zijn op de Nederlandse arbeidsmarkt. De plannen voor een miljoen woningen liggen er, de bouw is er op technisch gebied klaar voor, maar er is politieke durf nodig. Waar is de visie?”

#### RESTRICTIE SOCIALE SECTOR WEGNEMEN

De hoogleraar van de TU Delft toont zich practicus: hij pleit voor het wegnemen van restricties aan de onderkant, in plaats van meer beleid aan de bovenkant. “Er worden momenteel ontzettend veel dure appartementen gebouwd - vooral in de grote steden; ik vraag me af of je ze wel allemaal kwijt kunt op termijn. Aan de onderkant zit de werkelijke schaarste. Als de overheid via het toeslagensysteem en het loslaten van beperkingen in het kader van scheef- en samenwonen en de verhuurderheffing nu eens stopt met het tegenwerken van de sociale sector. En dan hebben we het nog niet eens gehad over de stikstofproblematiek en de klimaatverandering. Het is bijvoorbeeld echt nodig dat er visie wordt ontwikkeld voor de inrichting van Nederland over honderd jaar.” Je kunt lacherig doen over plannen voor woningbouw in een ondergelopen Randstad, maar dergelijke consequenties zul je serieus moeten onderzoeken, stelt Boelhouwer. “Die miljoen woningen in 2030 gaan we in ieder geval nooit halen met het huidige tempo.” Boelhouwer blijft vasthouden aan het huidige overheidsbeleid: meer binnenstedelijk, minder uitleg in de ‘wei’, met meer mogelijkheden aan de randen van de steden voor kleinere woningbouwlocaties. “Het zal nu van Hugo de Jonge moeten komen. Ik maak me wel zorgen over het tempo dat kan worden ontwikkeld in het kader van binnenstedelijke herbestemming, en de ondersteunende middelen die aanwezig zijn.”

#### GEÏNDUSTRIALISEERDE BOUW

Dan naar de concrete cijfers, in januari beschikbaar gesteld door het CBS. In 2021 werden bijna 69 duizend nieuwbouwwoningen opgeleverd. Dat zijn er minder dan in de jaren ervoor, maar meer dan in de jaren 2012- >





NETTO PLANCAPACITEIT VOOR DE PERIODE 2021 - 2029			
Provincie	2021 - 2024	2025 - 2029	2021 - 2029
Groningen	11.900	7.100	19.000
Friesland	7.300	5.300	12.600
Drenthe	7.500	5.500	13.000
Overijssel	24.100	20.300	44.400
Flevoland	18.600	20.400	38.900
Gelderland	56.000	33.700	89.600
Utrecht	47.200	58.700	105.900
Noord-Holland	116.400	104.500	220.900
Zuid-Holland	151.900	128.400	280.200
Zeeland	5.700	2.200	7.900
Noord-Brabant	78.500	30.800	109.300
Limburg	10.200	9.200	19.400
<b>Nederland</b>	<b>535.300</b>	<b>426.000</b>	<b>961.300</b>

Bron: ABF, inventarisatie plancapaciteit voorjaar 2021

## CBS-CIJFERS WONINGBOUW 2021

In absolute aantallen werden in Zuid-Holland de meeste woningen gebouwd, ruim 13 duizend. Noord-Holland volgt met bijna 13 duizend woningen. De woningvoorraad groeide door nieuwbouw relatief het sterkst in Flevoland, namelijk met 1,7 procent. Ook in Utrecht, Noord-Brabant en Noord-Holland lag de groei boven het landelijk gemiddelde van 0,9 procent. In Fryslân en Zeeland werden naar verhouding veel minder nieuwbouwwoningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Van de twaalf provincies groeide de bevolking in 2021 het sterkst in Flevoland, gevolgd door Noord-Holland en Noord-Brabant.

### Meeste nieuwbouw in Amsterdam

In Amsterdam werden de meeste nieuwbouwwoningen toegevoegd [4.675] - een toename van de woningvoorraad met 1,0 procent. In Amsterdam staan nu bijna 457 duizend woningen, 5,7 procent van de Nederlandse woningvoorraad. Ook in de gemeenten Utrecht en Almere werden veel nieuwbouwwoningen aan de voorraad toegevoegd, respectievelijk 2.621 en 1.446.

In de kleine, landelijke gemeente Beemster [NH] groeide de woningvoorraad door nieuwbouw relatief het hardst, met 6,7 procent. In totaal werden daar 272 nieuwbouwwoningen opgeleverd. De gemeente kreeg er in 2021 ook verhoudingsgewijs de meeste inwoners bij, bijna 600.

Bron: CBS

- 2018. Daarmee groeide de woningvoorraad in 2021 met 0,9 procent tot ruim 8 miljoen woningen. Tussen 2000 en 2009 groeide de woningvoorraad door nieuwbouw jaarlijks met ruim 1 procent, gemiddeld zo'n 76 duizend woningen per jaar. Op het dieptepunt in 2014 was dat gedaald tot 45 duizend nieuwbouwwoningen. In de vijf jaren daarna groeide het aantal nieuwbouwwoningen dus weer in stabiele zin, tot circa 70 duizend in 2019. Zonder verdere opschaling zal de bouw van een miljoen woningen grofweg 15 jaar in beslag nemen, en verwacht wordt dat de capaciteit van bouwbedrijven niet toereikend zal zijn. Boelhouwer: "Technische innovaties als modulair en/of fabrieksmatig bouwen zullen nodig zijn om het tekort aan 'handjes' op te vangen. De bouwers zijn er technisch klaar voor, en hebben zich ook al bewezen op het gebied van ketensamenwerking. Er is politieke durf voor nodig op hoog niveau. Laten we hopen dat Mark Rutte zich opnieuw een kameleon kan tonen en nu wel met een toekomstvisie komt; dat heeft hij al eerder bewezen."

## VINEXNUEWESTIJL

Eminence grise Friso de Zeeuw, betrokken bij majeure woningbouwplannen in eerdere functies als gedeputeerde, gebiedsontwikkelaar en hoogleraar en tegenwoordig zelfstandig adviseur, pleit voor een Vinex 'nieuwe stijl', met name voor de Randstad. "Er wordt vaak gezegd: waar is de overheid als het gaat om woningbouw? De overheid is er nog wel, maar decentraal: bij de gemeenten. Die willen vaak wel bouwen." Daar zit hem precies de crux: er is geen strategisch woningbouwbeleid meer; dus ook geen locaties als tijdens de Vinex-periode, zegt De Zeeuw. "Het Vinex-beleid was uiterst succesvol in opzet, omdat markt en overheid elkaar ontmoetten en goed samenwerkten in het kader van grote volumes." De wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog geschiedde ➤





◀ DE VINEX HEEFT QUA BESCHIKBAAR STELLEN VAN GELD VOOR OPENBARE VOORZIENINGEN VEEL OPGELEVERD

- vooral met van bovenaf gestuurde overheidsprojecten, tot aan de pionierende opstart van Almere; de Vinex is een positief culminatiepunt in de naoorlogse bouw, aldus De Zeeuw. “De Vinex heeft qua marktgerichtheid en het beschikbaar stellen van geld voor openbare voorzieningen zoals infrastructuur en bodemsanering, veel opgeleverd: prettige gemengde wijken met goede stedenbouw en architectuur, groen en OV.”

### GROEFONDSEN

Zoiets zou je nu ook weer moeten hebben, met een vergelijkbare verhouding: 2/3 uitleg, 1/3 binnenstedelijk, “wellicht nu 50-50”, vervolgt De Zeeuw. “Er was wel een groot nadeel: er is te laat in infrastructuur geïnvesteerd. Dus: maak een nieuw strategisch beleid met Vinex als de basis voor de Randstad, aangevuld met beter OV, en niet wanneer de wijk al klaar is. Bovendien moet je er nu duurzame energievoorziening, klimaatadaptatie en de groene omgeving bij betrekken; dat speelde toen niet.” De gebieden buiten de Randstad zijn niet zozeer het probleem; het locatietekort is daar kleiner en de provinciebesturen bieden meer ruimte. “In Noord-Holland-Noord zie je bijvoorbeeld dat Schagen en Medemblik dolgraag willen en kunnen bouwen, maar ze mogen niet van de Provincie; dat soort beleid zie je in landelijke gebieden in heel Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht; bijvoorbeeld ook in het Groene Hart. Gelukkig zie je langzaam aan dat het Rijk de regie weer terug pakt, bijvoorbeeld als het gaat om de besteding van een budget van 7,5 miljard euro voor de infra-ontsluiting van nieuwe woongebieden. Dat betekent: geen lokaal ‘hobby-OV’ zoals een Utrechts tramnetwerk, geen IJmeerlijn of sluiting van de Amsterdamse Ringlijn, maar wel een metrolijn naar Schiphol en Hoofddorp. Die laatste verbinding wordt met het Zuidasdok het grote project in Amsterdam de komende jaren. Verder is het ook noodzakelijk de ➤

## PROGNOSE HUISHOUDENS TOT 2035

Volgens de laatste inzichten van het CBS zal het aantal inwoners in Nederland tussen 2021 en 2035 met 1,3 miljoen toenemen. In dezelfde periode neemt volgens de Primos-prognose het aantal huishoudens met bijna 850 duizend toe. De bevolkings- en huishoudensgroei zal vooral de komende jaren plaatsvinden, maar na verloop van tijd afvlakken. Met name de alleenstaande en de oudere huishoudens zullen in omvang toenemen.

De woningproductie komt later op gang; het woningtekort piekt in 2024. De verwachting is dat de productie in 2021 en 2022 op een iets lager niveau ligt dan in afgelopen jaren. Vanaf 2023 neemt de

woningproductie weer toe, met een hoogtepunt rond 2026/2027. Vanwege het faseverschil in de ontwikkeling van het aantal huishoudens en woningen zal het woningtekort in 2024 pieken op 317 duizend. Ten opzichte van de woningvoorraad is dat 3,9%. Geleidelijk aan zal het woningtekort afnemen tot 2,0% in 2035.

### Regionale verschillen nemen toe

In totaal worden er naar verwachting tussen 2021 en 2035 circa 1,16 miljoen woningen aan de voorraad toegevoegd. Ongeveer driekwart hiervan betreft het accommoderen van de verwachte toename van het aantal huishoudens. Zo'n 9% betreft het inlopen van het woningtekort en nog eens 15% is nodig om de

onttrokken woningen te vervangen. Per saldo neemt de voorraad met bijna 990 duizend woningen toe. Het aantal huishoudens in Nederland neemt in de periode tot 2035 volgens de prognose met bijna 11% toe, van 8,0 naar 8,9 miljoen. In Zuid-Limburg zal het aantal huishoudens in 2035 ten opzichte van 2021 echter met ongeveer 3,5% zijn verminderd. Ook in Emmen groeit het aantal huishoudens de komende jaren nauwelijks meer en ligt het aantal in 2035 naar verwachting iets lager (-1,5%) dan nu. De sterkste huishoudensgroei wordt verwacht in Amsterdam, Ede, Den Haag (17%), Utrecht (16%) en Amersfoort (14%).

Bron: ABF Research

- capaciteit op de Oude Lijn in Zuid-Holland te vergroten, en daar is al budget voor gereserveerd. De Rijksoverheid richt zich dus wel degelijk op haalbare grote projecten van landelijk belang.”

### LAGE RENTE

Er is opbouwende kritiek van beide deskundigen op het overheidsbeleid met betrekking tot ruimtelijke ordening, maar ook vertrouwen in de toekomstige regierol op Rijksniveau - nu de nadelen van de deregulering op de woningmarkt ook in Den Haag beginnen te landen. Voorzichtig kan worden geconcludeerd dat er licht is aan het einde van de tunnel (lees: de status quo op de woningmarkt), maar dat de trein wat integrale aanpak betreft niet hard genoeg rijdt. De Zeeuw: “Rijenburg bij Utrecht is een goed voorbeeld. Deze polder is bij de gemeente Utrecht gevoegd ten behoeve van woningbouw; het gemeentebestuur wilde vervolgens liever mega-windmolens en zonneweides in het gebied.” De Tweede Kamer heeft in 2021 om opheldering gevraagd bij demissionair minister Ollongren. “En nu zie je dat D66 in de gemeente Utrecht is gedraaid: men wil wel bouwen in Rijenburg. Uiteindelijk zal ook die uitbreiding er dus wel komen, maar het duurt allemaal erg lang.”

Boelhouwer: “Het maatschappelijke probleem is nog veel breder dan woningbouw en speelt ook in het buitenland; de lage rente in de eurozone is bijvoorbeeld de belangrijkste oorzaak van de prijsstijgingen op de kopersmarkt. Je kunt dan wel terecht roepen dat de hypotheekrenteaftrek in Nederland achterhaald is en moet verdwijnen en dat er een tekort is aan nieuwe woningen, maar als starters zonder eigen middelen de kopersmarkt niet op kunnen, zul je wederom voor de onderkant van de markt oplossingen moeten bedenken. En daar moet altijd geld bij.” **BOUW EN UITVOERING**

