

8-12-23

Controverse in het bouwdebat! De ene helft wil de weilanden in en straatjes erbij. De andere helft plant nieuwbouw liefst binnenstedelijk en wil de schaarse buitenruimte aanwenden voor andere opgaven.

***Binnenlands Bestuur* bracht de tegenstanders aan tafel: Friso de Zeeuw* en Wouter Veldhuis*.**

Woondebat over fundamentele keuzes. Inbreiden of toch uitbreiden?

Martin Hendriksma; foto Sake Rijpkema



Friso de Zeeuw (links) en Wouter Veldhuis op de burelen van Binnenlands Bestuur

Woningnood is een van de lastigste dossiers voor het nieuwe kabinet. Alles komt erin samen: de stikstofcrisis, de migratieproblematiek, de matig draaiende economie, de netcongestie en het gebrek aan ruimte in ons land. Vriend en vijand zijn het eens dat er veel meer woningen moeten worden bijgebouwd – maar waar en hoe?

Ten kantore van *Binnenlands Bestuur* schuiven twee experts aan tafel die in het nieuwbouwdebat contrasterende visies vertegenwoordigen. Volgens emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw (71) wil de Nederlander liefst een laagbouwwooning met een tuintje. Dus bouw aan de randen van steden en dorpen en op Vinex-achtige locaties. Door de doorstroming die zo ontstaat komen volgens De Zeeuw vanzelf binnenstedelijke appartementen en kleinere stadswoningen vrij.

Zijn tegenstrever Wouter Veldhuis (52), rijksadviseur voor de fysieke leefomgeving, wil liever binnenstedelijk bouwen, dicht bij voorzieningen en werk. Het voorkomt volgens hem dat marktpartijen in het buitengebied de grondposities innemen die nodig zijn voor andere belangrijke opgaven: transitie in de landbouw, het herstel van ecologische systemen en de klimaatadaptatie. Maar de door Veldhuis gepropageerde integrale aanpak sluit volgens De Zeeuw niet aan op de vraag en haalt het tempo eruit dat we in de nieuwbouw hard nodig hebben, zeker nu prognoses uitwijzen dat het aantal op te leveren woningen de komende twee jaar terugvalt. Hoe moet het dan wel? Hebben beide experts ook overeenkomsten in hun verder zo uiteenlopende visies op de wooncrisis? Aan tafel kruisen ze anderhalf uur de degen.

Twee miljoen

Om het uitgangspunt aan het begin van het debat op scherp te stellen: hoeveel bedraagt in hun ogen het actuele woningtekort? Volgens Veldhuis laat dat zich lastig vaststellen. ‘Het hangt er ook vanaf hoe je leegstand meerekent. Ik vind het niet zo relevant of het om 200.000 of 400.000 woningen gaat. Als je migratiecijfers prognosticeert, gaan we misschien wel richting twee miljoen. Voor mij is de essentie: de nood is hoog, we moeten aan de slag.’

Wát voor huizen zijn nodig? Volgens De Zeeuw blijkt uit het driejaarlijkse woononderzoek klip en klaar wat de gemiddelde Nederlander wil: een eengezinswoning met tuin. ‘Niet alleen jonge gezinnen hebben die voorkeur. Ook de groeiende groep van alleenstaanden prefereert een grondgebonden woning. Wat we in de bouwprogramma's hebben opgenomen staat daar haaks op. Appartementen zijn dominant. Dat gaat steeds meer met elkaar botsen.’

Veldhuis: ‘Er is een verschil tussen de behoefte van Nederlanders en wat we ons qua ruimte kunnen veroorloven. De tijd dat we ongebreideld elke vraag konden accommoderen is voorbij. Misschien blijkt uit marktonderzoek een grote behoefte aan eengezinswoningen, maar kijk eens naar de bevolkingssamenstelling. Ongeveer een derde van alle huizen wordt bewoond door een gezin, terwijl 65 procent van de huidige woningvoorraad uit gezinswoningen bestaat. Op het moment dat er schaarste ontstaat, moet je er kritisch naar kijken. Ik denk dat we door meer appartementen te bouwen op dit moment best goed bezig zijn.’

De Zeeuw wijst op recente succesvolle neo-VINEX-wijken als Weespersluis (bij Amsterdam) en Westergouwe (bij Gouda) waar de bouw van woningen met waterberging wordt gecombineerd. ‘Het hele buitenstedelijke woningbouwprogramma kost maar 1 à 2 procent van de landbouwgrond. Ik zeg: dat kan.’

Veldhuis: ‘Ik bestrijd niet dat er in Nederland ruimte is voor een aantal grootschaliger woningbouwlocaties. Maar met de succesformule van VINEX komen we niet meer weg. Dat soort gouden locaties dicht bij steden en goed aangesloten op het openbaar vervoer, die zijn er bijna niet meer.’

Rompertje

Waar moet die grootschaliger bouwlocaties, noodzakelijk om vaart te maken met de woningbouw dan wél komen? Volgens De Zeeuw heeft zich de afgelopen 25 jaar om de Randstad een nieuwe zone gevormd (door hem gedoopt als ‘het Rompertje’), die zich er qua dynamiek en bedrijvigheid mee kan meten. Als buitenrand van zijn romper rekent hij ruwweg Alkmaar, Zwolle, Arnhem, Nijmegen en de Brabantse steden.

‘Een gebied waar het voorzieningenniveau oké is. Er is universitair en beroepsonderwijs. En er is werk. Steden als Hoorn, Zwolle en Apeldoorn zijn de afgelopen sterk gegroeid en nu fors aan het investeren in hun centrum. Er zit veel potentie om de verstedelijking daar door te zetten.’

Die potentie ziet Veldhuis ook, zij het niet overal. Het gaat, zegt hij, ‘om plekken die goed multimodaal bereikbaar moeten zijn, dus ook met OV’. En waar kansen liggen voor werk in de buurt. ‘Dat maakt nieuwbouw bij Almere en met name Lelystad zo lastig. Met betrekking tot banen is het echt trekken in die regio. Ook in de kop van Noord-Holland is dat een ding.’ Daarnaast constateert Veldhuis dat de markt hapert. ‘Omdat de bouwkosten blijven stijgen, kunnen wij op dit moment slechts met hangen en wurgen betaalbare woningen realiseren.’

In een stad als Lelystad valt volgens Veldhuis op een nieuwbouwwoning nauwelijks te verdienen, dus beginnen ontwikkelaars er niet meer aan. ‘Je landt daardoor in het hart van Friso’s rompertje, zoals de zone Ede, Veenendaal. Daar heb je een betere balans tussen kosten en opbrengsten.’

Volgens De Zeeuw praten ook in Lelystad bouwers en ontwikkelaars met het gemeentebestuur over een omvangrijk woningbouwprogramma. ‘Dat doen ze alleen als ze centen kunnen verdienen. De afstand tussen wonen en werken zal daar inderdaad groter worden. De ‘15-imuten-stad’ zal in de Nederlandse praktijk meestal niet haalbaar blijken.’

‘Daarnaast is het bij planontwikkeling de kunst om ook in conjunctureel rottige tijden elkaar te blijven vasthouden. Bijvoorbeeld door het woningprogramma in type, prijsklasse en fasering te laten fluctueren, zodat die mee kan bewegen op de conjuncturele golven.’

Niet kinderachtig

We komen te spreken over de rol van gemeenten in de wooncrisis. Wat zou Veldhuis als wethouder wonen in een middelgrote gemeente doen om de woningnood op te lossen? Hij begint over de vorige grote wooncrisis, net na de Tweede Wereldoorlog. ‘Toen namen we maatregelen die niet kinderachtig waren. Mensen die groot woonden werden verplicht om iemand in huis te nemen. Het ging gepaard met pijn, maar leverde onmiddellijk resultaat.’

Daarnaast zou hij meer ruimte scheppen voor bewonerscoöperaties zonder winstoogmerk, een concept dat is dure steden als Wenen en Zürich veel betaalbare woningen heeft opgeleverd. ‘Daar werkt iedere lokale overheid op dit moment tegenin, omdat het heel moeilijk te regelen is met de systematiek van grondprijzen en de afspraken met de markt.’

Veder zag Veldhuis in Dublin (‘Waar de woningcrisis al tien jaar enorm is’) dat er weer een gemeentelijke woningdienst is opgericht. ‘Eigenlijk is het nog niet zo heel lang geleden dat gemeenten zelf bouwende woningdiensten hadden.’ Tot slot ziet dat de wegzakkende woningproductie gelijk opgaan met het aan banden leggen van woningcorporaties. ‘Die corporaties mandaat geven om meer te bouwen, dat lijkt me een snelle, eenvoudige maatregel die je kunt nemen.’

Met moeite heeft De Zeeuw gezwegen. ‘Op het laatste na zie ik niets in Wouters voorstellen’, brandt hij los. ‘Verplichte inkwartiering vind ik volstrekt onevenredig. Wooncoöperaties zijn leuk, maar een niche-verschijnsel. Het kost enorm veel energie en tijd. Die gemeentelijke woonbedrijven zijn nog erger. Het betekent dat woningcorporaties worden verambtelijkt tot gemeentelijke diensten. Dat betekent dat ze ongeveer hetzelfde gaan doen, maar met een heel zootje bureaucratie erbij. Dat is compleet het paard achter de wagen spannen.’

Wat zou hij dan als wethouder doen? ‘De woningcorporaties zijn inderdaad ten onrechte afgeknepen. Die moeten hun rol in de woningbouw kunnen spelen. Maar cruciaal is de beschikbaarheid één competente ambtelijke chef en een paar door de wol geverfde projectleiders. Dan kunnen de vertrouwde partijen hun rol oppakken: de ontwikkelaars, bouwers, corporaties en beleggers. Met zo'n nu en dan wat ondersteuning van het rijk. Die Startbouwimpuls vind ik bijvoorbeeld een goede conjuncturele maatregel.’

Straatje erbij

Een populaire oplossing voor de woningnood is het door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) gepropageerde ‘straatje erbij’. Als in elk dorp of elke stad er zo'n straatje, of desnoods klein buurtje, bij komt, is het volgens veel politieke partijen met de woningnood in Nederland gedaan. Ook De Jonge heeft het concept omarmd. De minister heeft aangekondigd de verplichte ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ voor alle bouwplannen tot vijftig woningen te schrappen. Dit tot genoegen van De Zeeuw die in ‘die hele malle ladder’ slechts een hinderlijke vorm van bureaucratie ziet. ‘Het straatje erbij kan nu als breekijzer gaan werken om de fatwa op alle uitbreidingen van kleine kernen te doorbreken. Met name de Randstadprovincies hebben de nieuwbouw met hun beschermde provinciale landschappen volledig op slot gegoooid.’

‘De blokkade zit op provinciaal niveau, dat ben ik met Friso eens’, reageert Veldhuis. ‘Sommige provincies zijn heel restrictief, andere opener. Het gaat erom hoe we vanuit het oogpunt van leefbaarheid en vitaliteit ervoor kunnen zorgen dat er een voldoende kritische massa in een dorp of in een stad blijft. In dat opzicht is die straatje erbij-filosofie niet slecht.’ Maar wat is een straatje? Veldhuis noemt Landsmeer. ‘Dat is geen straatje, maar een wijk erbij. En Landsmeer is niet een willekeurig dorp in Nederland, maar feitelijk een buitenwijk van Amsterdam. De uitbreiding is een vraagstuk op de schaal van de metropool Amsterdam. Dáár, in dat gremium, moet je het erover hebben.’

Daarbij vindt Veldhuis het problematisch dat De Jonge generiek een aantal huizen als maximum aan het straatje heeft verbonden. ‘Vijftig is een arbitrair aantal. Bij een stad als Amsterdam is dat niks; voor een klein dorp in de Noordoostpolder betekent het een dorpsverdubbeling. Onze grootste zorg als College van Rijksadviseurs is dat er in de markt een opportunisme kan ontstaan, waardoor partijen grondposities rond dorpen gaan innemen. Omdat ze kansen ruiken. Maar in het landelijk gebied hebben wij ook andere dingen te doen dan met vastgoedpartijen praten over woningbouwlocaties. Er ligt een enorme stikstofopgave. Die norm van vijftig huizen drijft de grondwaarde op en zorgt ervoor dat de landbouw- en de klimaattransitie alleen maar ingewikkelder wordt.’

Regelmachine

Tot slot, als zij een nieuwe minister voor wonen een paar aanbevelingen mogen geven, wat zouden ze die influisteren?

‘Het ministerie van Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting is onder Hugo de Jonge een regelmachine geworden’, begint De Zeeuw. ‘Laten we ontslakken met regelgeving en procedures. En ook kijken hoe dat ontslakken is te bevorderen bij provincies en gemeenten. Punt twee is dat De Jonge niet in staat is geweest om samen met zijn zes andere relevante collega’s één front te vormen. Elk van die collega’s heeft zijn ding gedaan in het ruimtelijk domein; we hebben nu te maken met 26 sectorale programma’s. Dat leidt niet tot een samenhangend ruimtelijk beleid en vertaalt zich ook door in te versnipperde financiën. En drie: wijs een aantal grotere uitleglocaties aan langs de raden van het Rompertje waar je snel met bouwen kunt beginnen.’

Veldhuis: ‘Ik denk dat een nieuwe woonminister scherper moet kiezen. En meer moet samenwerken met collega’s, gezien de andere ruimteclaims in dit land. Ik zou daarom graag een minister zien voor ruimtelijke ontwikkeling én een minister voor wonen. Ten tweede moet dat spervuur aan stimuleringsgeld afgelopen zijn.’ (De Zeeuw knikt ter instemming opzichtig). ‘Al die programmaatjes en city deals die worden uitgestort over het land – dat leidt tot niks. We moeten toe naar gebiedsfondsen waar klimaatversterking, mobiliteit en energie bij elkaar gebracht worden.’

De Zeeuw: ‘Brede ontwikkelpotten.’

Veldhuis: ‘En tot slot kunnen we een enorme productie halen met een veelheid aan kleine plannen. Dat is slimmer en minder risicovol dan sturen op grote locaties. Het beter benutten van bestaande ruimte is een *no-regret* die we moeten pakken.’

De Zeeuw: ‘De potentie van de binnenstedelijke verlichting, daar denken Wouter en ik echt totaal verschillend over. We houden ook een verschil van mening over hoe mensen willen wonen. En hoe we die woningen willen faciliteren en de rol van de overheid daarbij. Maar verder blijkt Wouter best een aardige kerel te zijn.’

**Friso de Zeeuw is emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling TU Delft, voorzitter van het Economisch Forum ‘Holland boven Amsterdam’ en (gevraagd en ongevraagd) adviseur. Daarvoor was hij onder meer directeur Nieuwe Markten bij BPD, Gedeputeerde van Noord-Holland en wethouder van Monnickendam (beide PvdA).*

Zijn beste columns (ook in Binnenlands Bestuur) uit de afgelopen 25 jaar werden onlangs gebundeld in het boek 'Ploeterend voorwaarts' (<https://ploeterendvoorwaarts.nl/>)

****Wouter Veldhuis** is rijksadviseur voor de fysiek leefomgeving. Hij is stedenbouwkundige, architect en partner van MUST, een stedenbouwkundig bureau gericht op ontwikkeling van een rechtvaardige leefomgeving. Van 2012 tot 2018 was Veldhuis hoofd van de masteropleiding stedenbouw van de Rotterdamse Academische van Bouwkunst. Tot 2020 was hij lid van Stad-Forum, een denktank die de gemeente Amsterdam adviseert over stedelijke ontwikkeling.*