

16-01-23

Onderzoek naar woningmarkt slaat plank mis: praktijkmensen weten dit al lang

Friso de Zeeuw en Jos Feijtel

Het traject van woningbouwplan tot en met de daadwerkelijke bouw zit vol voetangels en klemmen. De hoogleraren Erwin van de Krabben en Jan Rouwendal deden er met universitair docent Huub Ploegmakers onderzoek naar. De [weergave van hun onderzoeksresultaten](#) legt een ontstellend gebrek aan praktijkkennis bloot. Ze komen dan ook tot aanbevelingen waar we helemaal niets aan hebben, integendeel.

Het onderzoek concentreert zich op het trajectdeel van harde bestemmingsplancapaciteit via omgevingsvergunning voor de bouw naar de daadwerkelijke realisatie van woningen. Want hier menen de onderzoekers ‘iets toe te voegen’ aan de bestaande kennis: ‘we laten voor het eerst zien hoe groot de vertraagde reactie in kwantitatieve zin is. [Het verschil is dramatisch](#)’.

De relatie tussen harde bestemmingsplancapaciteit en verleende vergunningen is volgens de verbaasde onderzoekers een jaar later ‘slechts’ 50 procent. En honderd verleende vergunningen leiden binnen twee jaar ‘slechts’ tot de bouw van zeventig woningen. Maar van deze getallen kijkt echt niemand op die een beetje thuis is in de wereld van de projectontwikkeling. Daar is ook niets ‘dramatisch’ aan. Dit is allemaal allang bekend; niet leuk, maar voor deze onderzoekers blijkbaar helemaal nieuw.

Praktijk

Hoe werkt de praktijk? Na de vaststelling van een bestemmingsplan, is nog een zeer bewerkelijk en kronkelig pad te gaan voordat de woningen er feitelijk staan. De gemeente of de investeerder moeten bijvoorbeeld nog een paar resterende percelen verwerven. Er valt nog een stikstofhorde te nemen. Bodemvervuiling gaat men vanwege de hoge kosten pas te lijf als het bestemmingsplan ‘hard’ is.

Voordat woningbouw kan plaatsvinden, moet - na eventuele sloop van opstallen, nadat daarvoor vergunning is verleend - de grond bouwrijp worden gemaakt. Die grond moet inklinken en dat kost tijd. Aanleg van bouwwegen en riolering staan op de agenda. Een aantal werkzaamheden kan men parallel schakelen, maar - om een voorbeeld te noemen - voor energieaansluitingen bestaan wachtlijsten. Soms is de wachttijd langer dan een jaar.

Als sprake is van koopwoningen moet de ontwikkelaar in de periode na het onherroepelijke bestemmingsplan een GIW (of andere) garantie regelen, waarmee enkele maanden zijn gemoeid. De woningen gaan in de verkoop, onder voorbehoud van totstandkoming van een onherroepelijke bouwvergunning. Pas als 70 procent van de koopovereenkomsten is

ondertekend, verstrekt de bank krediet.

Bij realisatie van huurwoningen voor een corporatie of belegger overleggen zij in de periode tussen bestemmingsplan en omgevingsvergunning met de ontwikkelaar over het precieze programma van eisen en prijsvorming.

Maar er is in die periode nog meer aan de orde

Het proces van beoordeling van de bouwaanvraag door de gemeente vergt tijd; het capaciteitstekort bij gemeenten behoeft geen toelichting. Tegen de bouwvergunning staat bezwaar en beroep open; een half jaar tot een jaar tijdverlies is niet ongewoon.

Van der Krabben c.s. veronderstellen dat bij nieuwe woningbouwontwikkeling doorgaans sprake is van een zogenaamd projectbestemmingsplan. Dan valt de grens van het (kleine) bestemmingsplan met die van het woonproject samen. Die situatie komt zeker voor, maar vaak brengt de gemeente bij een gebiedsontwikkeling met, zeg, duizend woningen of meer, het hele gebied in één globaal bestemmingsplan onder.

De woningbouwprojecten waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd omvatten dan bijvoorbeeld tweehonderd woningen. De plannen komen dus gefaseerd, met tussenpozen tot stand. Het fenomeen ‘faseren’ blijft in het onderzoek, onbegrijpelijk, buiten beschouwing.

Aanbevelingen

Van der Krabben c.s. doen op basis van hun onderzoek een aantal aanbevelingen. De eerste waarschuwt dat vergroten van plancapaciteit als remedie tegen de vertraging ‘nauwelijks effect heeft’. Een goed gevulde pijplijn met realistische en zo nodig in tijd vervangende, uitvoerbare plannen is echter wel harde randvoorwaarde. Vandaar ook dat de minister voor Wonen nu inzet op een reservecapaciteit van tenminste 30 procent. Deze aanbeveling slaat de plank dus mis.

De tweede aanbeveling stelt ‘dat beleidsmatig meer gestuurd moet worden op realisatie van bestaande plannen’. Een wijd openstaande deur. Over het ‘hoe dan’ horen we niets, terwijl we zelfs daarover al een lichtjaar verder zijn dan Van der Krabben c.s. Bijvoorbeeld met het concept van de [woningbouwregie nieuwe stijl](#) (2019).

De derde aanbeveling behelst het doen van ‘vervolgonderzoek’. Het onderstreept de armoedigheid van deze oefening. Want onderzoek naar het procesverloop van de woningbouwplanning en de versnellingsmogelijkheden hebben we meer dan zat. Bijvoorbeeld de volgende onderzoek- en adviesrapporten. Een kleine selectie:

[Gebiedsontwikkeling versnellen, hoe dan,](#)

[Doorlooptijd van nieuwbouwprojecten](#)

[Handreiking vertraging voorkomen met grondbeleid](#)

[Versnelling van rechtsbescherming in het omgevingsrecht: de procedure in bezwaar](#)

Laten we de intellectuele denkkraft in het domein van planning en woningbouw inzetten om al die onderzoeken in werkbare, praktische maatschappelijk relevante voorstellen om te zetten.