

14 maart 2023

Krijgen we er nu echt 500 nieuwe woningen per week bij? "Die belofte gaat te ver"

Dimitri Walbeek

Binnen negen jaar heeft iedereen een geschikte, betaalbare woning. Weg is de woningnood. Zou het echt? Morgen, op verkiezingsdag, tekenen bijna alle gemeenten in Noord-Holland en Flevoland zogeheten Woondeals met minister Hugo de Jonge. En de boodschap is: voor eind 2030 leveren we u grofweg 220.000 woningen. Experts oordelen anders: "Je komt eerder richting de helft uit."

Het tekort aan betaalbare woningen overheerst de verkiezingen voor de Provinciale Staten en is hét hete hangijzer. Precies op deze dag dat kiezers naar de stembus gaan, zetten wethouders van tientallen gemeenten hun handtekeningen onder drie Woondeals. Eentje voor 29 gemeenten in de MRA, de Metropoolregio Amsterdam (171.200 woningen), eentje voor Noord-Holland Noord (40.000 woningen) en eentje voor de overige gemeenten in Flevoland (zo'n 8.000 woningen). Dit houdt in dat er in de twee provincies elke week 500 vooral betaalbare woningen bij zouden komen.

Grote risico's

Precies op de valreep is het einde van de wooncrisis in zicht, zou je dan concluderen. Maar niets lijkt minder waar. Betrokkenen zeggen dat de deals niet realistisch zijn en die woningnood is na 2030 nog lang niet opgelost. Vooral de Woondeal in de Metropoolregio Amsterdam zou op drijfzand zijn gebaseerd. Veel te zachte afspraken, verkeerd gerekend, onzekerheid vanwege grote risico's en te weinig geschikte locaties. De door Hugo de Jonge gewenste partners als woningbouwverenigingen en projectontwikkelaars ondersteunen de inhoud dan ook niet.

Dat is jammer want juist in dit gebied, van de kust bij Zandvoort tot en met 't Gooi en Lelystad, is de woningnood het hoogst van het land. Een gemiddelde woning kost 520.000 euro, de gemiddelde huurprijs is 1.400 euro waarbij 83 procent van de huurders meer dan 1.500 per maand betaalt. Steeds minder mensen kunnen dat betalen, als ze al een woning vinden.

Doel is dat twee derde van de nieuw te bouwen woningen 'betaalbaar' zijn, dat zijn er meer dan 110.000 in de MRA. Hieronder vallen sociale huurwoningen, huurwoningen tot 1.000 euro per maand en koopwoningen onder 355.000 euro.

Niet op de foto

Maar de verenigde woningbouwverenigingen rondom Amsterdam zien dat niet gebeuren met deze woondeal. Zij steunen de intentie maar tekenen de plannen niet omdat ze te zacht zijn. "Wij zijn morgen wel aanwezig, maar ondertekenen de Woondeal niet en gaan ook niet op de

foto met Hugo de Jonge en de wethouders”, zegt Anne-Jo Visser van de Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties (AFWC).

Volgens Visser is het een signaal aan de overheid dat de corporaties wel aan de slag willen, maar dan met volgende bouwlocaties. “De Woondeal is te vrijblijvend. De intentie is natuurlijk uitstekend en onderschrijven we. Maar 500 woningen per week erbij? Dan moeten er harde afspraken worden gemaakt en concrete bouwlocaties beschikbaar worden gesteld, anders moeten we woningzoekenden gaan teleurstellen. Geef dan gewoon een realistisch beeld.”

Zo snel als dat kan, moet 30 procent van de nieuw te bouwen woningen in de sociale huursector komen. Dat zijn de huizen met de laagste huren, waar nu een schreeuwend tekort aan is. Ga daarom als eerste aan de slag met deze woningen, menen de corporaties. Begin daarom te bouwen op locaties als Westflank Haarlemmermeer, Almere Poort, Deelgebied Robin in IJmuiden, Crailo in het Gooi en Oostflank in Purmerend. “Onze prioriteit is de bouw van betaalbare woningen te versnellen. Daarvoor moet het bouwtempo echt veel meer worden verhoogd. Er zijn gemeenten waar al jaren geen sociale huurwoning is neergezet.”

De projectontwikkelaars zijn op hun beurt ook blij met de voortvarendheid waarmee Hugo de Jonge de woningnood wil aanpakken. Maar de inhoud van deze MRA-Woondeal, zoals de genoemde locaties en aantallen nieuwe woningen in de MRA, ondersteunen ze niet. “We móeten het aantal van 220.000 eigenlijk halen omdat ze nodig zijn, maar de realiteit is dat we dat echt niet gaan redden”, zegt Jan Fokkema van de Neprom, de vereniging van projectontwikkelaars.

Fokkema noemt alleen al de terugslag in de nieuwbouw als remmende factor. Door onder meer hoge rentes en tekort aan personeel en bouwmaterialen daalt de landelijke nieuwbouwproductie volgens hem op dit moment met de helft. Een versnelling zit er niet in. “Daarnaast worden er in de Woondeal locaties genoemd die er al zijn. Zo kan ik het ook. We zijn blij dat er nu locaties worden genoemd, maar meer is het niet. We moeten nu gaan praten.”

Stikstof

Emeritus hoogleraar Gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw uit Monnickendam is het eens met de mening van de corporaties en de bouwers. “De Woondeal van Noord-Holland Noord zit nog best aardig in elkaar. Daar zijn de corporaties en de marktpartijen goed bij aangesloten. Dat is niet gelukt in de Metropoolregio Amsterdam. De corporaties, en ik verwacht ook de marktpartijen, tekenen niet.”

Wat is dan wel realistisch? “De hoge aantallen zoals bij Havenstad in Amsterdam (6.000 geplande woningen) zijn een grote factor van onzekerheid. Risico’s als energievoorziening, stikstof, wegvallen van beleggers, beschikbaarheid van bouwers en infrastructuur en bezwaarmakers. Ik vind het lastig om te zeggen, maar je komt eerder richting de helft uit van die 220.000 woningen. Dat is een heel grove inschatting. Ik hoop dat het er meer zijn.”

Politiek correct gedrag

De Zeeuw: “Als beschouwer zie ik de inhoud van de Woondeal als de uitkomst van politiek correct gedrag. Kijk , Hugo wil jagen. En terecht. De doelstelling van 900.000 nieuwe woningen in het land is logisch vanwege de vraag. De gepresenteerde aantallen voor de metropoolregio komt voort uit een niet erg gefundeerd optimisme van de wethouders en gedeputeerden in Noord-Holland en Flevoland. Plannings-optimisme is een chronische ziekte. De inhoud van de Woondeal is zeer kwetsbaar omdat men voor zeer lastige, binnenstedelijke locaties heeft gekozen. Het is politiek wensdenken.”

Volgens De Zeeuw is het daarom niet verstandig te gaan roepen dat er beslist 220.000 woningen worden geleverd. “Je wekt verwachtingen die je niet waar kan maken. Je gaat dan net even te ver. De Woondeal voor de MRA moet nog eens serieus getoetst worden op zijn realiteitsgehalte.”

Woordvoerders van het samenwerkingsverband MRA onderkennen dat de ambitie in de Woondeal hoog is afgesteld. Maar om goede redenen, zeggen ze. Door te tekenen zetten gemeenten een handtekening onder inspanningsverplichtingen. Ook zorgen ze voor versnelling van de woningbouw. “We leggen de lat hoog, want deze woningen zijn gewoon hard nodig. En dankzij de Woondeals liggen er Rijksbijdragen in het verschiet. Bovendien gaat het Rijk zich inzetten om klimaatbestendig bouwen, geluidsregel en stikstof te regelen. Dat is noodzakelijk om het woningtekort in de MRA sneller in te lopen en de betaalbaarheid van het wonen in de regio te verbeteren. Maar we moeten niet doen alsof alle problemen met deze woondeal zijn opgelost. Want bijvoorbeeld 30 procent sociale huurwoningen, dat is niet morgen geregeld. Dat kan in sommige gemeenten bij wijze van spreken nog 100 jaar duren.”