

‘NEDERLAND MOET OPNIEUW INGERICHT WORDEN’

HET WONINGTEKORT IS GROOT, volgens kenners moeten we de komende tien jaar een miljoen huizen bijbouwen. Op welke manier kunnen we uit die woningcrisis komen? Dat vragen we aan experts Peter Boelhouwer (TU Delft), Onno Hoes (NVM) en Michiel de Bruine (Bouwinvest).



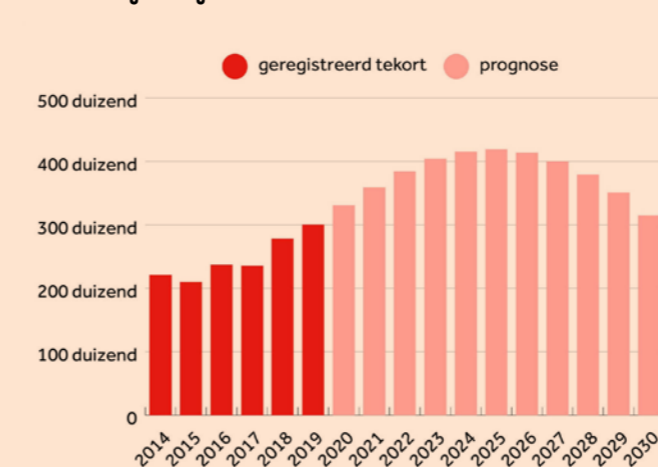
Het is geen geheim dat er een groot tekort is aan woningen. In februari presenteerde een coalitie van 34 organisaties de Actieagenda Wonen. Hierin werd gesteld dat er de komende tien jaar een miljoen huizen bij moeten komen terwijl er nu slechts 71.000 huizen per jaar worden gebouwd, het bouwtempo zou dus flink omhoog moeten. Volgens Onderzoeksbureau ABF Research hebben we het nu over een tekort van 300.000 woningen, maar dat aantal zal de komende tijd alleen maar oplopen.

Tijdelijke woningen

Professor **Peter Boelhouwer** is hoogleraar Housing Systems aan de TU Delft. ‘De bevolking groeit jaarlijks meer dan het aantal huizen dat we bijbouwen.’ Om dit probleem op te lossen ziet Boelhouwer drie oplossingsrichtingen: meer woningen bijbouwen dan de huidige 71.000 per jaar, meer mensen in één huis laten wonen en de doorstroming verbeteren waardoor mensen die bijvoorbeeld een

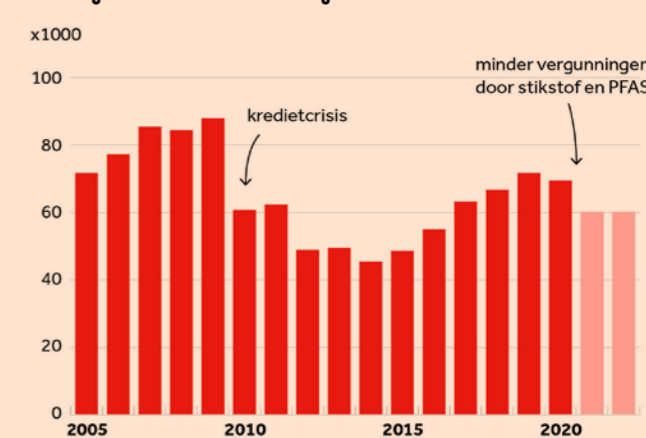
koopwoning kunnen betalen niet te lang in een huurhuis blijven wonen. ‘Daarbij kan je ook tijdelijk woningen bouwen die je snel kan neerzetten voor vijftien jaar, dat zijn prima woningen.’ Bijbouwen zou in alle scenario’s een rol moeten spelen, zo legt **Boelhouwer** uit. Maar dan moet je wel goede keuzes maken. ‘Je ziet bijvoorbeeld veel geld gaan naar dure appartementen in de steden, maar er is vooral vraag naar betaalbare grondgebonden woningen, naar woningen in jaren 70 wijken en natuurlijk naar jaren 30 woningen.’ **Boelhouwer** is voorstander van wat meer spreiding over het land. Niet maar klakkeloos die steden volbouwen. ‘Je ziet dat 8 procent van Nederland is bebouwd en de landbouwgrond neemt tweederde deel in beslag. We zouden kunnen afspreken met zijn allen: laten we wat minder landbouw doen en wat meer woningbouw. Waarom moet landbouw, dat 6 procent van ons BBP beslaat, nu zoveel ruimte in beslag nemen? Waarom moeten wij eigenlijk varkensvlees voor China leveren? Ik begrijp die keuzes niet.’

Ontwikkeling woningtekort



BRON: ABF RESEARCH

Gereedgemaakte nieuwbouwwoningen



BRON: CBS/ABF RESEARCH



Investeren door de overheid

In de politiek is er in zijn ogen voldoende gevoel voor urgentie om het woningtekort aan te pakken, maar er zijn veel hobbels te nemen om er wat snelheid in te brengen. 'Ik maak me bijvoorbeeld ernstig zorgen over de financierbaarheid, er zal echt geld bij moeten vanuit de overheid. Je kan niet verwachten dat die investering volledig gedaan wordt door de eerste gebruiker, dat is in het verleden nooit gebeurd. De wederopbouw en het bouwen in de jaren 80 is altijd gedaan met subsidies en dat moet je nu ook gaan doen.' **Boelhauer** pleit voor een groot masterplan om het probleem aan te pakken. 'Nederland moet opnieuw ingericht worden: wat zijn onze landbouwgebieden en natuurgebieden en hoe ga je de grootschalige energiebehoefte regelen? Je moet voorkomen dat iedereen zijn eigen plannetje gaat maken; je gaat toch niet in de drukste gebieden van Nederland allemaal windmolenparken neerzetten? Het is het mooiste als je woningen, veeteelt en waterbouw aan elkaar kan koppelen. Nederland moet opnieuw aan de tekentafel en dan moet je keuzes maken, je kan niet alles tegelijk doen. We hebben maar één Nederland, nu is het allemaal een beetje halfslachtig.' Constructieve, creatieve oplossingen zijn er gevraagd. 'Stel dat je bijvoorbeeld Schiphol in zee gaat bouwen. Dan zou je op de vrijgekomen ruimte een complete stad kunnen bouwen. Zo moet je gaan denken natuurlijk.'

Sociaal gevecht

Boelhauer heeft wel een verklaring waarom er nog geen grootschalige plannen gemaakt worden om dit grote probleem eens goed aan te pakken. 'Het is ook een sociaal gevecht tussen de insiders en de outsiders. De meerderheid van de mensen die er over gaan, heeft het immers allemaal prima voor elkaar. Die hebben allemaal een eigen woning die ze al behoorlijk hebben afgelost en zij zitten dus prima waar ze zitten. Vaak zijn dat natuurlijk de beslissers ook en zij zitten niet te wachten op grootschalige projecten die alleen maar hun woningprijs omlaag kunnen brengen.'

Geen zicht op een oplossing

Met NVM-voorzitter **Onno Hoes** bespreken we ook het woningtekort. 'Het probleem is heel groot en er is nog geen zicht op een oplossing dus dat maakt het ingewikkeld. Je moet honderdduizenden huizen gaan bouwen, maar dat duurt minimaal vijf jaar dus het is een structureel probleem.' Wat is in zijn ogen de kern van het probleem? 'De bouwwereld zegt dat er voldoende capaciteit is en dat ze klaar zijn voor industrieel bouwen, maar dan heb je wel goede locaties nodig via de gemeenten.' Hij wil maar zeggen: er zijn allerlei goede ideeën om het probleem aan te pakken, maar de grote regie ontbreekt. 'Dat begint in de basis met: welke woningen willen we op welke plek hebben? Provincies, het rijk en gemeenten werken allemaal op hun eigen houtje. Dat lijkt te komen doordat

die beslissers het probleem niet ervaren want zelf wonen ze prima. Er zijn echter zóveel mensen - net gescheiden mensen, starters op de woningmarkt en doorstromers die een volgende stap in hun wooncarrière willen zetten - voor wie dit probleem asociale proporties begint aan te nemen.'

Interessant: als je praat over regie dan denk je natuurlijk aan de overheid, maar als VVD'er zal hij toch niet gaan pleiten om de overheid de sleutels volledig in handen te geven? Hoe ziet hij die verhoudingen? Moet er iemand in Den Haag zeggen: we gaan 200.000 woningen bouwen en dan doen we op locatie A tot en met Z met zoveel subsidie? 'Je moet het gezamenlijk doen,' zegt **Hoes**. 'We praten immers over een woningmarkt, maar er zitten natuurlijk teveel maatschappelijke factoren aan om dat alleen aan de markt over te laten. Het is logisch dat de overheid randvoorwaarden stelt, maar het is ook goed om nu de vraag te stellen: waar zitten de belemmeringen dat het bedrijfsleven niet bouwt? De provincies, lokale overheid, landelijke politiek en waterschappen moeten de locaties met elkaar bepalen. Daar gebeurt echter te weinig en er is dus landelijke regie nodig van die nieuwe Minister en dat kan Vinex-achtige proporties krijgen. Dat zal altijd de Vinex van nu zijn: energieneutraler, duurzamer tegen normale prijzen. Er moet massa gemaakt worden.'

Nieuwe Minister

Dus de nieuwe Minister moet straks met plekken komen waar complete wijken gebouwd gaan worden? 'Ja, maar wel vanuit de lokale behoefte; in sommige gebieden moet je kantoren ombouwen, in andere gebieden heb je minder retail nodig en zo moet je dat wel per lokale vraag invullen. Dat betekent dat je vanuit de landelijke politiek heel nauw moet schakelen; de signalen moeten van onderop komen en de Minister moet alles met elkaar matchen. Er is nog geen begin van een oplossing terwijl je weet dat dit proces heel lang gaat duren. Mijn gevoel met Den Haag is dat ze niet lijken te beseffen hoe lang het allemaal gaat duren. Als je uitkeringen wilt verhogen dan neem je morgen een wetsvoorstel aan en per 1 juli gaat het in. Maar woningen realiseren duurt gewoon veel langer en dat realiseren ze zich daar niet.'

Noodwoningen

Moet je daarom niet al iets doen voor de korte termijn? 'Het zou me niets verbazen als er een soort noodwoningen zouden komen. Na de oorlog zijn er daarvan duizenden gebouwd en die zouden tien jaar staan, maar inmiddels zijn dat in veel gevallen monumenten geworden. De woningen met containers voor studenten zien er prachtig uit. Je moet voor de korte termijn echt iets doen en voor de lange termijn constructief denken. Anders komen we er niet.'

Hoes schetst het realistische scenario dat steeds meer mensen op straat komen door dit probleem. 'We zien dat gescheiden mensen



met een hele normale baan in de dak- en thuislozenzorg terecht zijn gekomen. Mensen die in hun eentje geen nieuwbouwwoning van gemiddeld 433.000 euro kunnen kopen omdat ze ook nog alimentatie moeten betalen. Dat sociale probleem zal alleen maar groter worden. Vergeet niet dat Corona veel huiselijke spanningen heeft opgeleverd en dat komt er allemaal uit de komende jaren.' Hoes vindt het ook een probleem dat de woningzoekende niet is georganiseerd. 'Werknemers zijn via een vakbond georganiseerd, maar dat zie je niet voor woningzoekenden. Dat heeft toch ook iets met schaamte te maken. Het zou helpen als daar iets voor zou komen want de belangen zijn groot...'

Is dat 'scherp houden' van Den Haag niet echt iets voor hem trouwens? Hij kent de weg in de politieke wereld? 'Ik heb wel nauw overleg met Maxime Verhagen van Bouwend Nederland en met Martien van Rijn van Aedes, dus als we een gaatje zien in Den Haag dan duiken we erin. We hebben in die Woonvisie de basis neergelegd, maar ik hoop dat er na de zomer wel snel een Minister komt die weet waar het over gaat, die niet teveel ingewerkt hoeft te worden.'

Middenhuur

Michiel de Bruine is directeur van het woningfonds bij Bouwinvest dat investeert in vrije sector huurwoningen. De focus ligt daarbij op de middenhuur, het segment tussen de 750 en 1050 euro. **De Bruine**: 'Je ziet dat er een groot woningtekort is in Nederland en de markt zit echt op slot. In het middensegment zit een groot gat tussen vraag en aanbod.' Er zijn verschillende oorzaken aan te wijzen. 'Als gevolg van de financiële crisis heeft de woningmarkt jarenlang vastgezeten, er is weinig gebouwd. Er is vanuit de politiek wel een ambitie neergelegd om jaarlijks 75.000 woningen te bouwen, maar ik weet niet of dat gehaald gaat worden. Je ziet dat het aantal bouwvergunningen dat wordt afgegeven daalt.' Okay, maar waar zit dan het probleem exact? 'Beleidsmakers willen bouwen en verduurzamen en wij kunnen daarin partners zijn. Er moet dan ook worden nagedacht over de financiering van die ambities. Ik denk dat het besef er wel is, maar het is echt van belang dat er een gunstig klimaat wordt gecreëerd en geen belemmeringen worden opgeworpen zoals bijvoorbeeld het verhogen van de

Onno Hoes

'PROVINCIES, HET RIJK EN GEMEENTEN WERKEN ALLEMAAL OP HUN EIGEN HOUTJE. DAT LIJKT TE KOMEN DOORDAT DIE BESLISSERS HET PROBLEEM NIET ERVAREN WANT ZELF WONEN ZE PRIMA'

Michiel de Bruine

'DE OVERHEID MOET ZICH BESEFFEN DAT ONZEKERHEID, INSTITUTIONELE BELEGGERS AFSCHRIKT EN DAT DIT ERTOE LEIDT DAT ER MINDER GEÏNVESTEERD EN GEBOUWD WORDT'



Ik doe het zelf wel!



overdrachtsbelasting van 2 naar 8 procent. Dat soort maatregelen past niet bij de ambitie die we hebben op betaalbaarheid en duurzaamheid. De overheid moet zich beseffen dat onzekerheid, institutionele beleggers afschrikt en dat dit ertoe leidt dat er minder geïnvesteerd en gebouwd wordt.'

Bouwinvest investeert vooral voor pensioensfondsen en het bedrijf zegt tegen de overheid: betrek ons bij de oplossingen van het probleem. 'Wij gaan voor de lange termijn en daarvoor is investeren in leefbaarheid en duurzaamheid essentieel. Daarmee hebben wij vaak dezelfde belangen als de overheid en dus zijn wij om die reden een geschikte partner. We geloven in toekomstbestendige projecten die het uitkeren van de pensioenen garanderen. Middenhuur is daarvoor een uitstekend product, aangezien het makkelijker verhuurt. Als je echter allerlei barrières opwerpt dan gaat dat kapitaal niet naar middenhuur, maar naar het buitenland. Het is goed dat er een Minister voor Ruimtelijke Ordening komt die dat begrijpt en samen met ons de uitdaging aangaat.' Hoe ziet hij die samenwerking dan voor zich? 'Dat je elkaars belangen kent; de juiste regels hebt en dat je de lange doorlooptijden van

bouwprojecten verkleint. **De Bruine** legt uit dat het bedrijfsleven klaar is voor die samenwerking. 'Wij hebben bijvoorbeeld in Utrecht meegewerkt aan een project waarbij sociale huurders doorgroeien naar middenhuurwoningen waardoor je de doorstroming bevordert. Dat soort projecten kan je doen doordat je met de overheid goed samenwerkt.'

Samengevat zegt **De Bruine**: er moet gebouwd worden en daar is geld voor vrij te maken vanuit de beleggers. Het zou prettig zijn als er een beleid zou zijn waarbij het risico voor de institutionele beleggers zo klein mogelijk is. 'Hoe zorg je ervoor dat pensioenskapitaal in die woningen terecht komt? Institutionele beleggers houden niet van verrassingen, want dat is meer risico. Je moet minder risico inbouwen en dan zijn middenhuurwoningen een zeer stabiele belegging. Belangrijk is dat je consistente regels hebt, die in samenwerking tot stand komen.'

Okay, concluderend kun je dus zeggen dat er een heleboel moet gebeuren om het woningtekort aan te pakken. Kenners stellen: bepaal snel waar woningen moeten komen en ga met alle partijen aan tafel om de snelheid erin te houden. Een mooie taak voor de nieuwe Minister.

Peter Boelhouwer:

**'WE HEBBEN MAAR ÉÉN NEDERLAND,
NU IS HET ALLEMAAL EEN BEETJE HALFSLACHTIG'**