

# Gebrek aan geschikte locaties veroorzaakt stagnatie in woningbouw

**Nog geen vijf jaar na de 'Nota volkshuisvesting in de jaren negentig' kan alweer een nieuwe nota volkshuisvesting geschreven worden. Had de laatste nota nog de ondertitel 'Van bouwen naar wonen', doelend op de aandachtsverschuiving van nieuwbouw naar woningbeheer, ondertussen is dit door de actualiteit alweer achtergehaald en ligt er een omvangrijke nieuwbouwpoging te wachten. Het ruimtegebrek in het verstedelijkte deel van Nederland verhindert echter een snelle oplossing van het woningtekort.**

**DORIEN KASTELEIJN EN  
JOOST NIEUWENHUIZEN\***

Indien de laatste cijfers als betrouwbaar mogen worden beschouwd, is er op dit moment een kwantitatief woningtekort van ruim 215.000 woningen, oftewel 3,5 % van de voorraad. Dit percentage geldt voor heel Nederland. Plaatselijk kunnen flinke afwijkingen voorkomen, zowel in positieve als in negatieve zin. De problemen doen zich vooral voor in de Randstad en in de stedelijke gebieden van Gelderland en Noord-Brabant. In deze gebieden worden de wachttijden voor een huurwoning steeds langer en schieten de prijzen in de koopsector omhoog.

## NOOD?

In de laatste jaren is de nieuwbouw stelselmatig achtergebleven bij de woningbehoefte (zie de tabel). Het procentuele tekort van 3,5% ligt ongeveer anderhalf procent boven het door de regering aanvaarde woningtekort van 2%. Velen trekken hieruit de conclusie dat er opnieuw sprake is van woningnood. Wanneer de cijfers echter vergeleken worden met die van eind jaren '40, toen het tekort op 15% lag, lijkt het begrip woningnood niet geheel op

zijn plaats. Er kan beter gesproken worden over woningtekort.

Het woningtekort valt uiteen in een kwantitatieve en kwalitatieve component. Het kwalitatieve woningtekort betreft een uitsplitsing van de woningvraag in deelsectoren (bijvoorbeeld naar eigendomsverhouding koop/huur, naar prijsniveau of naar locatie). Een goed beeld van de kwalitatieve woningbehoefte is op dit moment niet aanwezig, omdat hieraan altijd een groot onderzoek vooraf gaat. Eens in de vier jaar wordt er een Woningbehoefte-onderzoek (WBO) gehouden, waarbij de kwalitatieve behoefte zeer nauwkeurig onderzocht wordt. Het laatste WBO dateert van 1991 en is op dit moment niet meer actueel.

## GROEI

Een van de oorzaken van het woningtekort is het nog steeds groeiend aantal huishoudens. Ouderen blijven steeds langer zelfstandig wonen en steeds meer huishoudens bestaan uit een of twee personen. Ook speelt de sterke stijging van het aantal immigranten en asielzoekers in Nederland een rol. De prognoses moeten voortdurend worden aangepast. In de laatste prognoses gaat het CBS uit van een jaarlijks immigratieoverschot van 50.000 personen, waar in ieder geval woningen voor gebouwd moeten worden. Daarnaast zoeken in 1994 naar verwachting 80.000 mensen in Nederland asiel, waarvoor noodopvang beschikbaar moet zijn. Ongeveer 20% zal uiteindelijk erkend worden en recht hebben op een woning.

## ACCOORDEN

Om aan de nieuwe woningbehoefte tegemoet te komen, heeft de Rijksoverheid met een aantal grote steden in de Randstad zogenaamde Vinex-accorden gesloten. In de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (Vinex) zijn locaties aangewezen voor de bouw van honderdduizenden woningen. In de accorden zijn de aantallen te bouwen woningen in de periode 1995-2005 en de specifieke locaties vastgesteld. De regio levert de locaties die voldoen aan de in de Vinex genoemde criteria (bepaling van de mobiliteit door wonen en werken bij elkaar te brengen en het open houden van het Groene Hart) en het Rijk zorgt voor de benodigde financiële middelen. Ondanks de nu afgesloten accorden met de regio's Amsterdam, Den Haag, Utrecht en Rotterdam is de woningbehoefte in de Randstad nog niet








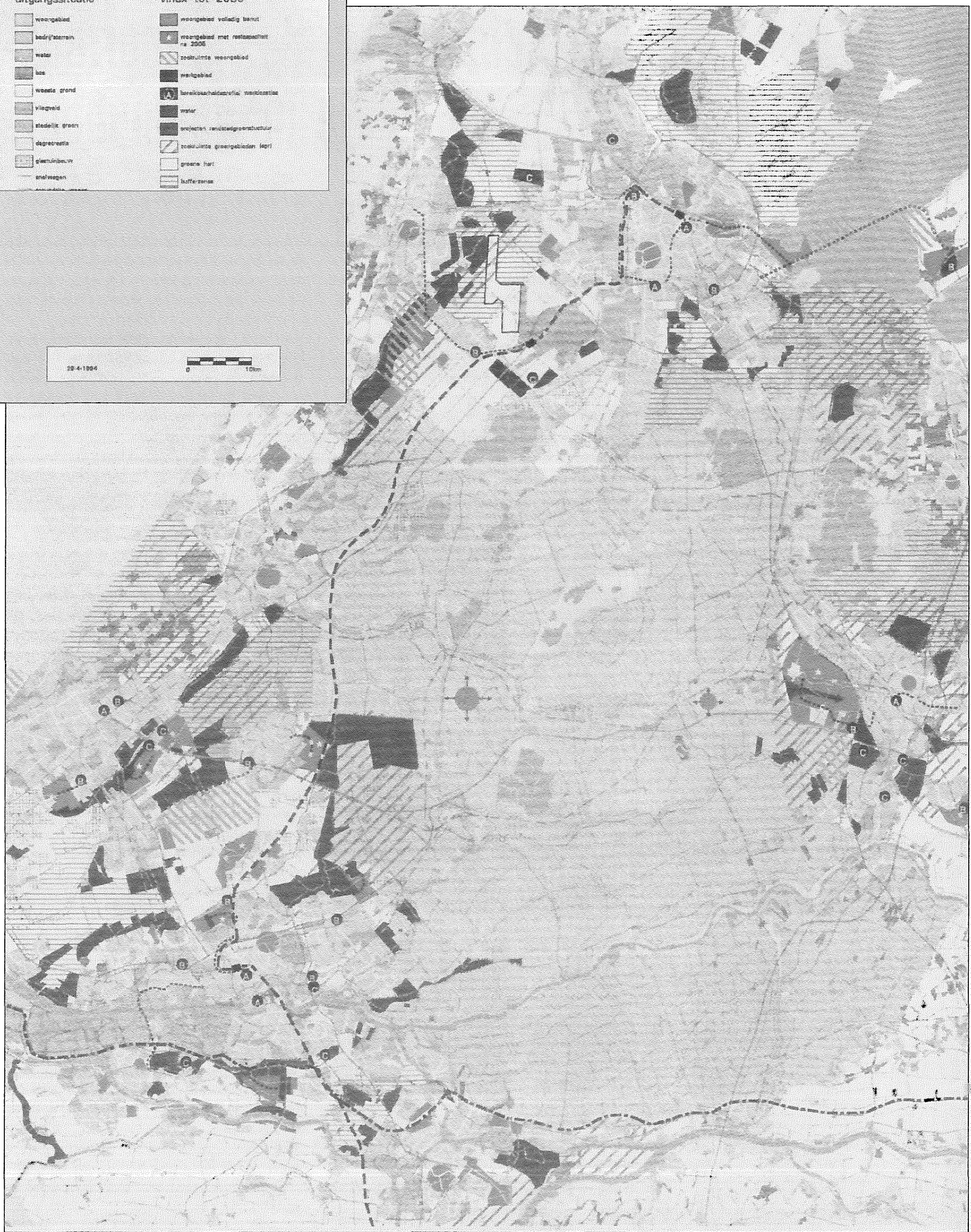
De Vinex schrijft nieuwbouwalocaties met een stedelijk karakter voor; Amsterdam Nieuw-Sloten.  
Foto: Birgitt Truijens

# Randstad volgens vinex-afspraken

uitgangssituatie

vinex tot 2005

- |  |   |
|--|---|
|  weengebied       |  weengebied volledig bebouwd           |
|  bedrijfsterrain  |  weengebied met restcapaciteit na 2005 |
|  water            |  toekomstige weengebied                |
|  ijs              |  weigebied                             |
|  vruchtbare grond |  bereikbaarheidszone realisatie        |
|  vliegveld        |  water                                 |
|  stedelijk groen  |  projecten: reuswielgebiedstructuur    |
|  deponiezone      |  toekomstige gebiedsplan: kern         |
|  glashaven        |  groene hart                           |
|  snelwegen        |  koferroute                            |



Bron: RPD (voorlopige uitgave)

## NIEUWBOUWBEHOEFTE EN PRODUCTIECIJFERS WONINGBOUW

	Behoefte	Gerealiseerd	Tekort
1990	109.000	97.400	11.600
1991	109.000	82.900	26.100
1992	109.000	86.200	22.800
1993	109.000	83.700	25.300
Totaal	436.000	350.200	85.800

(bron: Nationale Woningraad 1994)

volledig gedekt. In een brief van Alders en Heerma aan de Tweede Kamer schrijven de twee bewindslieden dat jaarlijks minimaal 97.000 woningen gebouwd moeten worden om aan de vraag te voldoen. Alleen al in de periode 1994-1996 wordt een capaciteitstekort van 33.000 woningen berekend, waarbij het onduidelijk is wat er in de periode daarna nog tekortschiet.

De condities voor een omvangrijke bouwproductie lijken momenteel erg gunstig. De accoorden zijn gesloten, de rente is bijzonder laag en woningcorporaties hebben door hun nieuwe vrijheden meer mogelijkheden om te bouwen. Toch stagneert de woningbouw.

De voornaamste oorzaak voor deze stagnatie is het gebrek aan direct beschikbare bouwlocaties die voldoen aan de doelstellingen van het Vinex-beleid. Om het woningtekort op korte termijn terug te brengen moet een aantal bouwplannen versneld worden uitgevoerd.

### UTRECHT

Met het Regionaal Beraad Utrecht (RBU) is inmiddels overeenstemming bereikt over het aantal locaties dat in aanmerking komt voor versnelde bouw. Het stadsgewest Utrecht tekende begin februari als eerste van de vier grote steden een accord met het Rijk over de bouw van woningen en de aanleg van bedrijfsterrinen en infrastructuur. Het accord tussen de ministers Alders, Maij-Weggen, staatssecretaris Heerma en het stadsgewest Utrecht is een voorlopig accord, een zogenaamd onderhandelingsaccord. Het is een tussenstap op weg naar het definitieve uitvoeringscontract.

De regio Utrecht zal tot 2005 in totaal 31.600 woningen gaan bouwen. Naast 5.600 woningen in bestaand stedelijk gebied in Utrecht en Nieuwegein zullen in Vleuten - de Meern 20.000 en in Houten-Zuid 6.000 woningen gebouwd worden. Aangezien de spanning in de regio Utrecht erg groot is, zal getracht worden om 21.400 woningen nog voor het jaar 2000 op te leveren. In totaal stelt het Rijk hiervoor 272 miljoen gulden beschikbaar. Het

definitieve contract is onder andere afhankelijk van de opstelling van de gemeente Vleuten-de Meern. Deze gemeente heeft zich tot nu toe verzet tegen de bouw van 30.000 woningen in het kassengebied en heeft het accord dan ook niet ondertekend.

Voor de periode 2005-2015 kiest de regio Utrecht voor verdere ontwikkeling van de locatie Utrecht/Vleuten-de Meern en van Rijnenburg. De ontwikkeling van de locaties Oudenrijn en Galecop/Nieuwraven wordt hierop afgestemd.

### AMSTERDAM

In het Regionaal Orgaan Amsterdam (ROA) zullen in totaal 100.100 woningen gebouwd worden. Daarvan moeten 64.000 woningen vóór of zo spoedig mogelijk na 2000 gerealiseerd worden. In het binnenstedelijk gebied van het ROA zijn minimaal 26.900 woningen gepland, aansluitend aan het binnenstedelijk gebied nog zo'n 7.600 woningen. In Almere zullen 27.000 woningen gebouwd worden, in Amsterdam Nieuw-Oost 12.000, Amsterdam-West 3.200, Haarlemmermeer-West 13.500, Purmerend 5.000 en in Zaanstad-Assendelft 4.500. Vooral de locatie Nieuw-Oost is interessant, aangezien hier uitgegaan wordt van een gebied dat nu nog water is. Dit betekent dat de overheid er voor gekozen heeft toch tot inpoldering over te gaan; een beslissing die lange tijd omstreden is geweest. Voor de realisatie van alle plannen is van Rijkszijde 345 miljoen grondkostenbijdrage beschikbaar. Voor bodemsanering is een bedrag van 140 miljoen uitgetrokken.

### DEN HAAG

In de Haagse regio zullen tussen 1995 en 2005 42.500 woningen worden gebouwd. De woningen komen behalve in de stedelijke gebieden van Den Haag, Zoetermeer en Delft (9.000) bij Leidschendam op de Leizo locatie (6.800). In Wateringen en op Ypenburg, twee omstreden locaties, zullen tot het jaar 2000 naar verwachting 17.000 woningen gebouwd

worden. Het ministerie van VROM heeft hiervoor 263 miljoen gulden beschikbaar gesteld. Voor het jaar 2000 zullen 28.500 woningen opgeleverd moeten zijn. Op de nieuwe bouwlocaties zullen voor het merendeel duurdere woningen komen, want in de Haagse regio bestaat hierin grote behoefte.

### ROTTERDAM

In Rotterdam zullen de komende tien jaar 53.000 woningen gebouwd worden, waarvan 32.000 voor de eeuwwisseling moeten zijn opgeleverd. In het binnenstedelijk gebied zijn 16.000 woningen gepland; aansluitend aan het binnenstedelijk gebied komen ongeveer 12.000 woningen. De bijdrage van het Rijk beslaat in totaal een bedrag van 290 miljoen. Deze afspraken zijn gemaakt in het 'Vinex-accord op hoofdlijnen'. De afspraken die betrekking hebben op de infrastructuur moeten nog worden goedgekeurd. Als belangrijkste hindernis geldt op dit moment de onduidelijkheid over de toekomst van het vliegveld Zestienhoven. Tegen grootschalige uitbreidingsplannen van dit vliegveld bestaat grote oppositie van de provincie Zuid-Holland en de milieubeweging.

### VERTRAGING

De accoorden zijn nu ter goedkeuring voorgelegd aan de respectievelijke bestuurlijke acherterbannen. Definitieve contracten zullen worden afgesloten als alles juridisch geregeld is. Belangrijke problemen bij het versnellen van de woningbouw liggen op het vlak van de noodzakelijke bodemsaneringen, geluidwerende maatregelen, de omvangrijke inspraakprocedures en de grote infrastructuurprojecten. Deze zaken kosten vaak veel meer tijd dan verwacht. Ook het ontbreken van een sterk regionaal bestuur werkt vertragend. Volgens de Nationale Woningraad (NWR) zou samenwerking van het Rijk met de individuele gemeenten meer vruchten afwerpen en het proces versnellen. Dit zou de regiovorming in Nederland echter cruciaal kunnen vertragen. Verder stelt de NWR voor het Rijk weer verantwoordelijk te maken voor de realisatie van de Vinex-locaties. Deze zijn van nationaal belang en dienen dus ook op dat niveau aangepakt te worden.

Op korte termijn zal het woningtekort niet opgelost kunnen worden. Ondanks alle inspanningen van dit moment, zullen grote bouwlocaties pas op langere termijn beschikbaar komen. Dan kunnen de woningbehoeftecijfers alweer ruim achterhaald zijn, aangezien de hele fase van planvorming tot oplevering al gauw vijf jaar in beslag neemt. De Vinex-locaties waarover nu accoorden gesloten zijn, zijn bij lange na niet voldoende. Voor de provincies Noord-Brabant en Gelderland zijn nog geen beslissingen over omvangrijke woningbouw genomen. Daarnaast is de woningbehoefte als gevolg van de immigratie een moeilijk inschatbare component.

\*redactie AGORA