

Meer woningbouw? Wijs niet meer locaties aan, maar ontwikkel de bestaande sneller

Korthals Altes, W.K.

Publication date

2021

Document Version

Final published version

Citation (APA)

Korthals Altes, W. K. (null). (2021). Meer woningbouw? Wijs niet meer locaties aan, maar ontwikkel de bestaande sneller., Gebiedsontwikkeling.nu. <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/meer-woningbouw-wijs-niet-meer-locaties-aan-maar-ontwikkel-de-bestaande-sneller/>

Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable). Please check the document version above.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights. We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Meer woningbouw? Wijs niet meer locaties aan, maar ontwikkel de bestaande sneller



[Prof. dr. Willem Korthals Altes](#)

14 juni 2021

Analyse **Het is een vaak terugkerende claim: de woningnood kan verholpen door meer bouwlocaties aan te wijzen. Hoogleraar Willem Korthals Altes rekt voor dat daar helemaal geen gebrek aan is. Waar het stukt, is de ontwikkeling van die gebieden. “Richt de schaarse ambtelijke capaciteit van gemeenten op de locaties die nu al in beeld zijn. Als je alle kanten op rent, kom je niet vooruit.”**

Om het woningbouwtekort aan te pakken wordt vaak een pleidooi gehouden om [meer locaties](#) aan [te wijzen](#). Dit is niet nodig en kan juist averechts werken. Er zijn zeer veel potentiële woningbouwlocaties in beeld bij provincies en gemeenten. Het knelpunt zit erin dat de gebiedsontwikkeling op te veel van deze locaties stagneert.

Schaarse ambtelijke capaciteit

In Noord-Holland is bijvoorbeeld de netto plan-capaciteit (bruto capaciteit min sloop op de locaties zelf) voor nieuwbouwlocaties 426.000 woningen [1]. In de recente inventarisatie van de plancapaciteit (van ABF [2]) die naar de Tweede Kamer is gestuurd is deze capaciteit een stuk lager: 220.900 woningen. Het verschil is dat het bij de 220.900 woningen gaat om capaciteit voor de periode tot en met 2029. In het cijfer van 426.000 woningen zijn ook woningen meegenomen die na 2029 kunnen worden opgeleverd. Dit verschil tussen lange-termijncapaciteit en kortere-termijncapaciteit is er ook in andere provincies. Dus naast de in het rapport van ABF gerapporteerde capaciteit voor 961.300 woningen die mogelijk op locaties vóór 2029 kunnen worden ontwikkeld, is er nog veel capaciteit die ná 2029 kan worden gerealiseerd.

Het probleem van de woningbouw is daarmee niet een probleem van gebrek aan woningen in ruimtelijk beleid of omgevingsvisies. Door provincies kunnen voldoende locaties mogelijk worden gemaakt. Het gebrek aan woningbouw is een gebiedsontwikkelingsprobleem. De stap van in ruimtelijke visies voorziene locaties naar het daadwerkelijk bouwen van woningen blijft achter.

Dit proces wordt niet versneld door naast de voorziene locaties nog meer locaties aan te wijzen. Het omzetten van plancapaciteit op papier naar een locatie waar daadwerkelijk wordt gebouwd, vraagt veel inzet, vooral ook van overheidspartijen. Door deze inzet te versnipperen over nog meer locaties wordt er geen vooruitgang gemaakt. Het is veel verstandiger de schaarse ambtelijke capaciteit van gemeenten te richten op de locaties die nu al in beeld zijn. Als je alle kanten op rent, kom je niet vooruit.

Onteigening

Daarnaast is het van groot belang de ambtelijke capaciteit van gemeenten om plancapaciteit via gebiedsontwikkeling om te zetten naar woningbouw te versterken. In de gebiedsontwikkeling in Nederland heeft de gemeente namelijk een centrale rol. Zij kan per locatie een tijdsplanning maken en afspraken maken met grondeigenaren. Verschillende eigenaren kunnen immers hun eigen afwegingen maken over het tempo van de bouw. Wanneer vertraging optreedt kan zij ook wettelijke instrumenten (tot en met onteigening aan toe) inzetten om ervoor te zorgen dat alle partijen zich aan dit schema houden. Als dit bekwaam wordt gedaan, ontstaat er urgentie bij alle partijen om mee te doen en zal er voortgang worden gemaakt.

“Soms kun je meer verdienen door langzamer te bouwen dan door te zakken in de prijs en meer te bouwen”

Ook marktpartijen hebben hun bedrijfsmodellen ingericht op het huidige bouwtempo. Zij willen misschien pas aan locatie B beginnen als ze klaar zijn met locatie A. De huidige woningprijzen zijn namelijk alleen voor een kleine groep huishoudens betaalbaar. Deze beperkte doelgroep stelt grenzen aan de marktabsorptie van woningen in het duurste segment. In sommige gevallen kan je dus meer verdienen door langzamer te bouwen dan door te zakken in de prijs en meer bouwen.

Gemeenten kunnen dit soort zaken doorbreken door een woningbouwprogramma voor te schrijven en de fasering vast te stellen. Partijen die zich hier niet aan houden, kunnen worden onteigend. Als duidelijk is dat gemeenten dit serieus doen als het nodig is, kan dit in de praktijk betekenen dat de prioriteiten van de meeste bouwers veranderen en het alleen in uitzonderlijke gevallen tot onteigening komt.

Lange adem

Probleem is daarbij dat veel gemeenten na de kredietcrisis (en de daarbij komende crisis op de woningmarkt) een stap terug hebben gezet in hun inspanningen voor gebiedsontwikkeling. Hun grondportefeuille is veel kleiner [3] en investeringen in grond en het bouw- en woonrijpmaken van terreinen (zoals ophoging, riolering, waterlopen, beschoeiingen en bruggen, straten, groenvoorzieningen, wijkontsluitingswegen) blijven achter [4]. Ze hebben daarnaast een groot

aantal nieuwe, verliesgevende, taken overgedragen gekregen van de rijksoverheid in het sociale domein, zoals de jeugdzorg. Veel gemeenten hebben na deze stap terug in gebiedsontwikkeling geen stap voorwaarts meer gezet. De financiële ruimte ontbreekt daarvoor vaak en de ambtelijke capaciteit is - na de afbouw van een decennium geleden - niet weer opgebouwd.

De sleutel voor het versnellen van gebiedsontwikkeling ligt daarom bij gemeenten. Zij moeten meer armslag krijgen om voorziene plancapaciteit om te zetten in concrete plannen waar gewoon kan worden. Hierbij zullen ze allereerst de regie moeten pakken door vanuit een helder tijdsschema en woningbouwprogramma afspraken te maken met partijen. Daarbij hoort dat ze niet moeten schromen om grond te kopen (en zo nodig via onteigeningsprocedures de druk opvoeren) wanneer dat nodig is, bijvoorbeeld als de eigenaar zich niet wil conformeren aan het plan en daarbij behorende tijdschema. Gegeven de huidige situatie waarin gemeenten te veel taken op hun bordje hebben gekregen, lijkt het daarbij verstandig als gemeenten van de rijksoverheid een steuntje in de rug krijgen. Dit kan via een bijdrage waarmee ambtelijke capaciteit kan worden ingehuurd of een lumpsum-bijdrage voor het realiseren van de geïnventariseerde woningbouwcapaciteit, waarbij wordt afgerekend op basis van of het voorziene aantal woningen dat is gerealiseerd.

Het helpt dus niet om nog meer potentiële locaties in de lucht te gooien. Het is verstandiger de schaarse ambtelijke capaciteit in te zetten op de locaties die nu al in beeld zijn. Het is daarbij van belang om niet alleen de locaties die tot en met 2029 bebouwd kunnen worden op te pakken, maar ook aandacht te hebben voor de wat complexere locaties die vanaf 2030 op de agenda staan. Gebiedsontwikkeling is namelijk ingewikkeld en vraagt om een lange adem.

Bronvermelding

[1] Pauline van der Haagen (2020) Monitor Woningbouw 2020: Productie, plancapaciteit en woningbehoefte, provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Onderzoek & Informatie, Haarlem.

[2] Léon Groenemeijer en Martine van der Lelij (2021) Inventarisatie Plancapaciteit Mei 2021, ABF Research, Delft

[3] Frank ten Have, Hielke Bos, Yvon Lustenhouwer en Noura Hzami (2020) Omvang grondposities gemeenten verder afgenomen: Gemeenten lopen minder financiële risico's op bouwgrond dan in 2008, Deloitte, Amsterdam/Rotterdam.

[4] Willem Korthals Altes (2021) Financiële gegevens bouwgrondexploitatie gemeenten: Cijfers tot en met 4e kwartaal 2020 (1e plaatsing), TU Delft, Delft.

Wilt u reageren op dit artikel of een gastbijdrage voor Gebiedsontwikkeling.nu schrijven over een ander onderwerp? [Bekijk dan hier de mogelijkheden.](#)

Cover: 'Braakliggend weiland bij Vianen' door Jan Dijkstra (bron: [Wikimedia Commons](#))

Verder lezen:

[20 apr 2021 Collectieve woonvormen als wapen in de strijd tegen woningnood](#)

[23 feb 2021 Henk Nijboer \(PvdA\): "Alleen een minister lost het woningnoodprobleem niet op"](#)
[Uitgelicht](#)

[17 mei 2021 Stec Groep: gemeenten willen voor woningnood meer geld en minder bemoeienis](#)

Auteur



[Prof. dr. Willem Korthals Altes](#)

Hoogleraar Grondbeleid TU Delft