

PERSBERICHT

Nummer TvH-222

Datum 17 oktober 2022

Inlichtingen bij Taco van Hoek
(020) 205 16 10
tvhoek@eib.nl

Contact
Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00
eib@eib.nl
www.eib.nl

Kleine groene woonlocaties onmisbaar om woonambities te realiseren

Het kabinet zet in op het bouwen en transformeren van 100.000 woningen per jaar vanaf 2024. Na aftrek van vervangende nieuwbouw zou het aantal woningen in Nederland vanaf dat jaar met 87.000 per jaar moeten toenemen. Met het huidige beleid is deze doelstelling echter niet te realiseren. Om op middellange termijn de woningbouw in de lift te brengen zijn veel meer geschikte en relatief snel te ontwikkelen locaties nodig. Kleine groene woonlocaties dicht aansluitend bij de bestaande bebouwing bieden een groot potentieel. Hierdoor kan zeer selectief worden ontwikkeld en een hoge ruimtelijk kwaliteit worden gerealiseerd aan de hand van concepten als landelijk wonen, natuurrijk wonen en natuur-inclusief wonen.

Dit concludeert het Economisch Instituut voor de Bouw in twee tegelijkertijd uitgebrachte rapporten: “De nationale woon- en bouwagenda” en “Kleine groene woonlocaties”.

Planaanbod aan steeds meer inflatie onderhevig

Het planaanbod zou vanaf 2018 spectaculair zijn gestegen van 690.000 naar ruim 1.000.000 woningen. Een nadere beschouwing van het planaanbod leert echter dat de groei volledig zit in zachte plannen, die vaak zelfs nog niet in een voorbereidingsfase zitten. De harde plancapaciteit is in de afgelopen jaren gestagneerd, waarbij het aandeel van deze harde plancapaciteit is gedaald van 60% naar 34%. De ontwikkeling van de plancapaciteit vertaalt zich ook niet in extra woningbouwvergunningen, die dit jaar tot nu toe zelfs zijn gedaald ten opzichte van vorig jaar.

17 grootstedelijke projecten leveren nauwelijks woningen op voor 2030

Het ruimtelijk beleid vanuit de Rijksoverheid zet in op 17 grootschalige projecten voor de woningbouw. Wat opvalt aan deze projecten is de grote complexiteit die aan de orde is. Zo vereisen vrijwel alle projecten omvangrijke investeringen in infrastructuur voor openbaar vervoer. Daarnaast is vaak sprake van herstructurering en herinrichting van de betrokken gebieden. Volgens een vorig jaar opgesteld rapport zou al meer dan de helft van de woningbouw pas na 2030 kunnen worden opgeleverd, maar op basis van recente ontwikkelingen en gesprekken met projectleiders die wij hebben gevoerd is deze inschatting nog duidelijk te optimistisch. Geconcludeerd moet worden dat via de 17 grootstedelijke projecten naar verwachting pas na 2030 belangrijke aantallen woningen kunnen worden opgeleverd.

Tijdelijke woningen: netto effect op de woningbouw gering door verdringing

Het huidige volkshuisvestingsbeleid zet sterk in op de bouw van meer tijdelijke woningen. De huidige productie van ongeveer 2.500 woningen per jaar zou volgens het kabinet in 2024 al vervijfvoudigd moeten worden naar 12.500 woningen per jaar. Ervaringsfeiten met tijdelijke woningen geven echter duidelijk aan dat er (ook) veel

complicaties zijn met de bouw van deze woningen. Het eerste probleem is het vinden van juiste locaties. Het inpassen van zeer eenvoudige, modulaire woningen voor bijvoorbeeld statushouders in bestaande buurten stuit vaak op verzet van de lokale bewoners. Ook geldt dat de gemeenten en corporaties die bij dergelijke projecten betrokken zijn, niet zelden stevige kwaliteitseisen stellen aan de woningbouw. Zo wil men voorkomen dat er tweederangs woningen komen voor de doelgroepen. Het gevolg is dat de eisen in de praktijk voor de tijdelijke woningen soms maar weinig verschillen van die voor reguliere woningbouw. Ten slotte wordt de effectiviteit van de tijdelijke woningbouw belangrijk beperkt doordat de locaties in de meeste gevallen geschikt zijn voor reguliere woningbouw waartoe soms zelfs al eerder was besloten. Er komen dan wel meer tijdelijke woningen, maar dit gaat voor een groot deel ten koste van reguliere woningen, waardoor het netto effect voor de woningbouw gering is.

Contact

Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00

eib@eib.nl
www.eib.nl

Pagina
2

Transformatie: hoe de dalende trend om te buigen?

Een andere belangrijke pilaar onder de woningdoelstellingen is transformatie van utiliteitsgebouwen naar woningen. Kantoren zijn de belangrijkste bron voor transformatie naar woningen gevolgd door maatschappelijke gebouwen. De transformatie-activiteit is toegenomen in de periode 2015-2019, maar vertoont sindsdien een dalende tendens. Hier spelen twee factoren een rol. De eerste is dat de leegstand bij utiliteitsgebouwen daalt. Zo is de kantooroppervlakte afgenomen, terwijl de werkgelegenheid sterk is gegroeid. Daarnaast geldt dat met de transformatie-activiteit in de achterliggende jaren de meest geschikte objecten zijn getransformeerd. Het laaghangend fruit is geplukt en dat maakt het moeilijker om in de tijd de transformatie-activiteit te kunnen bestendigen laat staat verhogen.

Het valt niet goed in te zien hoe de transformaties vanuit dit perspectief een opmars zouden kunnen doormaken. Extra middelen die worden vrijgemaakt lijken alleen al nodig om de gestegen bouwkosten op te vangen. Ook werkt het woningbeleid soms de verkeerde kant op, zoals bij toevoegingen van woningen door splitsing. Het beleid hier is gericht op het terugdringen van de rol van beleggers en investeerders (overdrachtsbelasting, zelfbewoningsplicht) en dit heeft een drukkend effect op het aantal woningsplitsingen.

Kleine, groene woonlocaties met een hoge ruimtelijke kwaliteit

In een tweede studie heeft het EIB de mogelijkheden verkend van het op zeer kleine schaal toevoegen van woningen dicht rond bestaande bebouwing. Dit is om praktische redenen uitgevoerd voor een provincie: de relatief dichtbevolkte provincie Noord-Holland (NH).

Er is een verkenning gemaakt van mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw in groene woonomgevingen die dicht aansluit op de bestaande bebouwing. Daarbij is uitgegaan van bebouwing die binnen een straal van maximaal 500 meter van de bestaande bebouwing moet plaatsvinden. Het voordeel van deze stringente conditie is dat maximaal gebruik kan worden gemaakt van bestaande voorzieningen en infrastructuur. Ook zijn stringente ruimtelijke condities gehanteerd om natuur en landschap te beschermen en waar wel bebouwing plaatsvindt ruime mogelijkheden te bieden voor landelijk wonen, natuurrijk wonen en natuur-inclusief wonen. Dergelijke concepten vereisen ruimte om kwaliteit te kunnen realiseren. In de studie worden verschillende projecten in beeld gebracht die aan de hand van dit soort concepten in de achterliggende jaren feitelijk zijn gerealiseerd, zodat de lezer zelf een oordeel kan vormen over de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van dergelijke projecten

Kleine groene woonlocaties bieden ruimtelijk perspectief voor 300.000 woningen in NH

Een eerste zeer opvallende constatering is het enorme potentieel aan woningbouwlocaties dat zich langs deze lijnen aandient. Ook met inachtneming van

bovengenoemde stevige ruimtelijke restricties en condities is er perspectief voor het bouwen van meer dan 300.000 woningen in de provincie NH. Om dit in perspectief te plaatsen: de totale woningbouwopgave voor de provincie tot en met 2030 wordt door het ministerie van BZK geschat op 200.000 woningen.

Aansluiten op de vraag: ruimtelijk-economisch perspectief voor 74.000 woningen in NH

Uit het bovenstaande kan worden afgeleid dat het benutten van alleen het ruimtelijk perspectief tot een overmaat aan woningen zou leiden waarvoor onvoldoende vraag bestaat. Om deze reden is nader gekeken naar de zeven regio's binnen de provincie en de gemeenten die deel uitmaken van deze regio's. Door de woningbouw per gemeente te maximaliseren op een jaarlijkse groei van 1% van de bestaande voorraad, ontstaat een beeld dat dichter aansluit op de vraag. In vergelijking met het ruimtelijk perspectief alleen valt de woningbouw nu terug tot 74.000 waarbij er vooral veel minder woningen worden gebouwd in het noordelijk deel van de provincie. Niettemin blijft ook dan sprake van een groot potentieel. Als deze kleinschalige locaties zouden worden ontwikkeld, dan zou hiermee in 37% van de woningbouwopgave tot 2030 worden voorzien. Dit aantal van 74.000 woningen op kleinschalige groene locaties is nog altijd aan de zeer ruime kant, aangezien er ook vrij veel binnenstedelijke en wat grotere buitenstedelijke projecten zijn. Er zijn dan ruime mogelijkheden om nog verder af te schalen vanuit de genoemde 74.000 woningen en toch ruim voldoende woningen te kunnen bouwen.

Kleinschalige woningbouw in het groen: een reeks van voordelen

Kleinschalige woningbouw in groene gebieden kan een belangrijke bijdrage leveren aan het oplossen van de woningnood en lijkt zelfs onmisbaar om de woonambities te realiseren. Er zijn echter ook nog andere belangrijke voordelen verbonden met een ruimtelijk beleid dat ook voldoende ruimte beschikbaar stelt voor kleinschalige woningbouw in het groen. Zo kan beter worden aangesloten op de kwalitatieve woningvraag en wordt meer doorstroming gerealiseerd, kan vaak gebruik worden gemaakt van bestaande voorzieningen en infrastructuur, worden risico's betere gespreid door 'veel ballen in de lucht te hebben' en is minder arbeidscapaciteit nodig dan bij complexe binnenstedelijke projecten.

De sleutel ligt bij de overheden, die kleinschalig wonen in het groen mogelijk moeten maken via het ruimtelijk beleid. Tot nu toe is de animo hiervoor gering vanwege zorgen over aantasting van groene ruimtes en het beeld dat een dergelijk beleid niet voldoende woningen zou opleveren. Deze studie laat zien dat ruimtelijk beleid dat mogelijkheden biedt voor kleinschalige woningbouw in het groen aan hoge ruimtelijke kwaliteitseisen kan voldoen en tegelijkertijd aanzienlijke aantallen extra woningen kan opleveren in de komende jaren.

Contact

Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00

eib@eib.nl
www.eib.nl

Pagina
3