VASTGOED JOURNAAL

Onderzoek G32 is definitieve knock-out voor 'stadskabouters'

20-03-2017 14:44

Dezer dagen verscheen het rapport van o.a. de G32 naar de transformatiepotentie van de steden in ons land. Eerder dacht het Planbureau voor de Leefomgeving nog dat 35 tot 80% van de nieuwbouwvraag naar woningen in de steden zou kunnen worden opgevangen; nu blijkt uit dit nieuwe onderzoek dat het om 10 tot 30% gaat.



Ofwel circa 100.000 tot 300.000 woningen van de benodigde 1 miljoen woningen kunnen binnenstedelijk worden opgevangen. Nog meer reden om ook en snel buitenstedelijke locaties in beeld te brengen.

Slechts 100.000 woningen van juiste kwaliteit

Het nieuwe onderzoek, waaraan sturing werd gegeven door de G32, BPD, NEPROM, en BNG en dat werd uitgevoerd door Brink Management/Advies, bouwt voort op het PBL-onderzoek van een half jaar geleden. Volgens het PBL-onderzoek is er in de steden in Nederland een mogelijkheid om circa 550.000 woningen bij te bouwen.

Het nieuwe onderzoek legt dit aantal naast de mogelijkheden om aan te sluiten op de kwalitatieve vraag, naast de vraag welke daarvan voor 2030 zijn te bouwen en naast de vraag of het op de betreffende locaties ook financieel haalbaar is. Resultaat: dan zijn er slechts 90.000 tot 100.000 woningen te realiseren.

Bij extra verdichting en € 3,6 miljard subsidie: 314.000 woningen

Als, redenerend vanuit de mogelijkheid van 100.000 extra woningen in de steden, een forse verdichting wordt toegepast en bovendien 25.000 euro aan subsidie per stedelijke woning wordt bijgeplust, kan het aantal worden opgeschroefd tot 314.000 woningen. Heel wat meer dus, maar altijd nog slechts 30% van de vraag.

Dit moet beleidsmakers aan het denken zetten en liever nog: tot actie aanzetten. De vraag kan niet langer zijn: of binnen- of buitenstedelijk. Het moet beide: en/en.

Nuances

Er vallen altijd nuanceringen aan te brengen: een wezenlijke nuance is dat het nauwelijks reëel is om te veronderstellen dat de politiek € 3,6 miljard aan subsidie op tafel zal leggen. Dat zal het aantal binnenstedelijk te bouwen woningen navenant verminderen. Aan de andere kant heeft het nieuwe onderzoek zich beperkt tot transformatie in de vorm van gebiedsontwikkelingen. Separate leegstaande gebouwen zijn niet meegenomen. Zo was in het eerdere PBL-onderzoek geen rekening gehouden met bijvoorbeeld leegkomend maatschappelijk onroerend goed.

Over de precieze getallen zal, volgens goed Hollands gebruik, dus nog wel even gekissebist worden. De grote lijn is echter duidelijk: of je nu uitgaat van 100.000 woningen of zelfs misschien 400.000 woningen die binnenstedelijk mogelijk zijn: het blijft veel te weinig om te voldoen aan de vraag van 1.000.000 woningen. Het grote probleem is dat het grote tekort zich nu al voordoet. Er is een inhaalslag te maken voor de uitgestelde vraag in de crisisjaren.

Als we nog enigszins op tijd willen zijn moeten we ons nu voorbereiden op extra locaties waar woningbouw kan plaatsvinden: in de stad en daarbuiten. Zoals architect Sjoerd Soeters bij de presentatie van het onderzoeksresultaat zei: 'buiten de stad is lang niet altijd in de gevoelige natuur. Er zijn nog zoveel van die grijzige gebieden die zich lenen voor stedelijke ontwikkeling'.

Jos Feijtel (1948) is voormalig politicus, burgemeester en directeur van een woningcorporatie en bij een projectontwikkelaar. Het artikel is eerder gepubliceerd in Stadszaken.