

EIB dringt aan: 'Maak zachte bouwplannen tijdig hard'

13-05-2019 10:16

Omdat het aantal te bouwen huizen ver achterblijft bij de jaarlijks ambitie om 75.000 nieuwe woningen te realiseren, pleit onderzoeksinstituut EIB voor een sterke verhoging van het aantal harde bouwplannen en wijst op het hoge risico van bouwvertraging door het bouwen in binnensteden.

Meer haalbare plannen nodig om doelstellingen te realiseren Om toch voldoende woningen tot stand te brengen, is het van belang om meer rekening te houden met planuitval die zich in de praktijk voordoet. Dit concludeert het EIB in de zojuist verschenen studie 'Effectief planaanbod en nationale bouwambities'.

Nieuwe plannen noodzakelijk

Om de uitval te compenseren moeten er op korte termijn nieuwe plannen toegevoegd worden die binnen de periode tot 2025 gerealiseerd kunnen worden. Belangrijk is ook dat zacht aanbod tijdig hard wordt gemaakt.

Nu zijn bijna de helft van de plannen nog niet in bestemmingsplannen opgenomen. Opvallend is dat in groeigebieden een zeer sterk accent ligt op het toevoegen van appartementen en op binnenstedelijke verdichting. Dit laatste raakt ook aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, die een beperkende factor is bij de totstandbrenging van voldoende woningaanbod.

Realisaties blijven achter bij ambitie

De feitelijke woningbouwproductie in de afgelopen jaren blijft achter bij de ambitie van 75.000 woningen per jaar. Hoewel de productie de afgelopen jaren in de lift zit, lag deze in 2018 ongeveer 10.000 woningen lager dan de ambitie. Dit speelt met name in enkele grote provincies, waar de druk op de woningmarkt hoog is, zoals Zuid-Holland en Utrecht. In de regio's met minder sterke druk lijkt de feitelijke productie gaandeweg steeds beter aan te sluiten bij de ambities.

Hard planaanbod ontoereikend

In alle provincies tezamen zijn in de periode 2019 t/m 2024 ruim 300.000 woningen in harde plannen opgenomen, wat ruim onder de woningvraag ligt in dezelfde periode. Zeker in hoge groeigebieden is het harde planaanbod ontoereikend, stelt de EIB.

Alleen in Drenthe en Zeeland is het harde planaanbod ongeveer in lijn met de doelstelling. Om de doelstellingen uit de Nationale Woonagenda te realiseren is het dus zaak dat zacht aanbod snel hard wordt gemaakt. Daarnaast is het zaak om gericht nieuwe plannen in gang te zetten die in de periode tot 2025 nog tot productie kunnen leiden. Hierbij moet worden bedacht dat harde plannen ook een betekenisvolle kans op vertraging of uitval kennen, zodat met planuitval over de hele linie rekening moet worden gehouden.

Meer aandacht voor kwalitatieve woningvraag

Naast de kwantitatieve aspecten verdienen de kwalitatieve dimensies van het planaanbod aandacht. Opvallend is dat in groeiregio's, zoals Noord- en Zuid-Holland, meer dan 80% van de woningen binnenstedelijk gebouwd zal worden. Dit is in lijn met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, maar uit eerder onderzoek van het EIB is gebleken dat binnenstedelijke bouwlocaties een hoger risico lopen op vertraging of uitval.

Met de recent toegenomen normen en eisen richting de woningbouw in een aantal grote steden worden de risico's op vertraging en uitval er naar verwachting de komende jaren bovendien niet minder op. Daarnaast gaat het accent op binnenstedelijk bouwen in de Randstad gepaard met een hoog aandeel appartementen.

Voor een goede kwalitatieve afstemming van vraag en aanbod is het van belang dat er in verschillende

woonmilieus wordt gebouwd voor verschillende doelgroepen.

Aansluitende bezoektip op dit artikel

19 juni - [Lust meer regulering uw woningmarktprobleem op, of juist niet?](#)

Rogier Hentenaar