

Woningbouwprogrammering: fake news

Mei 2018 verscheen de Woonagenda van minister Ollongren, mede ondertekend door een tiental organisaties waaronder Aedes, de Woonbond en de Vereniging Eigen Huis. Er staat één getal in de Woonagenda: in de periode 2018-2021 zullen er per jaar 75.000 woningen worden gebouwd. Nergens staat hoe deze productie wordt verdeeld over de sociale huursector, de markthuursector en de koopsector. Er wordt rekening gehouden met de sloop van 12.000 tot 13.000 woningen per jaar. Het is dus niet duidelijk voor welke productie corporaties, bouwondernemers, vastgoedbeleggers, dan wel ontwikkelaars worden aangesproken.

Inmiddels blijkt dat de woningproductie over 2018 afstevent op een productie van nog geen 65.000 woningen. Kennelijk is dat in Den Haag voor kennisgeving aangenomen. Mij zijn geen krachtige initiatieven bekend om de productie in 2018 te verhogen tot tenminste 75.000 woningen.

Over de ontwikkeling van de woningvraag informeert de Woonagenda ons niet. "Dat moet op regionaal en lokaal niveau worden bepaald." Er is geen informatie over immigratie en emigratie, en er is geen poging ondernomen om de vraagontwikkeling binnen de doelgroep van beleid voor de sociale huursector (overeengekomen met de Europese Commissie) te kwantificeren. Er wordt dus geen ijkpunt gepresenteerd waaraan de doelmatigheid van het woningaanbod kan worden afgemeten. Zo'n exercitie zou een vergaande regionale differentiatie in de productiecijfers van woningen vergen, want de woningmarkten in de Randstad, de krimpende periferie en het omvangrijke tussengebied lopen steeds meer uiteen. De Woonagenda biedt geen regionale uitsplitsing van cijfers. Gemeenten en provincies moeten zorgen voor maatwerkoplossingen, maar VNG en NPO tekenden de Woonagenda niet. Gemeenten en corporaties kunnen aan de Woonagenda geen enkel houvast ontlenuen. Per saldo is de beleidsmatige betekenis van de Woonagenda ongeveer gelijk aan nul.

Een betekenisvolle woningbouwprogrammering zou zich moeten uitspreken over de benodigde voorraadinvesteringen, aan- en verkoopprocessen in de voorraad, nieuwbouwinvesteringen en de relatie daartussen. De monitoring zou goed moeten worden geregeld, zodat de gevolgen van afwijkingen van de realiseringcijfers van de planningscijfers voor de volgende planningsronde snel worden gekwantificeerd. Destijds hanteerde het Centraal Fonds Volkshuisvesting de zogeheten 'realisatie-index' die duidelijk maakte dat de realiseringcijfers steeds substantieel afweken van de planning.

De meest gezichtsbepalende actuele vernieuwing in de woonsector is het Klimaatakkoord, waarvan de contouren op 10 juli 2018 zijn gepresenteerd. Het aardgasvrij maken van ongeveer de helft van de voorraad tot 2030 heeft ingrijpende gevolgen voor het volume en de richting van woningbouwinvesteringen. Dat geldt nog het meest voor de woningen van corporaties waaraan een voortrekkersrol wordt toegedacht. Alleen al gezien de oplopende verhuurderheffing en overige extra fiscale lasten zullen corporaties prioriteiten moeten stellen. De veronderstelling is gewettigd dat de enorme groei van voorraadinvesteringen diepe sporen zal nalaten in de nieuwbouwinvesteringen. Deze problematiek komt in de Woonagenda nauwelijks aan de orde.

Wie de Woonagenda leest, zal concluderen dat de woningmarkt in Nederland uiterst simpel is: als we iets willen, zal het wel gebeuren. In dat opzicht hoort de Woonagenda meer thuis in de rubriek 'fake news' dan in de rubriek 'beleidsdocumenten'.

Hugo Priemus is emeritus hoogleraar Systeem Innovatie Ruimtelijke Ontwikkeling en verbonden aan het OTB en de Technische Universiteit Delft

