

ZOMERVERHALEN EXPERTS MIDDENGEBIED



In deze editie van onze rubriek Zomerverhalen Experts Middengebied hebben we het genoegen om Peter Boelhouwer, hoogleraar Housing Systems aan de TU Delft, te interviewen. Met zijn uitgebreide kennis en jarenlange ervaring in de woningmarkt biedt hij ons waardevolle inzichten in de huidige woningnood, de toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt en de impact van grootschalige bouwprojecten zoals de Zuidplaspolder. Boelhouwer deelt zijn visie op toekomstbestendige woningbouw, en geeft advies over hoe we een nieuwe gemeenschap kunnen creëren in een tijd waarin de vraag naar betaalbare en kwalitatieve huisvesting groter is dan ooit.

Waarom is er in Nederland zo'n woningnood?

De woningnood in Nederland is het gevolg van twee belangrijke factoren. Ten eerste is de bevolkingsgroei sinds 2015 aanzienlijk toegenomen, wat leidde tot een grotere vraag naar woningen in de afgelopen tien jaar. Dit is deels te verklaren door de toename van arbeidsmigranten en de afname van het aantal mensen per huishouden. Ten tweede was er een flinke dip in de woningproductie tussen 2008 en 2014, waarbij de bouwactiviteit halveerde. Tien jaar geleden werd gedacht dat Nederland 'af' was; toenmalig Rijksbouwmeester Frits van Dongen suggereerde in 2013 zelfs om te stoppen met bouwen, uit angst voor leegstand.

Wat gaat er in de komende decennia veranderen op de woningmarkt?

De komende decennia zullen we, hopelijk, zien dat het bouwproces versneld wordt. Minister De Jonge was van plan om de planvoorbereiding te verkorten, die nu vaak 18 onderzoeken per plan vereist. Dat zou kunnen helpen. De ambities moeten realistisch zijn en we moeten leren van eerdere perioden zoals de wederopbouw en de groeikernen toen we als maatschappij ook financieel in deze gebieden hebben geïnvesteerd. Er zal meer parallel gepland moeten worden en de monitoring en voortgangsbewaking zullen verbeterd moeten worden.

Welke demografische ontwikkelingen kunnen we nog meer verwachten?

Wat betreft de verwachte demografische ontwikkelingen: er zullen meer alleenstaanden

en ouderen komen, terwijl gezinnen juist naar woonmilieus als die van het nieuwe dorp zullen trekken. Het is belangrijk dat het dorp, of delen ervan, kan evolueren met de tijd. Daarnaast moet er doorstroming gecreëerd worden, waarbij mensen die een gewilde woning in de sociale huurvoorraad achterlaten voorrang krijgen op een nieuwe woning, zodat ook de bestaande voorraad in beweging blijft en schaarse woningen voor bijvoorbeeld grote gezinnen beschikbaar komen.

Wat voegt de komst van 8000 woningen in de Zuidplaspolder toe aan de grote vraag?

Het voordeel van het nieuwe dorp in de Zuidplaspolder is dat het een woonmilieu toevoegt waar nog steeds veel vraag naar is en wat steeds minder wordt aangeboden. Het creëert bovendien een nieuwe gemeenschap en het ligt in een regio waar de vraag naar woningen groot is.

Er is best wat kritiek op de plannen, of het haalbaar is. Moet Zuidplas stoppen met de ontwikkeling?

Hoewel de financiën uitdagend zijn en er in een diepe polder gebouwd wordt, is het belangrijk om de huidige problemen aan te pakken. Het stoppen van de ontwikkeling is geen optie, gezien de noodzaak van een kwaliteitsimpuls voor het gebied dat nu sterk verrommeld is en last heeft van kwelwater. Bovendien bevindt deze regio zich in de economische kern van de Randstad, wat verdere ontwikkeling rechtvaardigt.



De bouwwereld is volop bezig met innovatie om woningen duurzamer en toekomstbestendiger te maken. Wat is volgens jou de belangrijkste trend en gaan we zeker terugzien in het nieuwe dorp?

Een belangrijke trend is de verantwoorde omgang met natuur en ecologie in combinatie met wonen. Het gaat om het creëren van een nieuwe gemeenschap waar duurzaamheid centraal staat. Mobiliteit is daarbij een aandachtspunt; we moeten ervoor zorgen dat mensen niet massaal de auto nemen.

Sinds begin deze maand hebben we een nieuw kabinet. Wat verwacht je op het gebied van wonen en bouwen van de nieuwe minister Mona Keijzer?

Het nieuwe kabinet zet het huidige beleid van Minister De Jonge voort. Positief is dat er extra geld beschikbaar komt voor de woonparagraaf, met meer ruimte voor corporaties en buitenstedelijke ontwikkelingen. Er is een miljard beschikbaar gesteld voor subsidies voor woningbouw. Al met al ben ik gematigd positief, vooral omdat de minister ervaring heeft. De Nota Ruimte zal moeten laten zien hoe deze plannen ingevuld worden. Helaas zal het woningtekort de komende twee jaar nog wel verder oplopen.

Wat wil je zelf de komende jaren bijdragen aan deze grote gebiedsontwikkelingsopgave?

Mijn doel is om grootschalige bouwplannen die haalbaar zijn van de grond te krijgen. Het is belangrijk om realistisch te blijven en niet te veel tegelijk te willen. Mijn rol is ervoor te zorgen dat we niet verzanden in wensdenken, maar concrete stappen zetten en hiervoor ook voldoende empirisch materiaal aan te leveren.

Welk advies wil je meegeven om te komen tot een prachtig nieuw dorp in de polder?

Luister goed naar de voorkeuren van toekomstige bewoners en denk realistisch. De gemeenteraad moet zich concentreren op een aantal belangrijke plannen in plaats van te veel tegelijkertijd te willen. Focus op het creëren van een inclusieve gemeenschap met een diverse demografische samenstelling, zodat verschillende groepen al vroeg bij elkaar komen. Geef mensen de ruimte om keuzes te maken en betrek de toekomstige bewoners al vroeg bij de uitwerking van de plannen.

