

Woningbouwopgave tot 2030: maak de mix

em. prof. mr. Friso de Zeeuw, met medewerking van drs. Geurt Keers, 27-10-2020

1. Conclusies

a. Voor de woningbouwopgave tot 2030 en daarna zijn de binnenstedelijke woningbouwplannen (nu circa 80% van de totale plancapaciteit) onvoldoende om te voorzien in de woningbehoefte. Terwijl het huidige woningtekort steeds verder oploopt, tot ca 340.000 woningen. Een deel van de binnenstedelijke plannen kan om verschillende redenen niet worden gerealiseerd of slechts met grote vertraging.

Woningschaarste leidt tot verdere prijsstijging en brengt de betaalbaarheid van het wonen verder in het gedrang.

b. Verreweg het grootste deel van de binnenstedelijke plannen bestaat uit (kleine) appartementen. Dat staat op gespannen voet met de woonwensen van mensen. Die vragen om meer grondgebonden woningen in groene woonwijken nabij steden. Binnenstedelijk is er meer vraag naar grondgebonden stadswoningen dan appartementen.

c. Binnenstedelijke verdichting heeft niet louter voordelen. Zo kan sprake zijn van verdringing van werkfuncties en zijn de gevolgen voor de mobiliteit niet altijd positief. Voordelen zijn veelal gebaseerd op aannames en niet op onderzoek. Goed vergelijkend onderzoek ontbreekt.

2. Waarom ook uitleglocaties nodig zijn

De woningbouwopgave in aantallen door de huishoudensgroei in 2020-2030 betreft 695.500 woningen en het becijferde woningtekort 340.000 woningen.¹

2.1 Binnenstedelijke verdichting voorziet onvoldoende in de kwantitatieve woningvraag

Het PBL heeft in 2016 onderzocht dat binnen de bestaande stedelijke contouren er potentieel was voor de bouw van maximaal 548.000 woningen.² Transformatie binnen stedelijk gebied kent veel beperkingen en problemen: complexe planvorming, planprocedures, inspraak, financiële uitvoerbaarheid, bodemvervuiling, enz.. Dat leidt tot extra planuitval en vertraging. De reële mogelijkheden voor binnenstedelijke woningbouw tot 2030, waarbij rekening wordt gehouden met tal van belemmerende factoren zijn door de Brinkgroep geraamd op 314.000 nieuwe binnenstedelijke woningen.³ Ten opzichte van de PBL-inschatting is dit een uitval van 43%.

2.2 Binnenstedelijke plancapaciteit deels theorie

De actuele raming van binnenstedelijke plancapaciteit betreft 686.700 woningen (harde en zachte gemeentelijke plannen). Dat is 83% van alle capaciteit voor 827.800 woningen. Plannen voor uitleglocaties hebben capaciteit voor 141.100 woningen.⁴

¹ ABF, Inventarisatie plancapaciteit april 2020, Delft, juni 2020.

² PBL, Transformatiepotentie: woningbouw mogelijkheden in de bestaande stad, Den Haag, 2016.

³ Brinkgroep, Wat is de reële transformatiepotentie in bestaand bebouwd gebied?, Rotterdam, 2017.

⁴ ABF, Inventarisatie plancapaciteit april 2020, Delft, juni 2020.

De bouwpotentie is binnenstedelijk kennelijk groter dan PBL vier jaar geleden raamde. Daar zijn ten minste twee redenen voor aan te geven: 1) verdichten met meer appartementen in 'bestaande' plannen en 2) toevoegen van grootschalige binnenstedelijk plannen op goed functionerende bedrijventerreinen die voor 2030 nauwelijks daadwerkelijke woningbouw zullen opleveren. Enkele voorbeelden daarvan:

- A-12 zone Utrecht: bijna 15.000 woningen
- drie stationslocaties Den Haag: 10.000 woningen
- Havenstad Amsterdam: 70.000 woningen.

Met dergelijke extra 'plancapaciteit' mag men zich niet rijk rekenen voor de bouwopgave tot 2030, want deze plancapaciteit zal in de periode tot 2030 niet tot daadwerkelijke woningbouw leiden.⁵

Dat komt ook naar voren in het hoge aandeel zachte plannen (voor 2025-2030: 75%, voor 2020-2024: 45%). Voor realisatie is bovendien een overmaat aan harde plancapaciteit nodig. Voor de gewenste woningbouw (voor toename huishoudens) in 2020-2024 is nu in totaal 72% harde plancapaciteit. Tijdige realisatie van die bouwopgave vergt tenminste 130% harde plannen.

Binnenstedelijk bouwen is kwantitatief niet toereikend voor de realisatie van de bouwopgave tot 2030 was al de conclusie van PBL en de Brinkgroep en dat geldt met recentere gegevens nog steeds.⁶

2.3 Binnenstedelijk woningbouwaanbod voldoet maar ten dele aan de woonwensen

Het binnenstedelijk planaanbod staat voor een flink deel op gespannen voet met de kwalitatieve woonwensen ten aanzien van woningtype en woonmilieu.

De bouwplannen in steden bestaan uit een groot aandeel appartementen. Zo plant Amsterdam 95% appartementen, de hele regio Amsterdam ruim 70% appartementen.⁷ Dat spoort niet met de woonwensen. In de regio Amsterdam is de nieuwbouwvraag maar 40% appartementen en maar liefst 60% eengezinswoningen.⁸

⁵ M. Bayer, K. Baggerman, Harde plancapaciteit is verre van hard, en zachte is zo zacht als boter, papieren werkelijkheid, <https://stadszaken.nl/artikel/2953/harde-plancapaciteit-is-verre-van-hard> 2 september 2020.

⁶ Op verschillende manieren wordt getracht de potentie van binnenstedelijke woningbouw te vergroten. Door optoppen (extra woonlaag op bestaande flats) en verdichten (nieuwe appartementen op 'snipper groen') in wijken aan de 'stadsrand' zouden aanzienlijke toevoegingen mogelijk zijn (Rijksbouwmeester F. v Alkemade). Ook het draaien aan stedenbouwkundige knoppen in harde en zachte binnenstedelijke plannen (zoals lagere parkeernorm, verdichten met flats, eengezins rug-aan-rugwoningen) kan meer woningbouw opleveren (Provincie Zuid-Holland). Dit blijven rekenkundige oefeningen, die in werkelijkheid voor de opgave tot 2030 weinig zoden aan de dijk zullen zetten. Ideeën voor verdichting in naoorlogse wijken bijvoorbeeld waren er twintig jaar geleden al. Het optoppen van flats is niet verder gekomen dan enkele de pilots. Sloop en nieuwbouw met per saldo meer woningen komt wel meer voor, maar is ook in tempo te traag om significant bij te dragen aan de bouwopgave. Bovendien is dit als strategie niet raadzaam. Er worden dan nog meer woningen gesloopt in een tijd van hoge woningnood. Een jaar niet slopen levert landelijk 10.000 tot 12.000 extra woningen op!. Nu wordt naar het 'middel' van flexwoningen gegrepen om 'spoedzoekers' enig perspectief op wonen te geven.

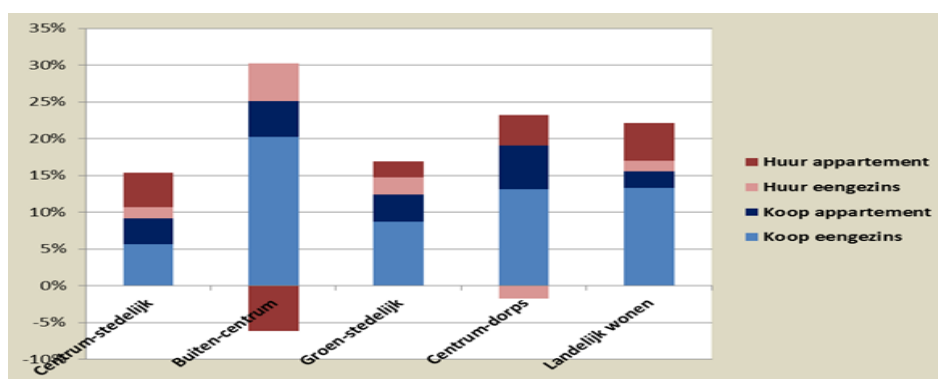
⁷ Dit is het planaanbod tot 2024. Voor geheel Noord-Holland is het aandeel appartementen in het planaanbod tot 2024 72% en in Zuid Holland 61%. De boekhouding van plancapaciteit is al niet van beste kwaliteit. Informatie over de kwaliteit van de plannen (zoals woningtype en dichtheid) ontbreekt voor vrijwel alle provincies. De gemeente Utrecht wil vooral appartementen bouwen, zo blijkt uit onderzoek van STEC maart 2020 (zie: <https://www.vastgoedmarkt.nl/projectontwikkeling/nieuws/2020/03/woningbouwplannen-gemeente-utrecht-schieten-tekort-101152130>). Het actuele nieuwbouwaanbod van koopwoningen volgens Funda is in Amsterdam 92% appartementen, in Utrecht 62%, in Den Haag 65% en in Rotterdam 48%.

⁸ F. de Zeeuw, G. Keers: De onderste steen boven, over woonwensen en bouwopgave nu en morgen, NVB, Voorburg, 2019. (<https://www.nvb-bouw.nl/publicatie/2019/11/01/essay-de-onderste-steen-boven.html>).

In Nederland als geheel is de nieuwbouwvraag: 30% appartementen en 70% eengezinshuizen.⁹ Bij het hoge aandeel eengezinshuizen is het opvallend dat de vraag naar woningen in stedelijke woonmilieus (centrum-stedelijk en buiten-centrum) met 40% nog zo groot is (zie onderstaand figuur).

‘Stedelijk’ betekent niet per definitie appartementen, maar vooral ook stedelijke laagbouw. In de nieuwbouwvraag *binnen* in stedelijke woonmilieus bestaat volgens de woonwensen een flinke voorkeur voor laagbouw, bij voorbeeld in de vorm van stadswoningen. In stedelijke buiten-centrum milieus is dat nog meer het geval dan in centrum-stedelijke milieus.

Verdeling totale nieuwbouwvraag naar woonmilieu, woningtype en eigendomsvorm in Nederland in 2018 op basis van de woonwensen van alle ‘beslist verhuisgeneigde starters en doorstromers’: 890.300 huishoudens (totale vraag verminderd met aanbod dat vrijkomt als doorstromers hun gewenste woning kunnen vinden)¹⁰



Bron: WoON 2018, *Bewerking De Zeeuw & Keers*, NVB, 2019 (totaal = 100%)

2.4 Voor de bouwopgave en woonwensen zijn meer uitleglocaties nodig

Binnenstedelijke locaties blijken onvoldoende om in de woningbehoefte te voorzien, niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief naar woonmilieu en woningtype.

Extra locaties in de invloedssfeer van stedelijke regio's hebben we nodig om de woningopgave te kunnen realiseren en bij te dragen aan het terugdringen van het woningtekort.

Alleen al voor de toename van het aantal huishoudens tot 2030 zijn extra uitleglocaties nodig voor 250.000 woningen (325.000 woningen bij planuitval- en vertraging 30%).¹¹ Voor het terugdringen van het woningtekort van 340.000 woningen vergt een nog hoger aantal.¹²

⁹ F. de Zeeuw, G. Keers: De onderste steen boven, over woonwensen en bouwopgave nu en morgen, NVB, Voorburg, 2019. (<https://www.nvb-bouw.nl/publicatie/2019/11/01/essay-de-onderste-steen-boven.html>); PBL en CBS, www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl2019-pbl-cbs-regionale-bev-en-hhprognose-2019-2050-belangrijkste-uitkomsten-3812.pdf Het beeld bij de nieuwbouwvraag keert ook terug bij de feitelijke verhuizingen. Zie: F. de Zeeuw, G. Keers, En tóch moeten we meer eengezinswoningen bouwen, in: <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/ent%C3%B3ch-moeten-we-meer-eengezinswoningen-bouwen/> 26 mei 2020.

¹⁰ De onderste steen boven, over woonwensen en bouwopgave nu en morgen, NVB, Voorburg, 2019. In sommige stedelijke regio's is de vraag wat minder gericht op eengezinswoningen dan landelijk, maar in andere stedelijke regio's ook weer meer (zie de figuren 9 en 10 in de publicatie en bijvoorbeeld: gemeente Den Haag De Haagse woningmarkt 2018 - Uitkomsten van het WoonOnderzoek Nederland 2018, Den Haag, augustus 2019).

¹¹ Uitbreidingsbehoefte voor toename huishoudens tot 2030 is 695.500 woningen, min reële binnenstedelijke woningbouw 314.000 (raming Brinkgroep), min actuele plancapaciteit uitlegplannen 141.000 woningen.

¹² De behoefte aan uitleglocaties is nader te onderzoeken. Daarbij is rekening te houden met de behoefte van nieuwe woningen in nieuwe groene wijken buiten de stad volgens de woonwensen. Ook is de omvang van haalbare plannen

3. Binnenstedelijke verdichting heeft ook nadelen

Het idee achter de prioriteit van binnenstedelijke woningbouw en - bijvoorbeeld - het beleidsinstrument ‘Ladder van duurzame verstedelijking’ is dat zuinig ruimtegebruik, met het doel om ‘open ruimte’ buiten de stad te beschermen. Wonen bij werken in de stad geeft ook minder groei van automobilititeit. Voor het woonbeleid zelf wordt er vanuit gegaan dat met binnenstedelijk bouwen wordt voorzien in de woningbehoefte.

In de discussie over binnenstedelijke verdichting worden nadelen en neveneffecten vaak over het hoofd gezien.

3.1 Binnenstedelijke beperking op woningbouw heeft ingrijpende gevolgen

Om met ‘wonen’ te beginnen. De focus op binnenstedelijk bouwen in combinatie met het restrictieve binnenstedelijke verstedelijkingsbeleid is een van de belangrijke factoren voor trage woningbouw. Het verstedelijkingsbeleid draagt zo bij aan de oplopende woningtekort en de aanhoudende grote stijgingen van de woningprijzen. Dat bleek onder meer uit het parlementaire onderzoek ‘Kosten Koper’.¹³

De woningprijzen in stedelijke regio’s van de Randstad zijn al zo hoog dat middengroepen en starters nauwelijks meer betaalbaar woningaanbod in de koopsector of vrije sector huur meer kunnen vinden. Voor doelgroepen in de sociale huur sector nemen wachttijden verder toe.¹⁴

3.2 Uitstroom uit de Randstad

Er is een groeiende uitstroom van gezinnen uit de grote steden in de Randstad op zoek naar een betaalbare eengezinswoning met tuin. Een deel gaat naar stadshuizen in stedelijke milieus van kleinere steden of suburbane gemeenten in de regio.¹⁵ Maar er is ook een grote groep die voor de eengezinswoning verhuist naar gemeenten buiten de Randstad, zoals in Overijssel en Gelderland en Brabant.¹⁶ De vestigers uit de Randstad zorgen daar voor extra druk op de lokale en regionale woningmarkten.

Het valt te verwachten dat de schaarste aan ruime en betaalbare eengezinswoningen in de Randstad voorlopig alleen nog maar groter wordt. We moeten dan ook niet verbaasd zijn als de ‘overloop’ aanhoudt of nog toeneemt.

Thuiswerken als gevolg van corona kan leiden tot een grotere uitstroom, nog iets verder weg uit de stedelijke regio’s van de Randstad.¹⁷ De filedruk neemt door thuiswerken af en daarmee

binnen de stad na te gaan. Daarbij moet ook worden bepaald welke reductie in woningaantallen in plannen nodig is om het aandeel appartementen tot een meer marktconform aantal terug te brengen (verdunnen van appartementenplannen). Dat zal op papier ten koste gaan van de woningaantallen op nu geplande locaties met appartementen. Het gevolg kan beheersbaar blijven omdat ook met stedelijke laagbouw hoge dichtheden mogelijk zijn.

¹³ Tijdelijke Commissie Huizenprijzen van de Tweede Kamer, Kosten Koper - een reconstructie van twintig jaar stijgende huizenprijzen, Den Haag, 2013; Brinkgroep en RIGO Research & Advies, Huizenprijzen: Meta-analyse van bestaand onderzoek, Den Haag, 2013.

¹⁴ Zie P. Boelhouwer, K. Schiffer, De meerwaarde van de eigen woning: geef starters een kans, NVB, Voorburg; P. Boelhouwer, Het woningvraagstuk: dilemma’s en oplossingen, oktober 2020; Urban Land Institute, Promoting Housing Affordability, Londen, 2020 (<https://www.bpd.nl/actueel/onderzoeken/bouwen-voor-het-middensegment>).

¹⁵ Zie onder andere: <https://www.nul20.nl/dossiers/jong-gezin-kiest-vaker-voor-regio>, september 2020.

¹⁶ RIGO Research en Advies, Op naar het oosten: de uitdijning van de Randstad in oostelijke richting, Amsterdam 2019. Zie ook: VEH, Dringen in Gelderse Vallei door instroom Randstedelingen, in: VEH-magazine, september 2020, blz. 7 en 16-19.

¹⁷ F. de Zeeuw in: <http://romagazine.nl/de-orthodoxe-verdichtingskerk-plaatst-zich-buiten-de-discussie/24076>; J.

Hollestelle, C. Verdaas, [https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/waarom-corona-ons-mobiliteitsgedrag-fundamenteel-kan-veranderen/](https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/waarom-corona-ons-mobiliteitsgedrag-fundamenteel-kan-veranderen/?utm_medium=email&utm_campaign=Nieuwsbrief%2015%20oktober%2020)?utm_medium=email&utm_campaign=Nieuwsbrief%2015%20oktober%2020; Diverse.

neemt de bereikbaarheid van verder gelegen locaties toe.

In Duitsland wordt eenzelfde beweging geconstateerd, waarbij het aanbod op de stedelijke markten (weinig aanbod, hoge prijzen) als de voorname pushfactor naar voren komt.¹⁸

Makelaars signaleren bij de grote steden in de Randstad al een toename van afstand bij hun woningzoekenden in de koopsector.¹⁹

3.3 Open ruimte sparen en mobiliteit beheersen valt tegen

Stedelijke woningdichtheden zijn niet alleen met appartementen te realiseren. Onze compacte historische binnensteden bestaan vooral uit stadshuizen. Bij 75 woningen per ha is in allerlei differentiaties te bouwen, ook met alleen grondgebonden woningen.²⁰ Het gemiddelde stedelijk appartement neemt dus niet per se minder grondoppervlak in dan een eengezins(stads)woning.

Bovendien worden bij binnenstedelijke woningbouw neveneffecten met extra ruimtebeslag buiten de ‘rekensom’ gelaten. Bij ‘versleten’ bedrijventerreinen worden toch veel bedrijven verplaatst naar andere locaties, vaak nieuwe uitleglocaties, buiten de stad. Dat beslag op de open ruimte buiten de stad wordt dan niet meegenomen in de redenering.²¹ Dat geldt ook voor andere stedelijke functies die moeten wijken voor binnenstedelijke woningbouw, zoals bestaande openbare ruimte (groen en infra), sportvelden, volkstuinen, en kantoorhuisvesting. Binnenstedelijke verdichting bevordert compensatiegedrag. Menige stadsbewoner die het zich kan permitteren houdt er een buitenhuis op na: voor de smallere beurs een stacaravan of volkstuinhuisje; voor hogere inkomens een recreatiewoning of tweede woning. Dat compenserend ruimtebeslag bij binnenstedelijke bouw telt niet mee.²²

Binnenstedelijke woningbouw is per saldo dus niet identiek met zuinig ruimtegebruik om het landelijk gebied open te houden.

3.4 Ruimtelijk beleid is uit balans

Het ruimtelijk beleid meet met verschillende maten: wonen per se binnenstedelijk houden, terwijl andere functies ‘de ruimte krijgen’ in het buitengebied, zoals XL-dozen voor logistieke bedrijven, mega-windmolens en dito zonneweides.²³

In de praktijk van binnenstedelijke woningbouw raken meer recreatieve functies, maar ook bedrijven meer gespreid, buiten het stedelijk veld. Dat bevordert ook (auto-)mobiliteit.

¹⁸ Zie onder andere: https://www.bundesbaublatt.de/news/quantum-studie-steile-kauf-und-mietpreisgefuelle-zwischen-metropolen-und-umland-erzeugen-einen-neuen-schub-der-suburbanisierung-wodurch-pendlerzahlen-und-distanzen-zunehmen_3206457.html; <https://www.immobilienmanager.de/corona-und-die-wohnungsmaerkte/150/75710/>; <https://www.zukunftsinstitut.de/artikel/wohnen/wem-gehoert-die-zukunft-stadt-oder-land>

¹⁹ Brockhoff makelaars, Nieuwsbrief oktober 2020, Mensen verhuizen steeds verder van de stad weg: nieuwe onderzoeksdata!

²⁰ H. Meyer, J. Westrik, M. Hoekstra, Stedenbouwkundige regels voor het bouwen, Nijmegen, 2008.

²¹ G. Keers, Groen wonen blijft taboe in Nota Ruimte, in Property research quarterly, maart 2006; RIGO Research en Advies, Meer groen wonen, ja natuurlijk!, NVB, Voorburg, 2005.

²² G. Keers, S. Butter, Onthaastingshutje voor compact wonen, in: Tijdschrift voor de Volkshuisvesting, nr. 1, 1999; G. Keers, Niet elke stedeling is altijd stadsbewoner- tweede wonen als stedelijk verschijnsel, in: C. Cortie, J. Droogleever-Fortuijn, M. Wagenaar (red.), Stad en land - over bewoners en woonmilieus, Amsterdam, 2003; RIGO Research en Advies, Tweede wonen - omvang en ontwikkelingen, Amsterdam, 2003.

²³ <https://www.trouw.nl/opinie/hagelagbeleid-rond-windmolens-en-zonneweides-sloopt-het-landschap~beb3dd0b/?referrer=https%3A%2F%2Ft.co%2F>

In een evaluerende studie naar het VINEX-beleid van RPB (thans: PBL) wordt geconcludeerd dat het mobiliteitsargument tegen uitbreiding van de woningvoorraad in het buitengebied dan ook een ondergeschikte rol in de discussie over groen en stedelijk wonen dient te spelen.²⁴

4. Pleidooi voor combinatie binnenstedelijk verdichting en uitleglocaties

Voor de afweging tussen binnen- en buitenstedelijke woningbouw zijn verschillende aspecten aangestipt. Veel van die aspecten (ook het verlies aan open ruimte in en buiten de stad) zijn meegenomen in diverse maatschappelijke kosten-baten analyses.²⁵ De studies zijn niet heel recent. Dat zegt genoeg; adequate, actuele onderzoeken ontbreken grotendeels; dat geeft het ‘wensdenken’ ruim baan.

Een mix van binnenstedelijk bouwen (ook met een deel laagbouw) en bouwen in uitleggebieden in de invloedssfeer van de stedelijke regio’s zal waarschijnlijk de meest gunstige maatschappelijk kosten-baten saldo opleveren.²⁶

De verhouding binnen-buiten stedelijk is afhankelijk van de planologische mogelijkheden binnen een regio en concreet beschikbare locaties. met hun locatieafhankelijke investeringskosten, zoals verwervings- en ontsluitingskosten. Daarbij moeten natuurgebieden en waardevolle landschappen uiteraard ontzien worden.

Binnenstedelijke woningbouw (appartementen en stadswoningen) met 40% van de bouwopgave komt naar voren als een realistisch uitgangspunt en spoort met de woonwensen van nu en - voor zover wij kunnen overzien - ook in de toekomst.

Eisen waar nieuwe uitleglocaties in of nabij stedelijke regio’s aan moeten voldoen:

- Energieneutraal en klimaatadaptief; bijdragend aan biodiversiteit (natuurinclusief)
- Excellente verweving met het omringende landschap
- Gunstig mobiliteitsprofiel (geen ‘autolocatie’)
- Bereikbare voorzieningen (binnen en/of buiten het nieuwe woongebied)
- Gebieden met een hoge natuur- en/of landschappelijke waarde komen niet voor verstedelijking in aanmerking

²⁴ RPB (PBL), Nieuwbouw in beweging - een analyse van het ruimtelijk mobiliteitsbeleid van VINEX, Den Haag, 2005.

²⁵ Ministerie van Financiën, IBO verstedelijking – locatiekeuzen bij woningbouw, Den Haag, 2006; Minister van VROM, Verstedelijking, brief aan de Tweede Kamer, Den Haag, 6 juli 2006; EIB, Succesvol binnenstedelijk bouwen - een onderzoek naar maatschappelijke kosten en baten en mogelijkheden tot optimalisatie van binnenstedelijk bouwen, Amsterdam, 2011; BO-MIRT, MKBA verstedelijking Rotterdamse regio, Den Haag, 2011. De Rijksbouwmeester heeft in 2018 een ‘MKBA’ tool voor afweging gemaakt. Daarin wordt echter geen rekening gehouden met verschillende bouwprogramma’s naar woningtype en woonmilieu. Bij een variant met veel binnenstedelijk bouwen wordt zo voorgesteld dat binnenstedelijk voldoende groene milieus en eengezinswoningen worden gebouwd. In de afweging van kosten en baten wordt zo de mate waarin aan woonwensen tegemoet wordt gekomen niet meegewogen. In de tool wordt verder uitgegaan van hoge Amsterdamse woning- en grondopbrengsten. Zie verder F. de Zeeuw, “Rijksbouwmeester, met dit dashboard crasht de verstedelijking”, in Gebiedsontwikkeling.nu, 5 december 2018; F. de Zeeuw, Sorry ik kom het feestje van Panorama Nederland verstoren, in: Gebiedsontwikkeling.nu, 10 december 2018.

²⁶ Een recent argument voor verdichting in steden is ‘voor een sterke economie is agglomeratiekracht nodig’. Hiervoor is echter weinig onderbouwing. Het ‘kleinschalige stedelijke en suburbane Nederland’ excelleert economisch ook zonder grote, verdichte agglomeratie. Zie: F. de Zeeuw, G. Keers, Drie misvattingen om woonwensen te negeren, in: Gebiedsontwikkeling.nu, 21 februari 2020.

Integrale gebiedsontwikkeling van grootschalige uitleglocaties (FdZ, 27-10-2020)



Weesperluis (gem. Weesp), in uitvoering: ca 2750 won.



Gnephoek (gem. Alphen a/d Rijn), in concept (veto prov. Zuid Holland): max. 10.000 won.



Rijnburg (gem. Utrecht), in concept (veto gem. Utrecht); ca. 25.000 won.