



De strijd om de ruimte

Auteur(s):

Bork, G.J. van

De auteur is medewerker bij de afdeling ruimtelijke economie en infrastructuur van het CPB. Dank gaat uit naar Taco van Hoek, Herman Stolwijk en Marc Stoffers voor hun bijdrage aan dit artikel. Tevens is dank verschuldigd aan Peter van den Berg en Kees Burk voor nuttig commentaar.

Verschenen in:

ESB, 82e jaargang, nr. 4130, pagina 896, 26 november 1997

Rubriek:**Trefwoord(en):**

ruimtelijke, regionale, economie

Doordat de bevolking groeit en de totale hoeveelheid ruimte begrensd is, zal de competitie om ruimte in de komende decennia toenemen. Hoge toekomstige welvaarts-groei zal niet alleen leiden tot de wens om ruimer te wonen en meer vraag naar bedrijventerrein uitlokken, maar ook hogere eisen stellen aan de milieukwaliteit. Een meer liberale landbouwpolitiek zal het eenvoudiger maken hiervoor grond aan de landbouw te onttrekken. Desondanks zal nieuw ruimtelijk beleid nodig zijn om aan de vraag naar ruimte voor wonen, werken en milieu in 2020 te kunnen voldoen. Versoepeling van de wettelijke beperkingen aan het ruimtegebruik en introductie van meer marktconforme instrumenten in het ruimtelijke ordeningsbeleid kunnen een bijdrage leveren.

In de omgevingsscenario's uit *Economie en fysieke omgeving* zijn de toekomstige ontwikkelingen van de drijvende krachten achter de ruimte-vraag in drie scenario's op samenhangende wijze geschetst. In [tabel 1](#) worden de economische en demografische uitgangspunten die relevant zijn voor de toekomstige ruimtebehoefte voor het wonen weergegeven.

Tabel 1. Economische en demografische uitgangspunten relevant voor de toekomstige ruimte-vraag voor het wonen

	1974-1995	1996-2020		GC
		DE	EC	
Bbp-groei	2,2	1,5	2,7	3,3
reële rente (gem. niveau)	4,3	3,4	3,5	4,6
reële huur	2,9	0,2	0,6	1,2
Bevolking (mln)	15,4	16,2	17,7	16,9
Aant. pers. p. huishouden	2,4	2,2	2,3	2,1

Economie en fysieke omgeving

Recent heeft het CPB een nieuwe lange-termijnstudie van de Nederlandse economie gepubliceerd ¹. Aan de basis liggen drie scenario's van de economische ontwikkeling ²:

- » Global Competition: het vrije markt- perspectief en meer individuele (materiële) behoeften staan centraal;
- » European Coordination, met als ingrediënten een sterker Europees beleid en een minder materialistische leefstijl;
- » Divided Europe wordt gekenmerkt door verdeeldheid rond Europees beleid en een trage economische groei.

Steeds is nagegaan hoe, bij het reeds vastgestelde beleid op het gebied van energie, ruimte, luchtvaart, mobiliteit en milieu de druk op de fysieke omgeving zich tot 2020 zal ontwikkelen.

ESB wijdt een tweewekelijkse serie aan deze studie. Deze week aflevering twee: over ruimtegebruik. De ruimtebehoefte is in beeld gebracht voor vier categorieën; wonen, werken, natuur en bos en agrarisch ruimtegebruik. De aanpak bestaat uit vier stappen:

» de ruimte-vraag voor verschillende functies wordt in beeld gebracht, waarbij preferenties van economische subjecten het uitgangspunt vormen. Interacties met het aanbod blijven hier nog buiten beschouwing en tevens is uitgegaan van voortzetting van het huidige ruimtelijke ordeningsbeleid;

» vervolgens wordt deze vraag geconfronteerd met het aanbod, zoals is voorzien in de beleidsnota AcVinex;

» dan volgt inventarisatie van discrepanties tussen vraag en aanbod;

» tenslotte wordt bezien welke beleidsoplossingen denkbaar zijn om de spanning tussen individuele wensen en collectieve waarden te verminderen in verschillende externe omgevingen.

Welvaart en de vraag naar ruimte

Toenemende welvaart, ruimer wonen

De toenemende bevolking en welvaart leiden in alle scenario's tot een groei van het aantal huishoudens. Als deze ontwikkeling bescheiden is, zoals in het Divided Europe-scenario (DE), zijn de uitbreidingsbehoefte aan woningen en de ruimtebehoefte per woning ook laag. Bij een sterkere inkomensstijging, in de scenario's European Coordination (EC) en Global Competition (GC), neemt de ruimtebehoefte per nieuwbouwwoning toe door de sterkere penetratie van de koopsector en de opmars van eengezinswoningen. Door de stijgende welvaart is er bovendien per woningtype sprake van een toenemende vraag naar gemiddeld ruimere woningen, ondanks de teruglopende huishoudensgrootte en vergrijzing.

Een en ander resulteert in een toename van de uitbreidingsvraag naar woningen variërend van 1,1 mln tot 1,75 mln woningen. Voorts is er in alle scenario's sprake van daling van het aantal woningen per hectare (de bouwdichtheid) door de tendens tot ruimer wonen (zie [tabel 2](#)). Bij de regionalisering van de woningvraag is verondersteld dat het wonen het werken op lange termijn volgt.

Tabel 2. Uitbreidingsvraag woningbouw en aantal nieuwbouwwoningen per hectare (1996-2020)

	1990-93			1996-2020			1995			1996-2020		
	DE	EC	GC	DE	EC	GC	DE	EC	GC	DE	EC	GC
	<i>Uitbreidingsvraag in dzd woningen</i>						<i>Aantal nieuwbouwwoningen/hectare</i>					
Noordoost	189	120	135	140	24,4	23,2	22,0	21,6				
Randstad	578	525	635	895	37,0	34,4	33,5	33,5				
Overig Nederland	578	490	650	725	27,5	26,0	25,1	25,4				
Nederland	1345	1135	1420	1760	31,5	28,8	27,8	27,8				

Tot het Noordoosten worden, in dit artikel, de provincies Groningen, Friesland, Drenthe en Overijssel gerekend. De Randstad bestaat uit de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht, terwijl Flevoland, Gelderland, Limburg, Noord-Brabant en Zeeland de regio Overig Nederland vormen.

De verwachte uitbreidingsvraag en dichtheden resulteren in een concentratie van de ruimtebehoefte voor het wonen in de landsdelen Randstad en Overig Nederland. In Overig Nederland vindt de sterkste stijging van de ruimtevraag plaats, ondanks de hogere nieuwbouwbehoefte in de Randstad sommige scenario's (zie [tabel 3](#)). Dit wordt veroorzaakt door de hogere grondkosten en daarmee kleinere gemiddelde woonkavels in de Randstad dan in Overig Nederland. De totale extra ruimteclaim in de periode tot 2020 voor het wonen varieert tussen de 40.000 hectare en 68.000 hectare.

Tabel 3. Extra ruimtevraag woningbouw, en ruimte-aanbod volgens AcVinex, dzd hectare.

	<i>Ruimte-vraag</i>						<i>Aanbod AcVinex</i>		
	1996-2010			1996-2020			1996-2010		
	DE	EC	GC	DE	EC	GC	laag	midden	hoog
Noordoost	4,0	4,6	5,8	5,4	7,0	8,1	4,4	5,2	5,9
Randstad	10,5	12,9	15,8	16,1	21,1	28,3	9,1	10,4	11,8
Overig Nederland	13,3	16,7	20,7	19,0	27,0	31,5	10,8	12,2	13,4
Nederland	27,8	34,2	42,3	40,5	55,1	67,9	24,3	27,8	31,1

Deze uitkomsten voor toekomstige ruimteclaims zijn geconfronteerd met de woningbouwplannen volgens de actualisering van de planologische kernbeslissing nationaal ruimtelijk beleid (AcVinex). Hierin is een woningbouwprogramma per regio opgesteld. Volgens de middenvariant van dit bouwprogramma zullen de komende vijftien jaar 875.000 woningen worden gebouwd, waarbij een groot deel gepland is voor de stadsgewesten in de Randstad. Op basis van een inventarisatie van bouwplannen en aanvullende informatie van de Rijksplanologische Dienst zijn bouwdichtheden berekend, waarmee een schatting gemaakt is van het gereserveerde ruimte-aanbod voor woningbouw. De berekende bouwdichtheid is volgens AcVinex ongeveer 31 woningen per hectare, beduidend hoger dan de door het CPB berekende dichtheid op grond van woonpreferenties.

In [tabel 3](#) wordt de additionele ruimtevraag geconfronteerd met het beschikbare ruimte-aanbod volgens AcVinex tot 2010. Het blijkt dat er vooral bij een ontwikkeling volgens het scenario met de hoogste economische groei, het GC-scenario, tot 2010 ruimtetekorten voor de woningbouw te verwachten zijn. In het DE-scenario is het ruimte-aanbod van de AcVinex middenvariant nog voldoende, maar in EC en vooral GC is er een mogelijk tekort aan bouwlocaties in de Randstad en het landsdeel Overig Nederland. Zelfs bij het hoge aanbod van AcVinex is er een aanzienlijk (potentieel) tekort aan ruimte. De mogelijke ruimte-tekorten in 2010 worden voor een belangrijk deel veroorzaakt door de grotere ruimtevraag per nieuwbouwwoning die ondermeer wordt veroorzaakt door de toename van de welvaart. In de beleidsmatig bepaalde AcVinex-bouwnormen is een andere afweging gemaakt tussen individuele ruimtewensen en collectieve ruimtewensen. Daarnaast blijkt uit de tabel dat er tot 2020 boven het bouwprogramma van de AcVinex nog een forse inspanning verricht moet worden bij het zoeken naar geschikte nieuwe bouwlocaties. Een uitzondering hierop is het Noordelijk deel van het land, alwaar de beschikbare ruimte in alle scenario's min of meer toereikend is.

Economische groei leidt tot steeds minder extra ruimtebeslag voor het werken

De economische groei leidt ook tot een toenemende ruimtebehoefte van bedrijven. Veranderingen in de productiestructuur, zoals de voortgaande tertiaïrisering en dematerialisatie, veroorzaken echter een daling van de ruimtebehoefte per werknemer. Zo heeft de dienstensector, die vooral in het GC-scenario sterk aan belang wint, een relatief laag ruimtegebruik per werknemer. Daarnaast neemt het ruimte-gebruik per werknemer van industriële en logistieke sectoren licht toe. Nieuwe technieken en telewerken leiden tot minder ruimtebehoefte per werknemer, terwijl de toename van opleidingsniveaus en arbeidsproductiviteit hiervoor iets meer dan compenseren³. Deze ontwikkelingen monden uit in een toename van de nationale vraag naar bedrijfsterreinen, variërend van 9000 tot 26.000 hectare. Door het toenemende belang van de dienstensector gaat de toekomstige economische groei gepaard met een minder sterke toename van de ruimtevraag dan in het verleden.

Bij hoge economische groei is de groei van de ruimtevraag relatief krachtig in de noordvleugel van de Randstad, door de grote groei van de zakelijke diensten. De behoefte aan bedrijfslocaties neemt in absolute termen het meest toe in Overig Nederland als gevolg van deconcentratie van bedrijvigheid in de Randstad en een hoger ruimtegebruik per werknemer in het zuidelijke en oostelijke deel van het land. In het DE-scenario is de groei van de ruimtevraag verhoudingsgewijs gering.

De extra ruimtevraag kan geconfronteerd worden met het verwachte beschikbare aanbod van bedrijfsterreinen en kantoorlocaties. Voor de AcVinex is het toekomstige beschikbare ruimte-aanbod geïntermediateerd, op grond van bestaande plannen voor de aanleg van nieuwe bedrijfslocaties. Opmerkelijk is dat de plannen die momenteel in de pijplijn zitten (tot 2014) voldoende zijn om in het DE-scenario in het Noordoosten aan de vraag tot 2020 naar vrijwel alle typen bedrijfslocaties (behalve distributieterreinen) te voldoen. In het GC-scenario, en in mindere mate in het EC-scenario is in de Randstad en Overig Nederland sprake van een forse beleidsopgave om de vraag naar bedrijventerreinen te kunnen accommoderen.

Behoeftte aan natuur en bos groter

De toenemende verstedelijking en de stijging van inkomens en vrije tijd leiden tot een steeds grotere behoefte aan recreatiemogelijkheden en stilte in een groene omgeving. Aangezien in deze behoeften nauwelijks door de markt kan worden voorzien, ligt hier in beginsel een belangrijke taak voor de overheid. In diverse overheidsplannen wordt voor natuur en bos ruimte gereserveerd⁴. Voor de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur, een samenhangend stelsel van natuurgebieden, is gedurende de scenarioperiode ongeveer 125.000 hectare grond nodig. Hiernaast is voor de doelstelling voor uitbreiding van het areaal bos nog 23.000 ha. extra nodig. Opgeteld moet tot 2020 in 148.000 hectare grond worden voorzien om aan deze doelen te voldoen.

Landbouw kan in beginsel met minder ruimte toe

De landbouw onderscheidt zich door zijn grote beslag op de ruimte. De agrarische sector heeft meer dan 60% van de totale oppervlakte in Nederland in gebruik. Ook wat de toekomstige behoefte aan ruimte betreft verschilt de landbouw van de andere functies; voor eenzelfde productie is steeds minder grond nodig. De ruimtebehoefte per eenheid product neemt af door technische en biologische veranderingen zoals de toename van de melkgift per koe. Bij een verdergaande liberalisering van het landbouwbeleid, zoals is verondersteld in GC, komt beschermde grondgebonden productie steeds meer onder druk te staan. In de scenario's blijft de economische ontwikkeling van veehouderij en akkerbouw in Noord- en Zuid-Holland achter bij de landelijke groei. Ook in Zeeland, Groningen en Drenthe, waar de grondgebonden landbouw relatief belangrijk is, blijft de landbouw enigszins achter in ontwikkeling. Op grond hiervan neemt de exogeen berekende behoefte aan landbouwgronden sterk af in het GC scenario (297.000 hectare) en, in iets mindere mate, in het DE-scenario (212.000 hectare). In het EC-scenario is de teruggang van de behoefte aan landbouwgrond minder groot (140.000 hectare tot 2020).

Ontwikkelingen landbouw cruciaal voor de strijd om de ruimte

Gegeven het aanbod van ruimte volgens het huidige beleid, lijkt er sprake te zijn van moeilijk te verzoenen ruimteclaims. Wanneer gekeken wordt naar het feitelijk ruimtegebruik in Nederland vallen de spanningen nogal mee. Meer dan 60% van de oppervlakte in ons land wordt gebruikt door de landbouw. Wonen en werken nemen respectievelijk slechts 9% en 2% van het beschikbare areaal in. De hevigheid van de strijd om de ruimte houdt verband met de omvang van de toekomstige claims, de winstgevendheid van de grondgebonden landbouw, en met het ruimtelijk ordeningsbeleid. In [tabel 4](#) worden de totale verwachte extra ruimteclaims op een rij gezet.

Tabel 4. Toename ruimteclaims voor Nederland in drie scenario's 1996-2020, dzd hectare

	Divided Europe	European Coordination	Global Competition
Wonen	41	55	68
Infrastructuur buiten bebouwde kom	5	6	8
Bedrijfsterreinen en kantoorlocaties	9	22	26
Natuur en bos	148	148	148
Landbouw	-212	-140	-297

a. Excl. de vraag naar overige (niet formele) werklocaties en excl. infrastructuur voorzover niet op bedrijfskavels.

De mate waarin de berekende afnemende behoefte aan landbouwgronden zich daadwerkelijk om zal zetten in onttrekkingen van landbouwgronden is niet alleen afhankelijk van de winstgevendheid van grondgebonden landbouw, maar vooral van de prijs die niet-landbouwfuncties voor de omzetting willen betalen. Bij een sterkere liberalisering van het landbouwbeleid, zoals in het GC-scenario is

verondersteld, zal er gemakkelijker grond kunnen worden onttrokken van de grondgebonden landbouw dan in de andere scenario's. Enerzijds is de landbouwwaarde laag. Anderzijds is de prijs die wordt geboden voor landbouwgronden hoog door de sterker oprukkende verstedelijking. Daardoor is in het GC-scenario, hoewel de toekomstige ruimteclaims weliswaar aanzienlijk zijn (zie [tabel 4](#)), de spanning tussen de claims geringer. De mogelijkheden tot onttrekking van landbouwgrond zijn veel geringer in het EC-scenario door het gemeenschappelijke landbouwbeleid. Aangezien de winstgevendheid van de grondgebonden landbouw in dit scenario groter is dan in GC, zullen in zo'n omgeving grondprijzen op een hoger niveau liggen en daardoor een probleem vormen bij de realisering van de natuurbehoefte uit hoofde van de Ecologische Hoofd Structuur. In het DE-scenario is de omvang van de ruimteclaims vanuit de niet-landbouw beperkter, en staat de grondgebonden landbouw economisch onder druk door de lagere prijzen.

Als de daling van de landbouwbehoefte groter is dan de claims van alle andere functies, betekent dit niet dat er grond overblijft. Bij afwezigheid van een effectieve ruimtevrage uit de niet-landbouw, zal de productie zich uitbreiden of ruimte-extensiever plaatsvinden.

Verder moet rekening gehouden worden met beperkingen aan de bestemmingswijziging van landbouwgronden die het ruimtelijk ordeningsbeleid stelt. De verwachte bestemmingswijzigingen zijn voor een groot deel bepalend voor de prijs van landbouwgrond. Voor landbouwgebieden waarvoor verwacht kan worden dat zij op termijn een stedelijke bestemming krijgen, wordt de grondprijs vooral bepaald door de vraag naar ruimte door de niet-landbouw. Hoe strenger het ruimtelijk ordeningsbeleid, hoe minder het potentiële aanbod van ruimte vanuit de landbouw voor de andere functies is, en dus hoe hoger de prijs in die gebieden. De winsten van deze gecreëerde schaarste slaan neer bij boeren, projectontwikkelaars en/of gemeenten. De kosten worden opgebracht door de nieuwe bewoners van deze gebieden. Hoge grondprijzen door een restrictief ruimtelijk ordeningsbeleid kunnen daarom een knelpunt vormen voor de rendabele bouw van goedkope woningen. De woonlasten van nieuwe bewoners worden hoger. Hier tegenover staat dat agrarische open gebieden behouden blijven.

In alle drie scenario's zal van de vraag van andere dan landbouwfuncties een prijsopdrijvend effect op landbouwgrond uitgaan. Dit effect zal groter zijn naarmate de kans op een niet-landbouwkundige bestemming groter is. Voor de landbouw zelf kan in dat geval de hoogte van de grondprijs een knelpunt worden; een rendabele exploitatie van het grondgebonden bedrijf is dan nauwelijks mogelijk.

Oplossingsrichtingen

Het beleid kan op verschillende manieren op de ruimtelijke knelpunten reageren [5](#).

Intensiever gebruik van ruimte

Een mogelijkheid is om het beleid te richten op een afremming van de vraag naar ruimte. Dit kan zowel door middel van regelgeving als met prijsbeleid geschieden. Gegeven de huidige kaders van het ruimtelijk ordeningsbeleid (compacte stad) kan gekozen worden voor een intensiever gebruik van ruimte door regulering. Dat kan bijvoorbeeld door compact bouwen of meervoudig grondgebruik. Het vasthouden aan de stringente AcVinx bouwduchtheidsnormen voor de woningbouw, ook na 2010, kan er toe leiden dat de beleidsopgave vermindert met 20% ten opzichte van de vraag berekend op grond van woonvoorkeuren. De effectiviteit van een dergelijk beleid is dus groot. Anderzijds zijn de kosten ook aanzienlijk. Zo gaat een dergelijk beleid in tegen de preferenties van individuele burgers die ruimer willen wonen. Bovendien is er een risico dat compact gebouwde woningen leeg komen te staan, indien de vraag tegenvalt of de doorstroming vanuit de goedkope huursector onvoldoende op gang komt. Daar tegenover staan voordelen zoals het behoud van groene open ruimtes en stiltegebieden.

Betwijfeld kan echter worden of een beleid van de rijksoverheid gericht op hoge dichtheden op lange termijn kan worden volgehouden. Aangezien de uitvoering van het beleid ligt bij de lokale partijen (gemeenten, projectontwikkelaars) zal er bij een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod druk vanuit de markt worden uitgeoefend om toch ruimer en/of minder nabij de stadsgewesten te bouwen.

Versoepeling compacte stad beleid

Een andere uitweg is een minder restrictief beleid. Met name bij een hoge individuele ruimtebehoefte kan dit in de Randstad een effectieve verlichting van de opgave betekenen. De toekomstige ruimtelijke spanningen in de Randstad worden mede door de grenzen aan ruimtegebruik in specifieke gebieden, zoals het Groene Hart of bufferzones, veroorzaakt. Een beperkte openstelling voor woningbouw kan leiden tot een forse vermindering van ruimtelijke tekorten. Ter illustratie: een stad van 150.000 inwoners zou een oppervlakte van 6000 hectare beslaan, terwijl het areaal landbouwgrond in het Groene Hart ongeveer 125.000 hectare bedraagt. Ruimte voor bedrijfsterreinen, met name voor de logistieke sector, zou vooral langs de belangrijke corridors naar Duitsland en België kunnen worden gevonden.

Een minder dichte bouw draagt aantoonbaar bij aan de woonkwaliteit, en daarmee het woongenot van consumenten. Bovendien zullen grondkosten, en dus woonlasten van starters op de woningmarkt, minder hoog zijn dan bij een restrictiever beleid. De prijs van deze strategie bestaat vooral uit een afname van de kwaliteit van open ruimte, en in de ogen van velen een afname van het niet-verstedelijkt gebied. Zulke gebieden in de Randstad voorzien in de behoeften aan natuur en recreatie van een deel van de Randstedelijke bevolking. De mobiliteitsgevolgen van een zekere versoepeling van het compacte stad beleid lijken daarentegen niet groot. Tentatieve berekeningen met het COMBI-model wijzen uit dat er vooral een verschuiving van pendelstromen optreedt bij een beperkte stijging van de totale mobiliteit [6](#).

Marktconform ruimtelijk ordeningsbeleid

Het huidige ruimtelijk ordeningsbeleid is vooral gericht op directe regelgeving en convenanten met lagere overheden. De sturing zou echter ook op een meer marktconforme wijze plaats kunnen vinden, door het gedrag via prijsprykkels of ruimtegebruiksrechten te beïnvloeden. Externe effecten van specifiek ruimtegebruik komen dan in de prijzen tot uitdrukking. Uit onderzoek van het CPB blijkt echter dat de prijsgevoeligheid van woonconsumenten voor de grondprijs laag is. Bij bedrijven is er slechts effect als de grondkosten per eenheid product hoog zijn. De externe effecten van grondgebruik zouden ook geïnternaliseerd kunnen worden door gerichte heffingen of subsidies op specifieke locaties.

Over de effectiviteit van meer specifieke prijsprikkels op ruimtelijk gebied is echter weinig bekend⁷. Subsidies voor herstructurering van bedrijfsterreinen kunnen zeer effectief zijn⁸, voorzover ze niet leiden tot vermindering van potentieel aanbod voor woningbouw. De kosten van herstructurering zijn dikwijls hoog, maar zouden verminderd kunnen worden door de milieueisen voor bodemsanering afhankelijk te stellen van de bestemming van de terreinen. Voorzover het om volkshuisvestingsinstrumenten gaat, blijkt uit CPB-berekeningen dat de fiscale aftrekmogelijkheden van de rentelasten op de eigen woning de gewenste woonkwaliteit doen toenemen, en daarmee het ruimtegebruik voor het wonen. Afschaffing van de hypotheekrente-aftrek zou in GC tot een aanzienlijke vermindering van de beleidsopgave voor het wonen kunnen leiden.

Conclusies

In de alsmaar toenemende behoefte aan ruimte voor wonen, werken, natuur en bos kan worden voorzien door de grondgebonden landbouw. In geval van liberalisering van de internationale handel in landbouwproducten zal de geneigdheid van de landbouw om grond aan de niet-landbouw te verkopen het grootst zijn. De concurrentie om ruimte zal het meest hevig zijn als de grondgebonden landbouw door het gemeenschappelijk landbouwbeleid relatief goed winstgevend is (in EC), en het ruimtelijk ordeningsbeleid beperkingen stelt aan het gebruik van landbouwgronden voor andere doeleinden. Hoe minder bestemmingswijzigingen van landbouwgronden zijn toegestaan, des te hoger de grondprijzen in de gebieden die wel van bestemming mogen veranderen (vooral in de Randstad).

De uiteindelijke ruimtelijke knelpunten bestaan, zoals in dit artikel duidelijk werd, niet zozeer uit absolute ruimtetekorten, maar uit spanningen tussen de ruimtewensen van individuele woningzoekenden en bedrijven en collectieve ruimtewensen zoals die gestalte krijgen in het ruimtelijk ordeningsbeleid. Er zijn twee typen oplossingen mogelijk. Het ene type bestaat eruit om beter aan te sluiten bij de behoefte om ruim te wonen. Dit kan door het restrictieve beleid wat te versoepelen. De ruimtewensen van burgers en bedrijven zouden, indien ze gehonoreerd worden, echter leiden tot een vermindering van de kwaliteit van de leefomgeving buiten de steden en werkplekken. De andere oplossing is het stimuleren van een intensiever gebruik van ruimte. Hierdoor wordt het ruimer wonen afgeremd en blijven open ruimtes beter intact. Een dergelijk type beleid leidt echter tot welvaartsverliezen bij woonconsumenten en zal vermoedelijk problemen bij de handhaving met zich meebrengen. De uiteindelijke vraag in hoeverre aan de individuele wensen (ruim wonen en economische groei) kan worden voldaan, zonder de collectieve wensen (open ruimtes, natuur) al te zeer in het gedrang te brengen, zal uiteindelijk in het politieke domein opgelost moeten worden.

Een reactie op dit artikel werd geschreven door L.L.G. Soete, [De ruimtestrijd is gebaat bij enig conservatisme](#), ESB, 26 november 1997, blz. 901

1 CPB, [Economie en fysieke omgeving](#), Sdu, Den Haag, 1997.

2 F.W. Suijker, [Scenario's voor Nederland](#), ESB, 29 oktober 1997, blz. 816-819.

3 Voor een uitgebreide verantwoording voor geraamde behoefte aan bedrijfslocaties en mogelijke tekorten en overschotten: CPB, *Bedrijfslocatiemonitor*, terreinverkenning, 1997.

4 Zie Natuurbeleidsplan (MLNV, 1990), Bosbeleidsplan (MLNV, 1993), Nota Landschap (MLNV, 1992) en Structuurschema Groene Ruimte (MLNV, 1992). Zie ook de Natuurverkenningen 1997.

5 De hier gepresenteerde oplossingsvarianten zijn illustratief en niet uitputtend. Zo worden ondermeer landwinning (bijvoorbeeld kustlocaties) of een andere spreiding van wonen en werken (Noorden) buiten beschouwing gelaten.

6 De mobiliteitseffecten van een variant met woningbouw in het Groene Hart zijn met het COMBI-model van het onderzoeksbureau FOCUS indicatief berekend.

7 Nader onderzoek op het CPB naar de werking van de grondmarkt is voorzien.

8 Volgens onderzoek van Heidemij is ongeveer 15% van de bedrijfsterreinen verouderd of anderszins minder geschikt. Heidemij, 'Nieuwe kansen voor bestaande bedrijven. Een onderzoek naar problemen en oplossingen voor bestaande bedrijventerreinen in Nederland', Heidemij Arnhem, 1996.