

van Bouwopgave naar Woonopgave - Actie Agenda Platform Woonopgave

-position paper voor de Eerste Kamer 12-04-2024

Platform Woonopgave is een groeiend netwerk van onder andere architecten, ontwikkelaars, overheden, ontwikkelaars, bouwers, stedenbouwkundigen en beleidsmakers, die op zoek zijn naar oplossingen voor de wooncrisis. Wij denken dat het moet kunnen: een inclusieve, betaalbare, sociale en duurzame volkshuisvesting. Voor de komende bewoners én de generaties erna. Platform Woonopgave is gestart met een uitgebreide analyse naar de wooncrisis die voor iedereen gratis te downloaden is op www.platformwoonopgave.nl.

Een heldere opgave is het halve werk

De actieagenda is een lijst van 10 punten waarvan we met het Platform Woonopgave geloven dat ze in gezamenlijkheid de wooncrisis te lijf zullen gaan. In tijden van crisis is het verleidelijk om simpelweg te roepen 'bouwen, bouwen, bouwen'. Maar met het oog op de toekomst is het cruciaal om goed te weten: Wat is de woonvraag nu eigenlijk? Voor wie zijn er woningen nodig? Waar moeten we woningen bouwen? Wat is de toekomstige vraag? Wat is er nog mogelijk in de bestaande voorraad gebouwen? Hoeveel nieuwbouw is eigenlijk werkelijk nodig?

Om te zorgen dat we nu de juiste keuzes maken, en een mogelijke nieuwe wooncrisis over tien jaar voorkomen, is onze boodschap: bezint eer ge begint. Uiteraard is snelheid geboden, maar weloverwogen keuzes zullen juist zorgen voor een sneller proces en leiden tot meer betaalbare woningen. De wooncrisis is immer ontstaan door 30 jaar slecht woonbeleid. Dit valt niet te beslechten door aan één enkele knop te draaien, maar dit vraagt om een heleboel kleine en grote maatregelen. Daarbij is regie vanuit de overheid op elk schaalniveau een noodzaak. Te beginnen bij de terugkomst van een Ministerie van VRO. Onderstaande punten dienen daarbij als eerste handreiking en moeten in onderlinge samenhang gelezen en toegepast worden.

- 1. Eerst woningen vinden, dan pas nieuw bouwen**
- 2. Een betaalbare woning voor iedereen - nu en later - kan wel!**
- 3. Niet slopen, tenzij het echt niet anders kan**
- 4. Als we bouwen, dan duurzaam en gezond**
- 5. Extra woningen in de wijken, niet in de weilanden**
- 6. Anticipeer nu op de toekomst**
- 7. Stuur op andere waarden dan enkel winst**
- 8. Zet de bewoner en woonkwaliteit weer centraal**
- 9. Maak ruimte voor experiment**
- 10. Make volkshuisvesting great again!**

1. Eerst woningen vinden, dan pas nieuw bouwen

De woonopgave begint in de bestaande bebouwing. Uit onderzoek van Platform Woonopgave blijkt dat er nog zeker 1 tot 2 miljoen woningen te 'vinden' zijn. Door bijvoorbeeld bestaande woonruimte te herverdelen; zo bestaat tegenwoordig slechts 26% van de huishoudens uit gezinnen van 4 of meer personen terwijl onze woningvoorraad voor 65% uit gezinswoningen bestaat. Werk met strategieën ten aanzien van splitsen, transformatie of renovatie van huidige, toekomstige en verborgen leegstand, woningen uitbreiden, kavelsplitsing en optoppen. En voer kritisch beleid op tweede woningen. Woningen 'vinden' is duurzamer dan duurzame nieuwbouw, vaak goedkoper, kent minder tot geen stikstofproblematiek, minder CO2-uitstoot en is sneller te realiseren.

Wat is nodig?

- Breng op zowel nationaal als lokaal niveau de totale potentie in kaart.
- Versoepel als gemeente de normen ten behoeve van bovenstaande strategieën. Pas bijvoorbeeld een lagere parkeernorm toe om splitsen mogelijk te maken, maar blijf kritisch op het splitsen tot erg kleine woningen.
- Doe experimenten met splitsingsstrategieën en optopmethodes. Alleen door te doen worden nieuwe methodes ontwikkeld en ontstaan er nieuwe verdienmodellen.

- Pleit voor beleidswijzigingen, zoals het afschaffen van de kostendelersnorm, die samenwonen (binnen kwaliteitskaders) makkelijker maakt, wat een positief effect zal hebben op de vermindering van dakloosheid en het vergemakkelijken van mantelzorg.
- Doe breed ontwerpend onderzoek naar de mogelijkheden van bovenstaande strategieën, met daarin een koppeling naar achterliggende (nieuwe) financiële modellen.

2. Een betaalbare woning voor iedereen - nu en later - kan wel!

Wat de overheid als 'betaalbaar' definieert is met een modaal inkomen niet te betalen: voor 'middeldure huur' wordt een hoger inkomen dan modaal geëist, en voor een 'betaalbare' koopwoning van €390.000 is met een modaal inkomen geen hypotheek te krijgen. Voor sociale woningen gelden eindeloze wachttijden waardoor veel (jonge) mensen noodgedwongen een te groot deel van hun inkomen uitgeven aan woonlasten in de vrije sector. Het percentage betaalbare woningen in de voorraad neemt door de hoge prijsstijgingen enkel af. Zelfs simpele rijtjeswoningen, die ooit als betaalbaar op de markt zijn gekomen, zijn inmiddels zo in prijs gestegen dat ze niet meer betaalbaar zijn. Er moeten meer woningen blijvend betaalbaar zijn, nu en in de toekomst.

Wat is nodig?

- Gebruik de juiste taal; noem woningen enkel 'betaalbaar' als iedereen met een lager tot modaal inkomen deze kan betalen!
- Voeg extra sociale huurwoningen toe aan de voorraad.
- Breng de middenhuur onder bij corporaties om te zorgen voor versnelling en redelijke prijzen per vierkante meter (middenhuur vanuit de markt zijn vaak kleine woningen met een zeer hoge prijs per m²).
- Stuur op blijvende betaalbaarheid. Maak fysieke en financiële ruimte voor alternatieve niet-speculatieve ontwikkelmodellen zoals de wooncoöperatie en de Community Land Trust.
- Stuur op blijvende betaalbaarheid, laat betaalbare huurwoningen niet vrijkomen voor de markt na x aantal jaar (hier wordt nu vaak door gemeentes en corporaties op gestuurd). Corporaties moeten hun woningen voor altijd in eigen bezit houden.
- Prioriteer het bouwen van betaalbare woningen. Schaarse grond en materialen en personeel worden momenteel ingezet voor de onnodige bouw van dure woningen, tweede woningen, vakantieparken en gesubsidieerde woonproducten.
- Bevrage kritisch op alle onderdelen in het ontwikkelproces, (het ontwikkelen, de bouw, het ontwerp, de grondwaarde en de residuele grondwaarde), wat een 'redelijk rendement' is voor de realisatie van betaalbare woningen. Blijf het belang zien van de maatschappelijke opgave.

3. Niet slopen, tenzij het echt niet anders kan

We moeten stoppen met slopen! Slopen is niet duurzaam. Gebouwen renoveren tot woningen is altijd duurzamer dan duurzame nieuwbouw. Slopen vernietigt naast grondstoffen ook geschiedenis en sociale netwerken. Bovendien vergroot het de opgave: er moeten extra vervangende woningen gebouwd worden terwijl er al honderdduizenden tekortkomen. Door een sloopverbod wordt het ook vanzelfsprekender om te investeren in bestaande bouw. Dit voorkomt verloedering en verkrotting.

Wat is nodig?

- Strenge sloop-eisen maken bouwers en ontwerpers inventief. Kijk hiervoor naar een stads als Brussel.
- Niet slopen wordt het uitgangspunt, tenzij het aantoonbaar echt niet anders kan.
- Voorkom toekomstige sloop: investeer in de bestaande voorraad. Isolatie, van het gas af en funderingsherstel zullen de komende jaren belangrijke opgaven zijn voor (private)huseigenaren.

4. Maak nieuwbouw duurzaam en gezond

Wat we wél nieuw bouwen, moet duurzaam en gezond zijn en mag de aarde niet verder schaden. Duurzaam bouwen is allang mogelijk, er zijn eindeloze voorbeelden van hoe het kan. Helaas pakken zogenaamde groene meetmethodes nog steeds voordelig uit voor vervuilende bouwmaterialen en -methodes.

De bouw moet een omschakeling maken. Bio-based of hergebruikte bouwmaterialen zijn de norm. Een duurzame woning is een gezonde woning. Zowel fysiek (prettig binnenklimaat en fijne materialen, ruimtelijkheid), als mentaal (geen zorgen om de energierekening).

Wat is nodig?

Belast de CO₂-uitstoot van gebouwen. Zowel de 'embodied carbon' (CO₂-uitstoot tijdens bouw, van onder andere materialen en transport) als de 'operational carbon' (CO₂-uitstoot tijdens het gebruik). Zet in op betere certificering van biobased en hergebruikte materialen en faseer andersom niet-duurzame materialen uit.

- Stuur in de BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) MPG (Milieuprestatie Gebouwen) regelgeving op de reductie van carbon.
- Stimuleer de landbouwtransitie naar biobased bouwmaterialen.
- Zet in op circulair bouwen.
- Maak een sloopbestek onderdeel van de omgevingsvergunning. Daardoor wordt circulair bouwen aangemoedigd.

5. Extra woningen in de wijken, niet in de weilanden

Uit verschillende onderzoeken, blijkt dat de maatschappelijke kosten voor buitenstedelijk bouwen hoger zijn dan binnenstedelijk bouwen. Het kenmerkende Hollandse landschap kan dus beter onaangeroerd blijven en ingezet worden voor andere opgaves zoals de energieopwinnig, biodiversiteit, herstel van natuur en bodem, waterberging, en duurzame landbouw.

Binnenstedelijk ligt de focus vaak op kwantiteit door vooral in te zetten op grootschalige gebiedsontwikkelingen, waardoor de bestaande wijken over het hoofd worden gezien. Maar juist hier liggen de kansen. Met meer kleinschalige ontwikkelingen binnen de bestaande kernen kunnen veel woningen toegevoegd worden, met deze impuls krijgt de bestaande wijk een positieve prikkel. Met de inkomsten van deze ontwikkelingen kunnen bestaande woningen verduurzaamd worden, bestaande voorzieningen een groter draagvlak krijgen, de energietransitie in gang gezet worden en met dat alles zal de leefbaarheid van de hele wijk verbeteren.

Wat is nodig?

- Zet in op de positieve business case van slim optoppen en splitsen; met de opbrengst kan de bestaande woning of woongebouw verduurzaamd worden. Stimuleer en ondersteun hierin VVE's en corporaties.
- Doe ontwerpend onderzoek naar hoe verdichting in de bestaande wijken kan zorgen voor verbetering van deze wijken. Verdichting door inbreiding kan bijvoorbeeld helpen om voorzieningen en bewoners in de wijk te houden.
- Bouw niet meer in de weilanden en polders.
- Breng alle de condities van de bestaande voorraad woningen in kaart, opdat nu geanticipeerd kan worden op benodigde renovaties. Voorkom daarmee dat de wooncrisis over tien jaar enkel nog groter is geworden!
- Zet als gemeenten meer in op de bestaande wijken. Geef (bij gemeentelijk grondbezit) voorrang aan 'kleinschalige' ontwikkelingen in en met de bestaande wijk. Zorg voor ambtenaren met mandaat en daadkracht om daarnaast met corporaties en VVE's direct aan de slag te gaan in de wijken.

6. Anticipeer nu op de toekomst!

Woningen gaan lang mee. We bouwen ze niet alleen voor de eerste bewoners maar ook voor vele generaties daarna. Dat betekent dat we bij de bouw van woningen nu, rekening moeten houden met risico's en nieuwe mogelijkheden van later. We moeten nu anticiperen op de geschiktheid van de bodem over 50 jaar, of de mogelijke zeespiegelstijging, of andere woonvormen. Als we dat niet doen zullen de kosten hiervoor bij de toekomstige bewoners terechtkomen.

Daarnaast moeten we nu anticiperen op de bestaande woningen als het gaat om droogte en wateroverlast. Daar zien we in schimmel en funderingsproblematiek al hoe belangrijk het is de lange termijn nu mee te nemen.

Wat is nodig?

- De woonopgave en ruimtelijke ordening staan niet los van elkaar. Zorg dat deze beleidsterreinen continu met elkaar in afstemming zijn.
- Zet in op andere financieringsmodellen dan de huidige 'gebiedsexploitatie' of 'vastgoedexploitatie' die niet verder kijken dan de ontwikkeltijd en -kosten. Nieuwe financieringsmodellen zijn nodig, die 50 jaar vooruit kijken en toekomstige kosten en baten mee opnemen.
- Maak het aanpassen van gebouwen naar een andere functie in de toekomst, onderdeel van de omgevingsvergunning (zoals in Brussel).
- Leer van het verleden; hier liggen lessen voor de toekomst. Zo zijn er in het verleden al instrumenten bedacht voor betaalbare woningen (zoals de wooncoöperatie), zijn er na WOII met dank aan stevig en helder beleid in vijftien jaar tijd 1,5 miljoen woningen gebouwd en is de inzet op fabrieksmatige woningen al eerder geen lang leven beschoren.

7. Stuur op andere waarden dan enkel winst

De woonopgave is nu voornamelijk eenzijdig financieel gedreven en wordt teveel gezien als een vastgoedopgave. Rekenmethodes en financieringsmodellen die worden gebruikt bedienen slechts één perspectief: of wonen, of zorg, of klimaat, of eenzaamheid. Het ontbreekt daarbij aan een integrale maatschappelijke benadering. Juist een integrale benadering kan zorgen voor het voorkomen van hoge maatschappelijke kosten. Een goede leef- en woonomgeving zorgt voor vermindering van stress, gezondere bewoners, minder eenzaamheid, minder klimaatschade, meer biodiversiteit, minder hittestress, sterkere gemeenschappen en minder dakloosheid. Zaken die de samenleving miljarden kosten, maar die we kunnen terugdringen met een toegankelijke, sociale woonopgave.

Wat is nodig?

- Ontwikkel een nieuw rekenmodel dat 50 jaar vooruit kijkt en ook andere waarden dan alleen financiële winst opneemt. Neem daarin de toekomstige maatschappelijke kosten en baten mee.
- Maak fondsen die toekomstige kostenbesparingen naar voren halen, om daarmee nu sociale, duurzame en betaalbare woningen te maken.
- Voer een grondbelasting in om de waardeverhoging van grond tegen te gaan. Dit voorkomt dat bovenstaande punten niet zomaar afvloeien in de waardeverhoging van de grond.
- Maak ruimte voor experimenten waarbij opgaven gecombineerd worden: woonzorg concepten of woningbouw die rekening houdt met klimaatverandering.

8. Zet de bewoner en woonkwaliteit weer centraal

Woonkwaliteit gaat niet over 'mooi', maar over 'goed'. In de nadruk op aantallen en snelheid is de noodzaak voor een 'goede woning' compleet ondergesneeuwd geraakt. Een goede en slimme plattegrond, voldoende daglicht, voldoende groot, voldoende flexibel en met ruimte voor ontmoeting in de gemeenschappelijke ruimtes van het woongebouw.

In appartementsgebouwen wordt steeds meer bezuinigd op deze ruimtes; de gemeenschappelijke ruimtes verdwijnen, de entreehallen worden kleiner en de gangen donkerder en smaller.

Woonkwaliteit gaat ook over zeggenschap. Zowel bestaande als nieuwe bewoners worden betrokken bij de realisatie van hun woonomgeving. Zo werken we niet alleen aan goede woningen, maar ook aan duurzame gemeenschappen.

Wat is nodig?

- Stel minimale eisen ten behoeve van woonkwaliteit. Om te beginnen, stel eisen aan minimale oppervlaktes van een woning.
- Stel daarnaast eisen aan de gemeenschappelijke ruimtes van het gebouw. Maak dit onderdeel van de woonopgave. Dit zijn de plekken waar bewoners elkaar ontmoeten, zoals de gangen en de entrees. Een goede inrichting hiervan leidt tot meer gemeenschap en minder eenzaamheid.
- Laat welstand of een andere commissie de kwaliteitseisen voor woningbouw bewaken.
- Maak zeggenschap onderdeel van de woonopgave.

9. Maak ruimte voor experiment en ontwerp onderzoek

Terwijl de samenstelling van de bevolking en van huishoudens steeds diverser wordt, zijn woningen verworden tot een standaardproduct. De woonopgave gaat over meer dan enkel de aantallen; ook over het type woningen dat nu en in de toekomst nodig is. Er is een diverser aanbod van woningen nodig dat beter past bij de samenstelling van de huishoudens en de woonbehoeftes van mensen. Een diverser aanbod van woonvormen passend bij verschillende doelgroepen.

Hiervoor is creativiteit en experiment nodig. Marktpartijen zijn vaak huiverig voor experimenten, omdat ze bang zijn dat dit het risico van hun project verhoogt. Ook woningcorporaties schuwen het experiment omdat ze niet meer de kennis en kunde in huis hebben om hiermee aan de slag te gaan.

Naast experimenten op woonvormen, is er ook ruimte nodig om te experimenteren met alternatieve ontwikkelmodellen of bouwmaterialen en -methodes.

Wat is nodig?

- Zorg voor impulsen voor experimenten op het gebied van nieuwe woonvormen en woontypologieën.
- Zorg voor impulsen voor experimenten op van alternatieve niet-speculatieve ontwikkelvormen (betaalbaar nu en in de toekomst)
- Zorg voor impulsen voor experimenten met nieuwe flexibele en duurzame bouwmethodes.
- Zet in op meer ontwerp onderzoek omtrent de mogelijkheden van de bestaande woningvoorraad!

10. Make volkshuisvesting great again!

Nederland was, nationaal en internationaal, ooit het land van de innovatieve volkshuisvesting met de Amsterdamse school, het Justus van Effen-wooncomplex en de vele tuindorpen. Nu is volkshuisvesting vervangen door een woningmarkt met verhandelbare woonproducten en een gemarginaliseerde rol voor woningbouwcorporaties. De kloof tussen woningbezitters en huurders of woningbezitters en starters wordt steeds groter. De "subsidie" op eigen woningbezit (in de vorm van de hypotheekrenteaftrek) is nog steeds vele malen groter dan de huurtoeslag. Het bezitten van een eigen woning is voor jonge mensen een onzeker vooruitzicht. Terwijl met name jonge mensen gedwongen worden een groot deel van hun inkomen uit te geven aan een huurwoning in de vrije sector, houden andere mensen geld over om hun koopwoning te verduurzamen. De ongelijkheid op het gebied van wonen neemt toe.

Wat is nodig?

- Zorg wederom voor een Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening dat de regie terug neemt en eisen stelt aan waarden als betaalbaarheid, duurzaamheid, en woonkwaliteit. Het ministerie creëert hiervoor regelgeving, ondersteuning en impulsen.
- Stop met stigmatiseren van sociale woningbouw en de bewoners van sociale woningbouw. Bijna iedereen heeft ooit tot deze inkomensgroep gehoord (bijvoorbeeld als alleenwonende met een eerste baan) of zou er in theorie ooit tot kunnen horen (bijvoorbeeld na een scheiding).
- Maak sociale huurwoningen voor veel meer mensen toegankelijk. Verhoog (zoals in Duitsland, Zwitserland en Oostenrijk) de inkomensgrens voor sociale woningen tot twee keer modaal (inclusief het waarborgfonds).
- Investeer als overheid juist in sociale woningbouw in plaats van het subsidiëren van dure koopwoningen via de hypotheekrenteaftrek.
- Zorg dat woningbouwcorporaties weer voorbeeldstellend kunnen investeren in publieke voorzieningen, nieuwe bouwmaterialen en nieuwe woonvormen.
- Schaf per direct de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties af. Breng de subsidie op huurwoningen in balans met de subsidiëring van koopwoningen.
- Maak ruimte voor alternatieve betaalbare modellen binnen de volkshuisvesting zoals de wooncoöperatie of de Community Land Trust.