

Perspectief voor andere bouw- en woonvormen

‘Ingestorte verkoop nieuwbouw schetst somber vooruitzicht woningmarkt; ondanks het tekort aan huizen wordt er weinig nieuwbouw verkocht’, kopte het Financieele Dagblad vandaag. ‘Zweedse woningbouwbelegger wil af van 12.000 woningen in Nederland en start met de verkoop van 2.500 woningen’ was een andere tekst in hetzelfde dagblad.

Historie

Na de coronacrisis én door de stikstofproblematiek dreigen nog steeds starters, lagere inkomens én middeninkomens in de woningmarkt ten onder te gaan aan oplopende huur- en koopprijzen en enorme woningtekorten. De ongelijkheid in de samenleving wordt hierdoor alleen maar groter. Maar Wonen is een grondrecht (Grondwet-art. 22, lid 2 “Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid.”). Maar de échte opgave is een tekort aan betaalbare woonruimte. De bouwopgave moet nog voortvarender opgepakt worden onder sterke ministeriële regie (deels nu gerealiseerd). Door demografische ontwikkelingen moet niet alleen het huidige tekort van circa 390.000 woningen opgelost worden, maar prognoses geven aan dat er circa 960.000 wooneenheden tot aan 2030 beschikbaar moeten komen. Daarom moet het bouwbeleid (liefst anticyclisch) de komende jaren vooral gericht zijn op het vergroten van de woningvoorraad door slimme, duurzame en flexibele toekomstbestendige wooneenheden.

Met het nieuwe Regeerakkoord uit 2021 is er gelukkig Rijksregie op woningbouwbeleid gekomen en dit zal de komende jaren verder uitgebouwd moeten worden. Gemeenten moeten in hun woningbouwbeleid worden ondersteund. Maar er moeten meer mogelijkheden komen om wonen voor mensen met een ‘wat kleine beurs’ mogelijk te maken. Enerzijds valt te denken aan systemen vergelijkbaar met de oude systemen van premiekoopwoningen (1974 – 1995), meerwaardebeding, erfpacht, huur/koop varianten. Anderzijds moeten **lokaal maatwerk en experimenten** met vormen van duurzame ontwikkeling van woningen, zoals o.a. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), wooncoöperatievormen e.d., worden gestimuleerd.

Demografische veranderingen

Door die demografische veranderingen zal de vraag naar andere woonvormen toenemen, het aantal huishoudens zal tot 2050 stijgen omdat er steeds meer alleenstaanden en kleinere gezinnen zullen zijn. Teveel wordt in de huidige wet- en regelgeving uitgegaan van bezetting van de meeste woningen door een twee-ouder-gezin met twee kinderen (maar 6% van alle woningen wordt daadwerkelijk zo bewoond).

Mijn Input voor een Nieuw Regeerakkoord 2021 via het DoPP-overleg (Duurzaam Overleg Politieke Partijen) waren:

- 1) **Toekomstbestendig bouwen** vraagt om passende woningen te bouwen volgens het concept **flexibel bouwen** (al dan niet met behulp van industrieel bouwen, gebruik van modulaire onderdelen en het stimuleren van hergebruik van materialen) met **flexibelere plattegronden/indelingen** (zie BNA Studie ‘Alledaags gezin terug in de stad’): goed toegankelijk en veranderingsbestendig; zodanig bouwen dat in de (gebouw)levensduur meerdere gezins- en samenlevingsvormen en gezinsgrootten zijn op te nemen in plaats van de vaak starre gepresenteerde indelingen van woningen. Deze flexibele woningen zijn toegankelijker en veranderingsbestendig, zeker met gebruik van modulaire onderdelen;
- 2) **Lokaal maatwerk en experimenten** met vormen van duurzame ontwikkeling van woningen, zoals o.a. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), wooncoöperaties ontwikkelen. Daarnaast ‘solid’-achtige constructies, buurtinitiatieven e.d., stimuleren, naast en afgestemd met Verenigingen van Eigenaren (VvE) bij gestapelde woningen, en daarbij ook de horizontale versie ontwikkelen voor (o.a.) grondgebonden woningen in een buurt.

Vanuit benadering uit de christelijke hoek via genoemd DoPP-overleg kwam naar voren dat *'betaalbare woningen niet van de Staat moeten komen en óók niet van de markt. In plaats daarvan moeten ze eigendom zijn van zelfstandige organisaties met een maatschappelijk doel. Terug naar de burgerinitiatieven van weleer: woningcorporaties wáren oorspronkelijk precies dit soort organisaties. Burgers kunnen zelf ook een rol spelen. Overal in Nederland ontstaan wooncoöperaties – verenigingen van mensen die hun eigen sociale huurwoningen willen bouwen en beheren. De overheid zou dat makkelijker kunnen maken, bijvoorbeeld door wooncoöperaties dezelfde garanties te geven als woningcorporaties.'* Vanuit (sociaal)liberale hoek zou men kunnen zeggen dat eigen initiatief betekent 'eigen regie over je leven en jouw woonvoorkeur. Vanuit de sociale hoek zal men stellen dat de overheid altijd initiatieven voor wonen moet blijven ontwikkelen.

Als architect heb ik een aantal CPO's en wooncoöperaties mogen bijstaan in de ontwikkeling van hun plannen. Particuliere initiatieven van mensen, die kleiner wilden wonen en meer in gemeenschappelijkheid. Zulke plannen vragen vaak een lange adem en veel overleg om tot realisatie te komen. De overheid kan hierin een beperkte rol hebben, zoals bij plannen die worden ontwikkeld op locaties die een dergelijke bouwvorm mogelijk maken. Het ligt anders bij particuliere plannen op locaties die volgens een Bestemmingsplan een dergelijke bouwvorm niet toestaan. Dan kan de overheid juist wel een stimulerende rol hebben.

Ook moet worden ingezet op woningdelen en woningsplitsen in de particuliere woningmarkt. Woningdelen en woningsplitsen van grotere bestaande woningen in meerdere zelfstandige units of appartementen zijn twee van de mogelijkheden om de schaarse ruimte in Nederland beter te benutten. Gemeenten moeten in overleg met de centrale overheid een woningdeel- en woningsplitsbeleid opstellen.

Als architect heb ik nu op verzoek van een aantal bewoners van grote 2-onder-één-kap woningen in een de jaren '80 van de vorige eeuw gebouwde wijk een plan ontwikkeld op basis van woonvormen. Vele oudere bewoners (diegenen die destijds hun huis hebben gekocht en daar nu ruim 40 jaar wonen) vinden hun huis te groot en willen kleiner wonen, maar wel in de wijk willen blijven wonen. Het plan voorziet in verbouw en aanbouw van de huidige woningen, waarna bewoners in wooncoöperaties kunnen gaan samenwonen, waardoor vele huizen (met name voor gezinnen) vrij zullen komen. De lokale overheid moet wel meewerken door de Woonvisie aan te passen en de centrale overheid moet aangepaste wetgeving ontwikkelen.

Ten slotte: **grondpolitiek**: steeds vaker ziet men dat aandeelhouderswaarde het wint van maatschappelijk rendement, vooral beleggers kunnen maatschappelijk gewenste ontwikkelingen tegenhouden door hun vastgoedpositie. Grond in Nederland is schaars en zal zo efficiënt mogelijk uitgegeven moeten worden. Wooncoöperaties lopen echter te vaak tegen de problemen rondom grondproblematiek aan; door middel van gereede grondprijzen (al dan niet met subsidie) zijn wooncoöperaties beter in staat woningen te ontwikkelen. De centrale overheid zal hierin een helder standpunt moeten formuleren.