

Platform Woonopgave

Analyse Woonopgave

02-06-2023



We vragen u deze publicatie van Platform Woonopgave te gebruiken en te delen volgens de Creative Commons License CC BY-NC-ND. De analyse is een levend document en staat open voor wijzigingen, aanvullingen en aanscherpingen. Laat het weten via info@platformwoonopgave.nl en wordt zelf onderdeel van dit collectief!

Disclaimer:

Er is gepoogd deze analyse waarheidsgetrouw op te zetten. De analyse is onafhankelijk opgezet (zonder externe financiering). Praktisch betekent dit veel vrijwillige uren in avonden en vakanties. Dit zou kunnen resulteren in een foutje. Mocht dat het geval zijn, laat het gerust weten via: info@platformwoonopgave.nl

Beeldmateriaal en bronvermelding:

De redactie heeft haar uiterste best gedaan voor een juiste bronvermelding of toestemming voor reproductie van materiaal. We betreuren eventuele fouten of omissies en vragen partijen die bepaalde rechten menen te kunnen claimen contact met ons op te nemen.

Roze sterren:

Roze sterren zijn gerichte vragen aan iedereen die het leest. De analyse is een start en maken we graag in gezamenlijkheid af. Uiteraard zijn ook toevoegingen en aanscherpingen welkom!

A pink starburst graphic with multiple points, containing the text 'Wie kan helpen om dit aan te scherpen?' in white.

Wie kan
helpen
om dit aan te
scherpen?

Analyse Woonopgave

Er is een wooncrisis. Voor veel mensen is het lastig een woning te vinden die tegelijkertijd betaalbaar is én past bij hun huishouden. Vanuit onze eigen achtergrond als architecten zien we dat het ontwerpen van woningen steeds minder een opgave is. De discussie gaat vooral over de bouwopgave in plaats van de woonopgave. Er is steeds minder ruimte voor woonkwaliteit; de woningen worden kleiner, donkerder, individueler en gelijktijdig duurder. De woning is een ‘product’ geworden en wordt geacht een zo standaard mogelijke plattegrond te hebben zodat deze door projectontwikkelaars gemakkelijk bij verschillende beleggers ‘weggezet’ kan worden.

Wij waarderen dat er weer een minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is, maar zien ook dat het deel ‘volkshuisvesting’ vooral bestaat uit het sluiten van ‘woondeals’. Wellicht is dit alles te begrijpen in het grotere politieke spectrum en in de dominantie van de markt op dit vlak. Deze analyse is niet bedoeld als een kritiek op de minister, maar als een poging om te onderzoeken waar de kansen dan wél liggen.

Meer dan ooit moeten we toekomstdenken. Woningen hebben een lange levensduur, ze worden niet enkel gebouwd voor de eerste bewoners. De ecologische voetafdruk van de bouw is groot en veel nieuwbouwplannen zijn niet voldoende toekomstbestendig. Daarmee wordt gebroken met een eeuwenoude traditie van visionaire ruimtelijke ordening en volkshuisvesting.

Noodzakelijk startpunt is een heldere bevraging en analyse van de opgave (waarmee wij in 2022 zijn begonnen) zodat gezonde oplossingsrichtingen kunnen worden opgesteld. De focus ligt daarbij op het ruimtelijke perspectief en probeert met simpele vraagstellingen te achterhalen waar de kansen liggen. Het eerste doel is om deze analyse met jullie (vakgenoten en aanverwanten) verder aan te scherpen. De analyse claimt niet ‘af’ te zijn, maar een beter begrip van het woonsysteem en de ruimtelijke dimensies ervan te scheppen. Het tweede doel is om het platform te verbreden. Daarom mag iedereen de analyse – onder creative commons-licentie – downloaden en gebruiken in ontwerp en verhaal.

Tenslotte willen we in dit bredere collectief op zoek naar vervolgstappen. Hoe nu verder weten we nu nog niet. Er zijn door collega-architecten al vele goede ruimtelijke (deel) oplossingen bedacht, maar hoe te zorgen dat de juiste oplossingen op de juiste plek terechtkomen? Hoe te zorgen dat er werkelijk ruimte komt (binnen de inrichting van de huidige woningmarkt) om deze vragen werkelijk te beantwoorden? Welk beleid kan daarbij helpen? Welk ontwerpend onderzoek is nodig? Welke coalities moeten worden gevormd? Welke (nieuwe) ontwikkelmodellen moeten ruimte krijgen?

Wil je meedenken? Laat een e-mailadres achter en we houden je op de hoogte. Voor vragen, opmerkingen, aanvullingen mail naar info@platformwoonopgave.nl

Inhoudsopgave

1. Achtergrond

2. Waarom 1 miljoen woningen?

3. Hoeveel woningen kunnen we ‘vinden’?

4. Wat we nieuw bouwen, waar doen we dat?

5. Wat voor woningen moeten we maken? En voor wie?

6. Afsluiting

1. Achtergrond

Bijna elke partij van links naar rechts is het erover eens; we moeten ‘bouwen, bouwen, bouwen’: we hebben 1 miljoen nieuw gebouwde woningen nodig. De minister voor VRO, Hugo de Jonge, is in rap tempo ‘woondeals’ door het hele land aan het sluiten. Deze deals tussen Rijk, provincies, gemeenten en de corporaties zijn niet heel concreet. Vaak ontbreken de bouwlocaties en de financiële onderbouwing.

“Wooncrisis vraagt om radicaal kiezen voor duurzame nieuwbouw”

- Groenlinks

“Bouwen, bouwen, bouwen. Nu doorpakken!”

- CDA

“We gaan een miljoen nieuwe huizen bouwen”

- D66

“100.000 betaalbare nieuwe woningen per jaar bouwen”

- PVDA

“Bouwen, bouwen, bouwen.!”

- VVD

1.2 Hoe staat het er voor met deze ambities?

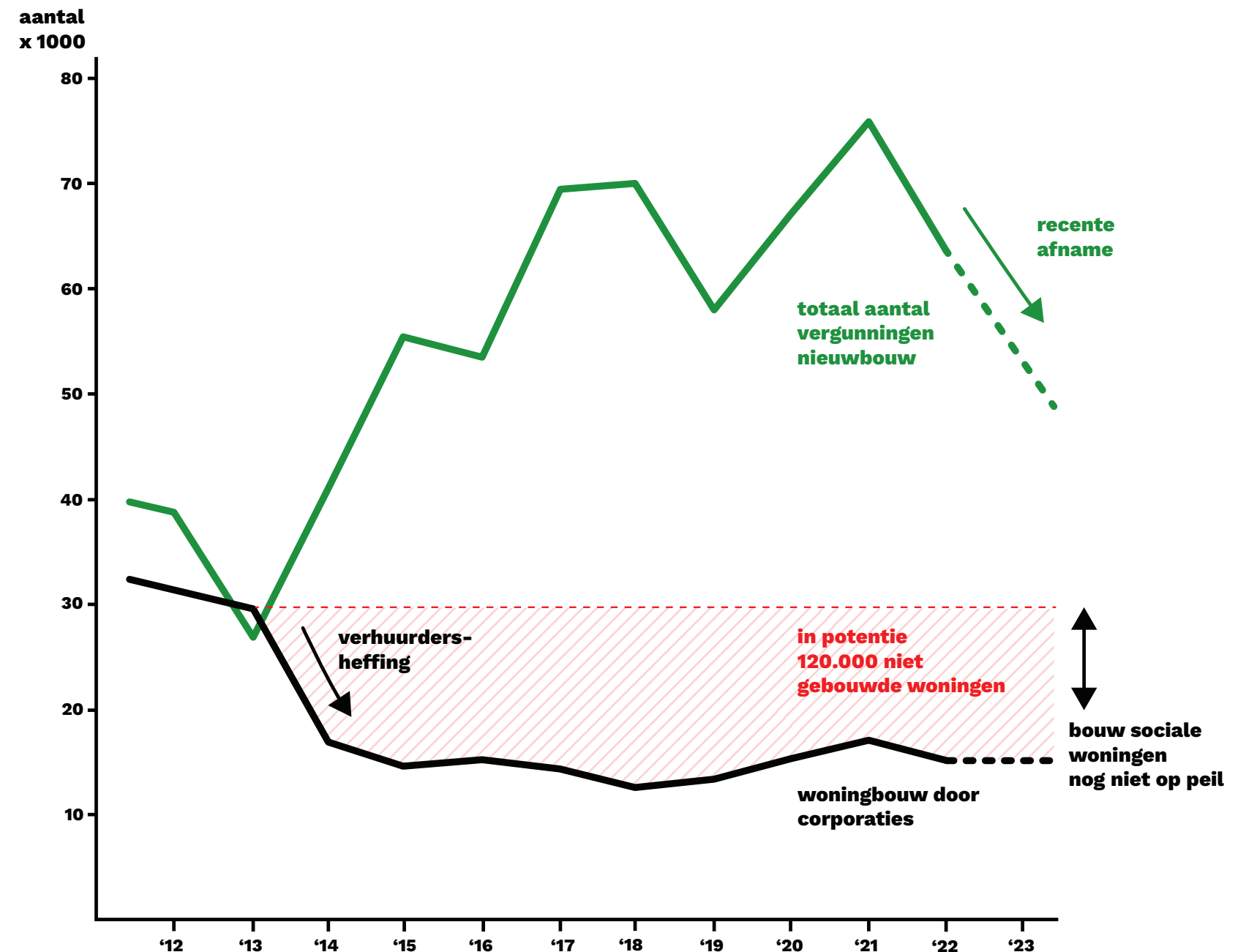
Hoe staat het met de bouw van sociale huurwoningen?

Met de invoering van de verhuurdersheffing is de bouw van sociale huurwoningen door corporaties flink afgenomen. Hierdoor zijn in potentie 120.000 woningen niet gebouwd in de afgelopen 10 jaar.

De verhuurdersheffing is inmiddels afgeschaft, maar de bouw van sociale huurwoningen is nog lang niet op peil.

De afgelopen 10 jaar hebben corporaties daarnaast veel woningen gesloopt, verkocht of overgeheveld naar de vrije sector. Daardoor is het totaal aantal sociale woningen in deze jaren **afgenomen met 90.000**.

In de conceptversie van de Nationale prestatieafspraken woningcorporaties staat dat corporaties tot 2030 streven naar het toevoegen van 250.000 woningen. Gelijktijdig worden echter **150.000 woningen gesloopt of verkocht**. Stadszaken heeft berekend dat er mogelijk meer dan 600.000 extra sociale woningen tegen 2030 nodig zijn om de gestelde ambitie (30% sociale huurwoningen in elke stad) te halen.

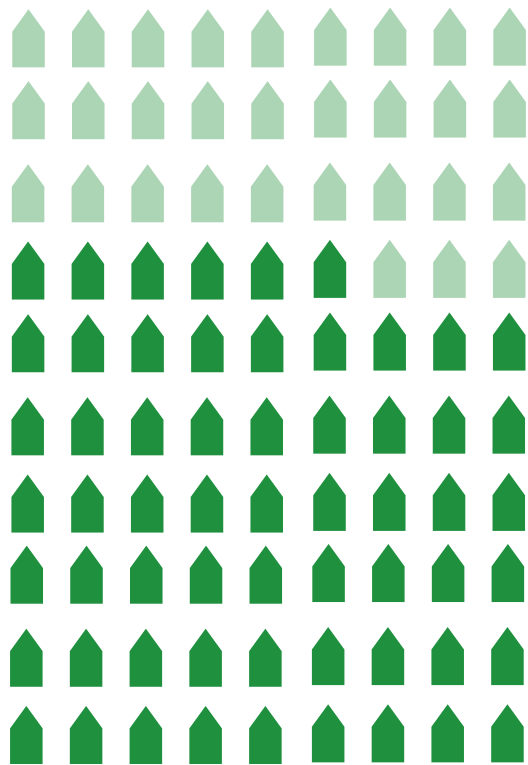


bron: <https://www.cobouw.nl/307404/de-utopie-van-100-000-nieuwbouwwoningen-tien-hoofdbrekers-voor-hugo-de-jonge>

<https://aedesdatacentrum.nl/home>

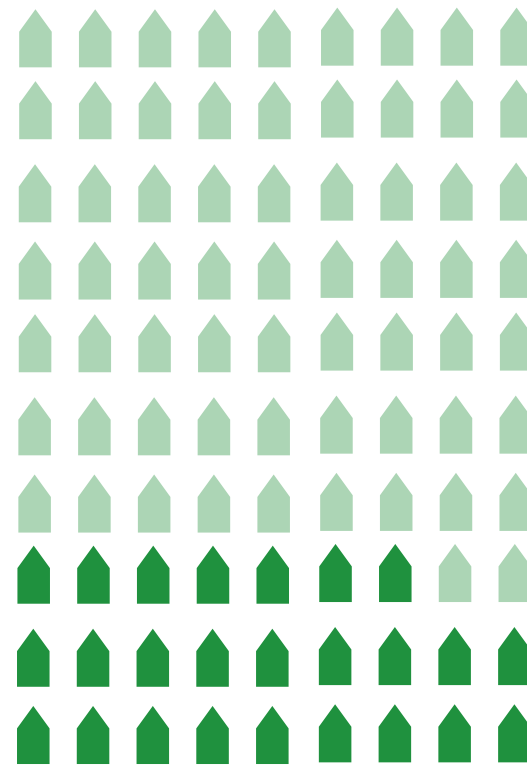
<https://stadszaken.nl/artikel/4673/miljoen-extra-sociale-huurwoningen-nodig-voor-30-procent-in-elke-gemeente>

1.1 Wat zijn de ambities van de minister voor VRO (tot 2030)?

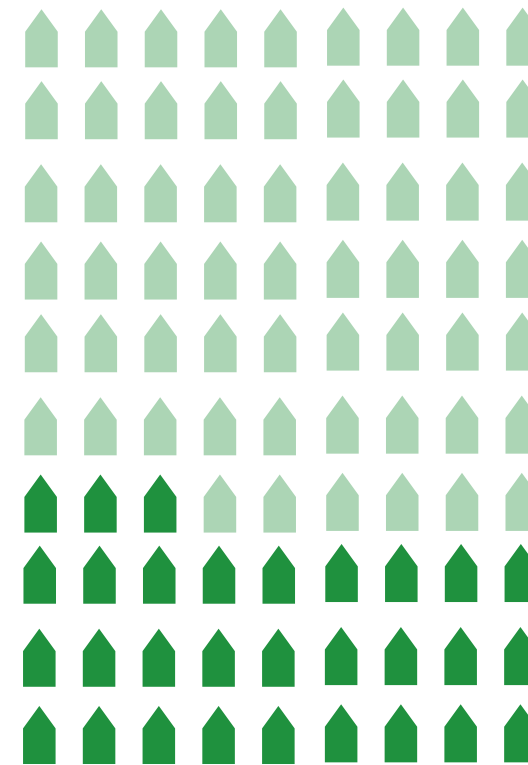


2/3^{de} betaalbaar

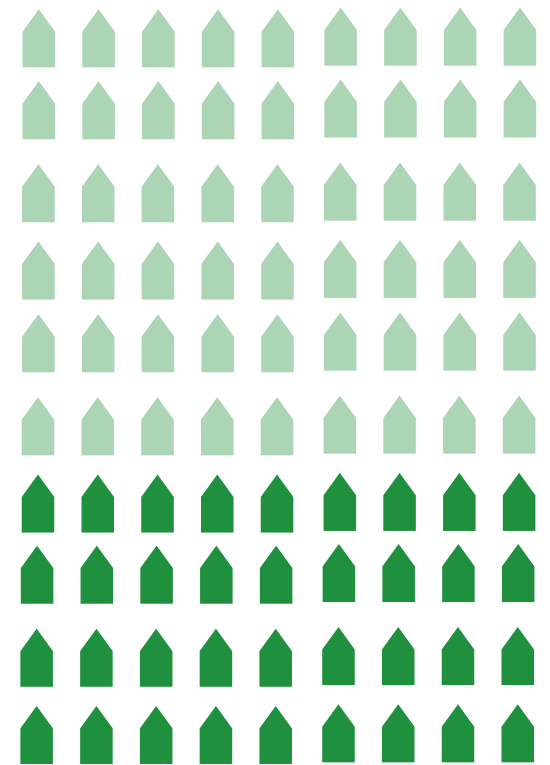
minstens 30% sociale
huurwoningen in elke stad



250.000 sociale huurwoningen



1/3^{de} woningen voor ouderen



**35 - 40% buiten de bestaande
bebouwing**

bron: <https://www.openkamer.org/kamervraag/2022Z20171/>

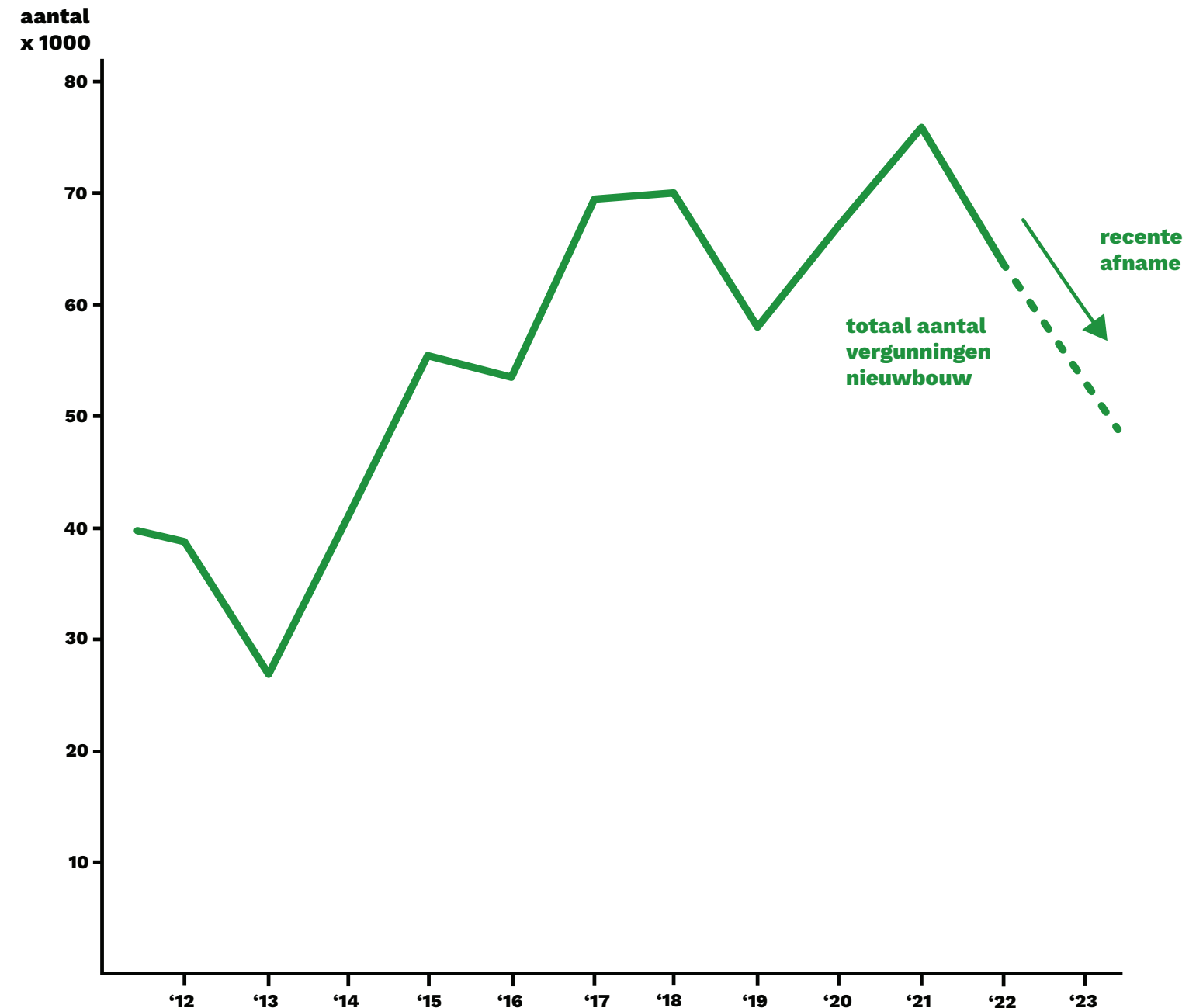
<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/10/13/minister-hugo-de-jonge-maakt-provinciale-woningbouwafspraken-voor-900.000-nieuwe-woningen>

1.2 Hoe staat het er voor met deze ambities?

Sterke afname vergunningen

Als een direct gevolg van de stijgende bouwkosten, de stikstof crisis, en toegenomen rente neemt de aanvraag van vergunningen sterk af.

Daarnaast hebben ontwikkelaars inmiddels in het afgelopen jaar (tussen Q1 2022 en Q1 2023) de bouw van minstens 4694 koopwoningen stilgelegd. Deze extra afname is niet in de naastgelegen grafiek opgenomen.



bron: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/46/aantal-vergunde-nieuwbouwwoningen-3-procent-lager-in-derde-kwartaal>
<https://nos.nl/artikel/2473235-nieuwbouwprojecten-geschrapd-bedrijven-zoeken-manieren-om-door-te-bouwen>

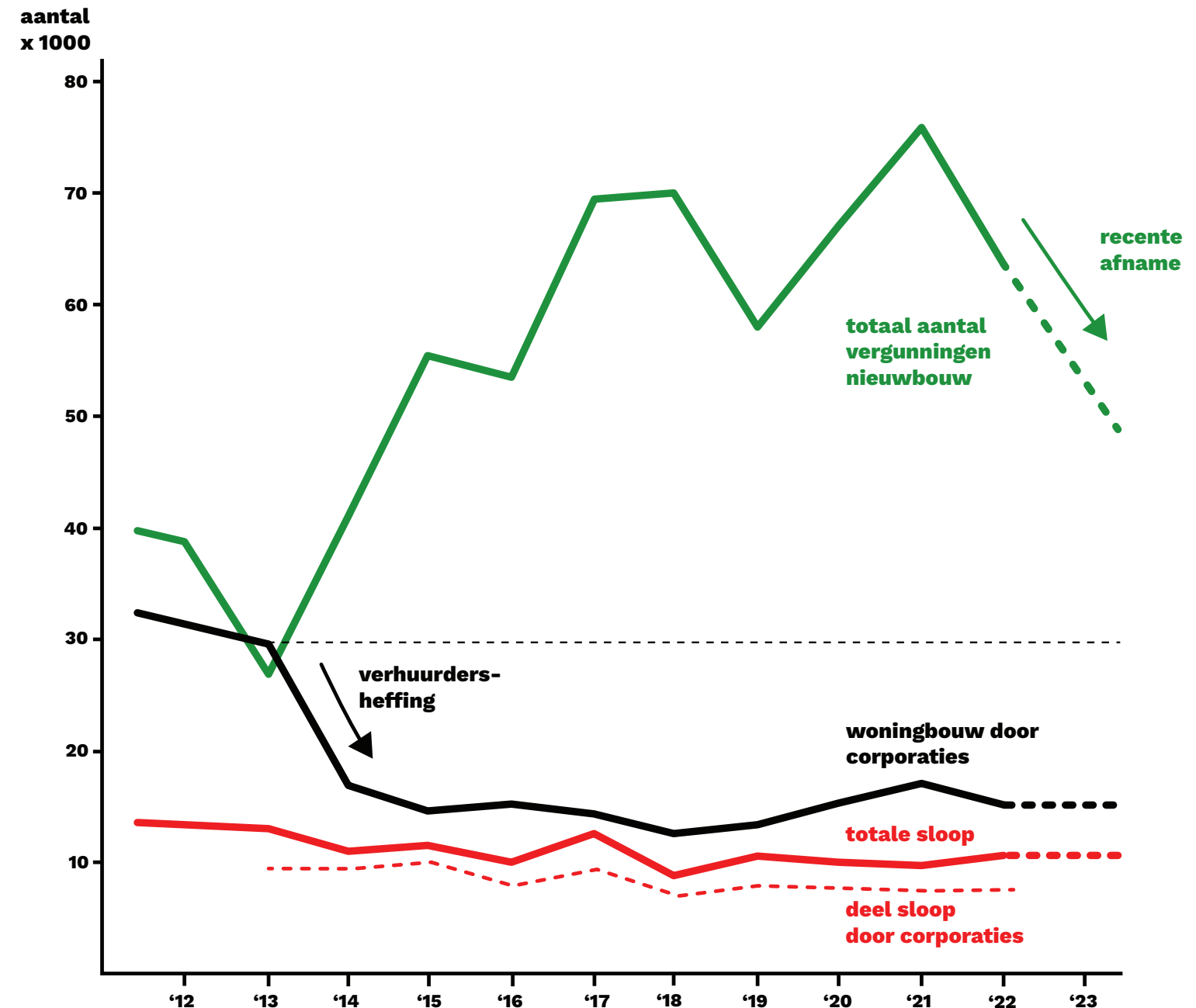
1.2 Hoe staat het er voor met deze ambities?

Wordt er teveel gesloopt?

Corporaties slopen jaarlijks ongeveer 8.000 woningen. Het totaal aantal gesloopte woningen ligt iets hoger, wat betekent dat voornamelijk sociale huurwoningen worden gesloopt.

Dit zijn niet altijd woningen in slechte staat. Een voorbeeld is de Pompenburg flat in Rotterdam. Deze is in goede staat; in 2017 is het dak vernieuwd en in 2020 is de flat gerenoveerd voor 3,2 miljoen euro. Toch wordt deze flat met 226 woningen gesloopt om plaats te maken voor een nieuwbouw project.

Een kanttekening hierbij is dat de wijziging van de Woningwet 2015 corporaties heeft verboden grond te verwerven die niet binnen vijf jaar bebouwd kan worden. Dit heeft er toe geleid dat woningcorporaties minder grond kopen en vaker kiezen voor sloop-nieuwbouw om hun voorraad te vergroten



bron: Follow the Money: 'In de strijd om grond voor woningbouw verliest de corporatie het van de commerciële jongens' Peter Hendriks, 28 april 2022

Follow the Money: 'In de strijd om grond voor woningbouw verliest de corporatie het van de commerciële jongens' Peter Hendriks, 28 april 2022

<https://rechttopdestad.nl/buurtten/pompenburg/>

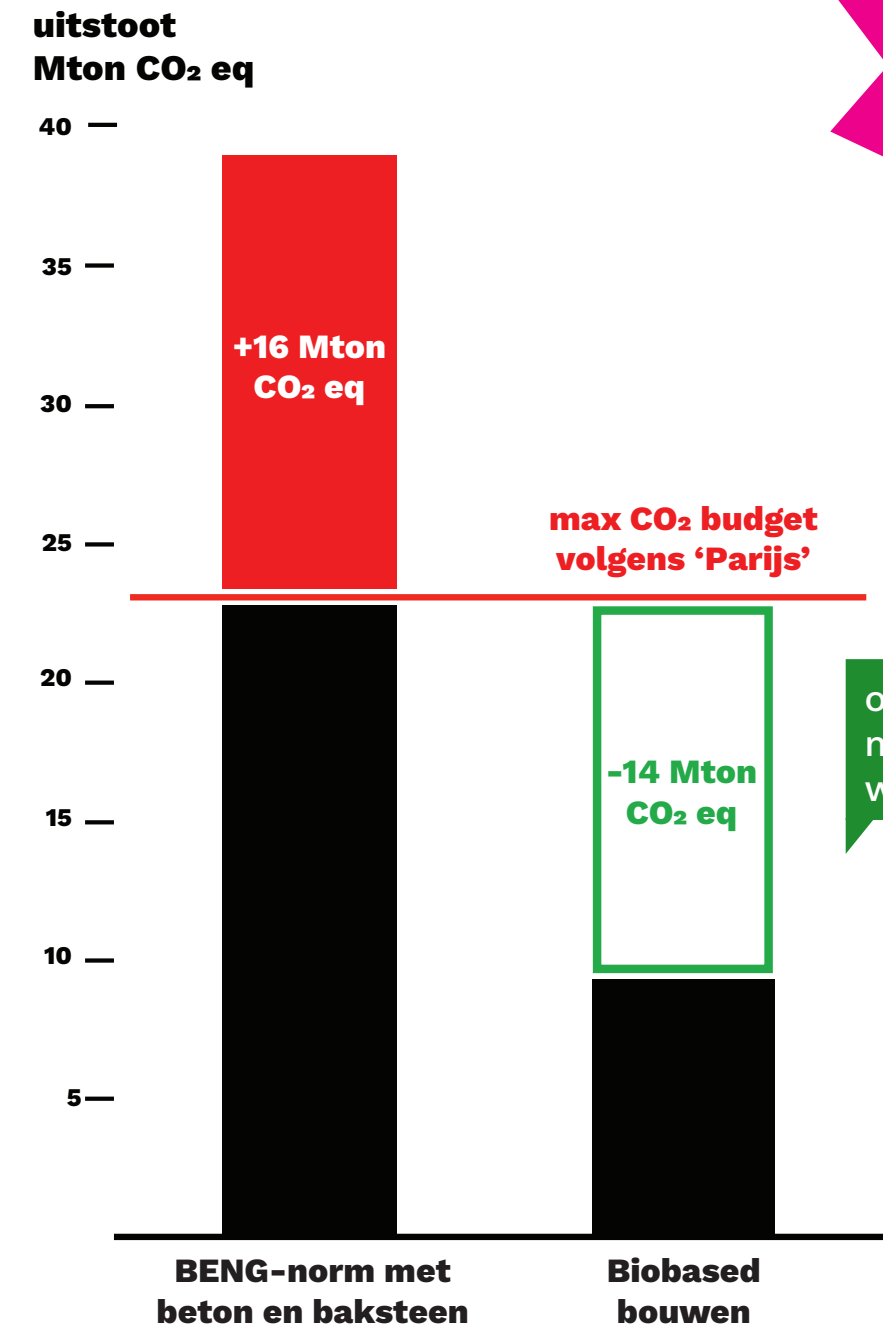
1.3 Kúnnen we wel 1 miljoen woningen bouwen?

Hebben we voldoende CO2-budget?

Als de 1 miljoen woondeals volgens BENG (Bijna EnergieNeutrale Gebouwen) wetgeving en volgens de huidige MPG (Milieuprestatie Gebouwen) eisen worden gebouwd, maar mét klassieke bouwmaterialen als beton en baksteen, dan overstijgen we het CO2-budget conform de afspraken van Parijs.

Het diagram gaat uit van een totaal CO2 budget voor de wereld (optimistisch uitgaande van een maximale opwarming van 1,5 graad), verdeeld over landen naar verhouding van inwoners. Dat getal is verdeeld over de verschillende sectoren wat een maximum voor de bouw voorschrijft.

Het klassiek bouwen met beton en baksteen is nog steeds toelaatbaar volgens de huidige normen en eisen. Die zijn momenteel niet streng genoeg om de benodigde reductie van CO2 te realiseren.



**@LEVS
architecten:**

Wat is het verschil
tussen de huidige MPG
eisen en de werkelijke
CO₂ reductie
die nodig is?

op dit moment wordt
minder dan 2% van de
woningen in hout gebouwd

bron: Cobouw 'Nog even en de bouw is door zijn CO2 budget heen'. - 21 april 2022

<https://www.duurzaamgebouwd.nl/artikel/20210617-rapportage-woningbouw-in-hout-prima-concurrerend-bouwen-met-hout#:~:text=Momenteel%20wordt%20minder%20dan%202,175.000%20ton%20CO2%2Deq%20besparen.>

‘Doordat de bouwsector de afgelopen jaren nauwelijks minder CO₂ heeft uitgestoten voor productie van materialen moet de sector geen 60% halen maar 75% in 2030. In het huidige tempo gaat de bouw echter hooguit 10% minder CO₂ uitstoten.’

-Gideonstribе

Beweging die tot doel heeft de bouwtransitie te versnellen

1.3 Kúnnen we wel 1 miljoen woningen bouwen?

Kan de bodem het aan?

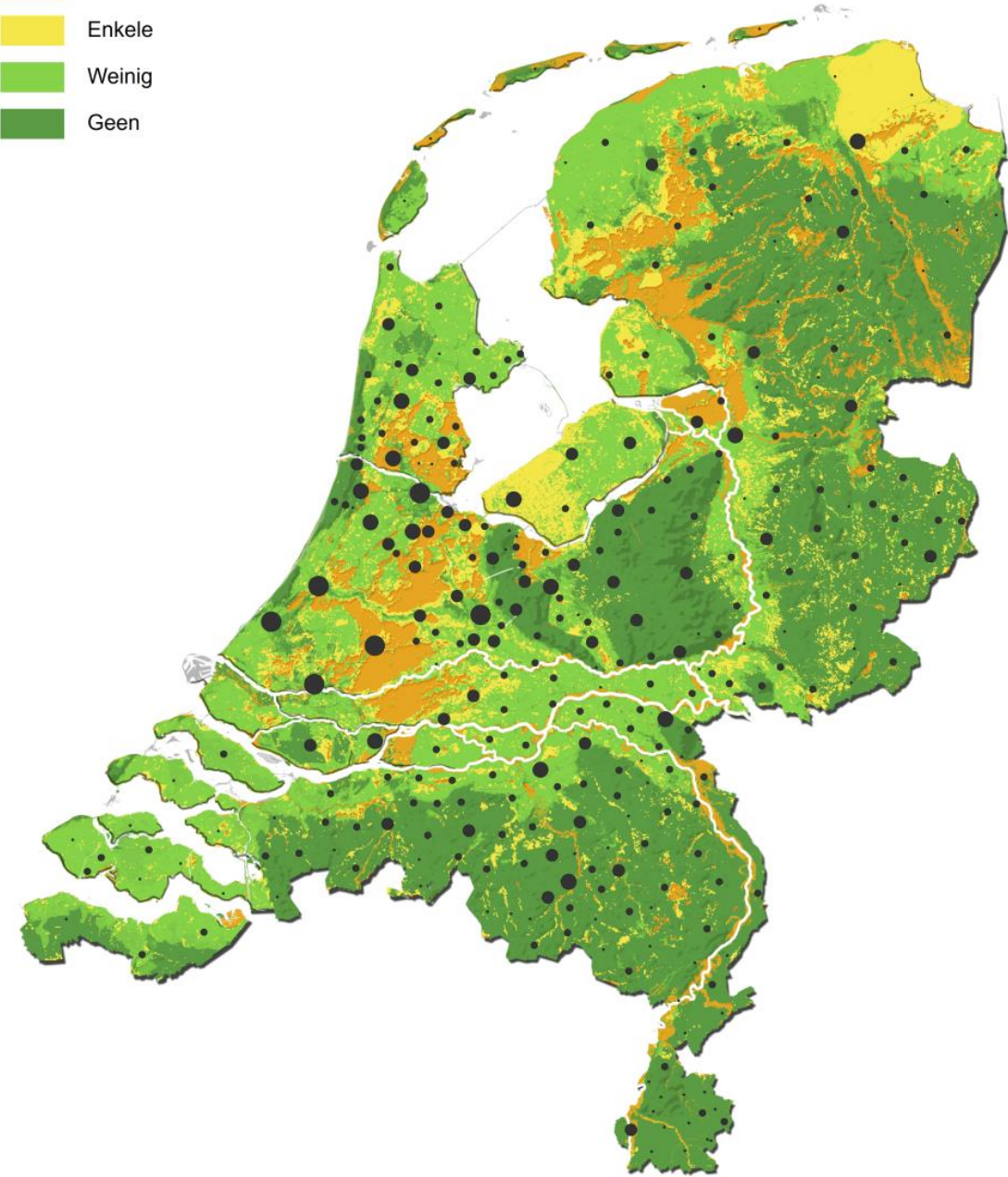
De Deltacommissaris publiceerde een rapport waarin de relatie tussen de woningbouwopgave en klimaatadaptatie onderzocht wordt.

Het rapport beschrijft hoe bij de locatiekeuzes voor woningbouw nauwelijks rekening wordt gehouden met klimaatverandering op lange termijn. Hierbij gaat het niet enkel om overstroombaar laaggelegen delen in – met name – de randstad (600.000 woningen gepland), maar ook in andere delen van Nederland wordt op locaties die kwetsbaar zijn voor ernstige wateroverlast, droogte en hitte.

De kaart hiernaast toont de relatie tussen de geplande woningen en de geschiktheid van de bodem voor woningbouw. Oranje kent veel beperkingen voor woningen en donkergroen geen.

De zwarte bollen geven de geplande woningbouwopgave aan. In totaal zijn 820.000 woningen gepland op grond die kwetsbaar zijn door klimaatverandering.

Beperkingen woningbouw



bron: Sweco, Deltares, Ecorys, Defacto onderzoek: 'Het effect van klimaatverandering op de woningbouwopgave'- december 2021 Staf Deltacommissaris

‘820.000 woningen worden nu gepland in gebied dat kwetsbaar is door klimaatverandering’

- Peter Glas Deltacommissaris

bron:<https://nos.nl/artikel/2408479-820-000-woningen-gepland-in-gebied-dat-kwetsbaar-is-door-klimaatverandering>

1.4 Wat zijn de verschillende belangen van de ‘spelers’ op de ‘woningmarkt’?

Wie kan
helpen
om dit aan te
scherpen?



Ontwikkelaar

- > financieel belang
- > lage risico's (makkelijk weg te zetten in de markt)
- > (soms) kwalitatief belang (ontwikkelaar als stadsmaker)
- > korte termijn belang (tot oplevering)



Corporatie

- > betaalbaarheid (geen winst oogmerk)
- > lage onderhoudskosten
- > woonkwaliteit
- > langetermijn belang



Grondeigenaren

- gemeente met grond
- ontwikkelaar met grondpositie
- private grondeigenaar
- > groot financieel belang! (landbouwgrond dat bestemd wordt voor woningen kan tot €1000/ m2 meer waard worden)



Gemeente

- > financieel belang; in grondverkoop af afdracht per nieuwe te bouwen m²
- > kwalitatief belang; leefbare omgeving
- > duurzaamheids belang



Beleggers

- > financieel belang
 - jaarlijkse huuropbrengst, verkoop na termijn van x jaar
 - lage onderhoudskosten
- > midlange termijn (tot verkoop)



Architect

- > financieel belang (opdracht)
- > kwalitatief belang
 - woonkwaliteit
 - leefbare omgeving
 - duurzaamheid
- > korte termijn belang (eerste foto?) & langetermijnbelang (?)



Aannemer

- > financieel belang
 - lage risico's (bij voorkeur gekende bouwmethodes en materialen)
- > korte termijn belang (tot oplevering)



Bewoner

- > kwalitatief belang
 - fijne woning en omgeving
- > financieel belang; passende huur
- > midlange termijn (tot verhuizing)

Conclusie

Ondanks de gestelde ambities en prestatieafspraken lijkt het niet te lukken om 1 miljoen nieuwe woningen te bouwen. Daarnaast lijkt het niet te kúnnen. Met de huidige regelgeving overstijgen we het CO2 budget voor de bouw en de woningen zijn nu vooral gepland op locaties die door klimaatverandering het minst geschikt zijn voor woningbouw.

Het is dus van cruciaal belang om te onderzoeken óf het werkelijk nodig is om 1 miljoen woningen nieuw te bouwen.

Tenslotte is het goed te beseffen dat er op de ‘woningmarkt’ veel spelers zijn die financiële belangen hebben. Voor deze spelers is het kwalitatieve belang (als het er al is) ondergeschikt. Ook liggen belangen vaak in de directe toekomst, of op de middellange termijn. Een woning kan wel 500 jaar mee gaan, maar voor veel partijen verdwijnt het belang na oplevering.

2. Waarom ‘1 miljoen’ woningen?

2.1. Hoeveel is 1 miljoen?

Hoeveel is 1 miljoen woningen?



= 3.900 keer de Zalmhaventoren
(Rotterdam)



= 2.000 keer de Kleiburgflat
(Bijlmermeer Amsterdam)



= 42.000 keer een urban villa
(voorbeeld Funen Amsterdam)



5.400 kilometer aan
rijtjeswoningen

2.1. Hoeveel zijn 1 miljoen woningen?

Hoeveel ruimte is dat?

De hoeveelheid ruimte die 1 miljoen woningen innemen hangt af van de grootte van de woningen en de dichtheid van de woningen.

Uitgaande van een stedelijke dichtheid en relatief kleine woningen (gezien de verdunning van de bevolking) zou 1 miljoen woningen 10.000 hectare grond in beslag kunnen nemen.

Met een minder hoge dichtheid neemt de hoeveelheid toe.

Ter vergelijking: de stad Utrecht heeft een oppervlakte van bijna 10.000 hectare en zo'n 162.000 woningen.



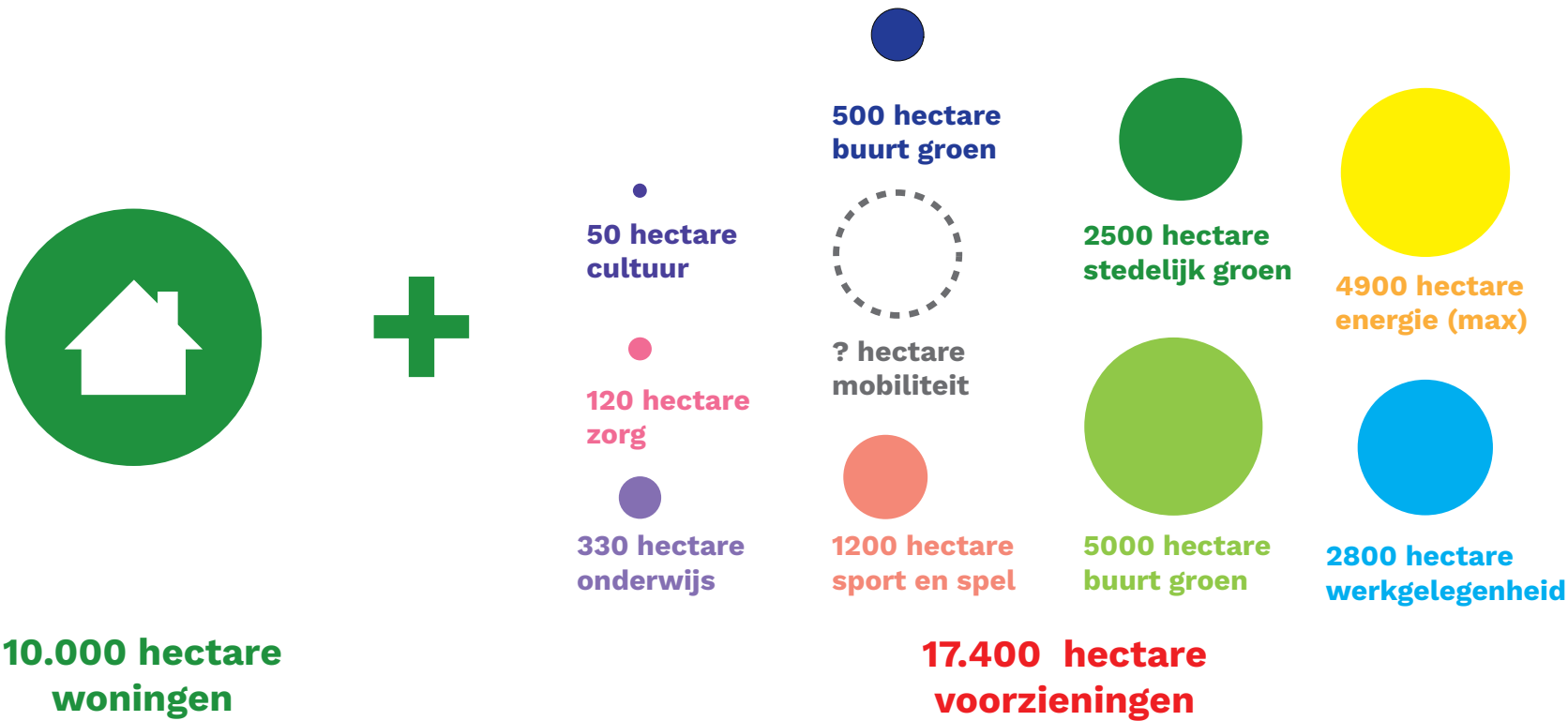
2.1. Hoeveel zijn 1 miljoen woningen?

Zijn daar ook voorzieningen voor nodig?

Woningen gaan gepaard met voorzieningen. Winkels, zorg, cultuur, onderwijs, maar ook groen en werkgelegenheid. Dit kost ook ruimte.

Deze berekening is gebaseerd op de ‘Barcode’ die door de gemeente Utrecht is ontwikkeld om de stedelijke omgeving leefbaar te houden.

Volgens de Utrechtse Barcode zijn er nog eens 17.400 hectare aan voorzieningen nodig bij de 1 miljoen woningen.



bron:<https://www.duic.nl/algemeen/de-utrechtse-barcode-een-formule-die-de-stad-leefbaar-moet-houden/>

2.1. Hoeveel zijn 1 miljoen woningen?

Wat is de totale ruimtevraag?

Samen telt dit op tot 27.400 hectare. Dat is een stad groter dan Amsterdam.

Zie hiernaast de hypothetische cirkel die 27.400 hectare groot is (de locatie is willekeurig).



2.2 Waar komt het getal vandaan?

Het getal van 1 miljoen (voor de komende 10 jaar) is gebaseerd op onderzoek van ABF Research. Het bestaat uit vier onderdelen: het terugdringen van het tekort (2% tekort is een zogenaamd 'gezond tekort', inmiddels is dit opgelopen tot 3,5 %); groei van de bevolking; vervanging van woningen die de komende 10 jaar gesloopt gaan worden; en tenslotte het kleiner worden van de huishoudens.

De getallen zijn een gemiddelde van een bandbreedte (de boven- en ondergrens voor de komende 10 jaar). Totaal komt dit uit op 936.000 woningen. Dit is omhoog gegaan naar '1 miljoen'. De getallen kunnen hoger of lager uitvallen.

meer mensen ->
dus meer woningen nodig?

evenveel mensen ->
maar verdeeld over meer woningen?



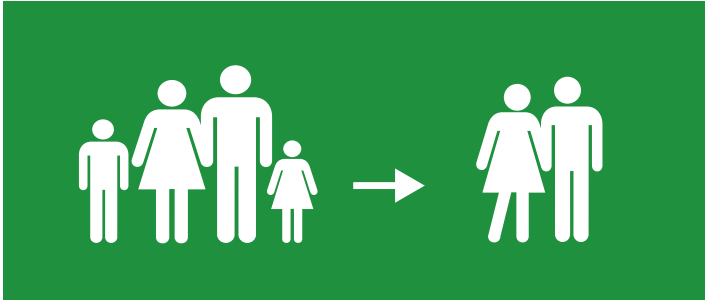
+ 139.00
door terugbrengen
huidige tekort



+ 436.000
door groei van de bevolking



+ 118.00
door vervanging van
toekomstig sloop



+ 243.000
door verdunning van huishoudens

**+ 936.000
woningen**

bron: <https://abfresearch.nl/publicaties/meer-dan-1-miljoen-woningen-in-plannen-voor-de-komende-tien-jaar/> - 2 december 2021
NRC Handelsblad: 'Zijn er wel een miljoen woningen nodig? Het kan ook minder zijn, of meer.' - 22 maart 2022

2.2 Waar komt het getal vandaan?

Het getal is dus niet een 1 op 1 vertaling van een toename van de bevolking naar een toename van het aantal woningen.

Een groot deel van dit getal betreft de ‘verdunning’ van de huishoudens. Dat betekent voor dit deel dat evenveel mensen straks in meer woningen zullen wonen. In plaats van nieuw te bouwen zou dit mogelijk opgelost kunnen worden met een herverdeling en herontwerp van de bestaande woonruimte.

Tenslotte bestaat 10% van het getal uit het vervangen van woningen die nog gesloopt gaan worden. Niet slopen lijkt daarvoor een simpele oplossing?

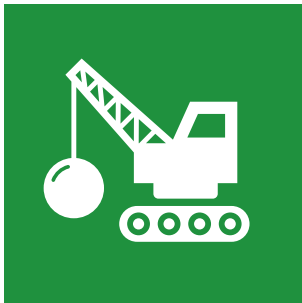
10 % -> niet meer slopen?
30% -> herverdelingsopgave?
Totaal 40% van de opgave...



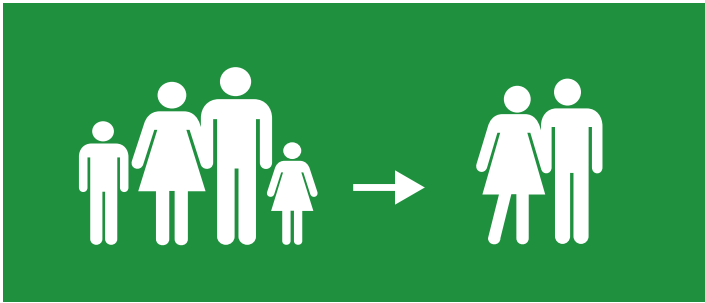
+ 139.00
door terugbrengen huidige tekort



+ 436.000
door groei van de bevolking



+ 118.00
door vervanging van toekomstig sloop



+ 243.000
door verdunning van huishoudens

+ 936.000
woningen

bron: <https://abfresearch.nl/publicaties/meer-dan-1-miljoen-woningen-in-plannen-voor-de-komende-tien-jaar/> - 2 december 2021
NRC Handelsblad: 'Zijn er wel een miljoen woningen nodig? Het kan ook minder zijn, of meer.' - 22 maart 2022

‘Het getal van een miljoen lijkt zowel noodzaak als ook een welkome daadkracht uit te stralen, maar is goedbeschouwd toch vooral een indicatie van een fundamenteel onvermogen om de complexe woningbouwmarkt goed te doorgronden.’

- Floris Alkemade

Conclusie

Als we kritisch naar het getal kijken dan gaat het hier niet simpelweg over een toename van mensen en daarmee een toename van woningen. Zo'n 10% betreft de vervanging van toekomstige sloop; wellicht moeten we vaker afvragen of slopen wel echt noodzakelijk is. Daarnaast bestaat 30% uit het kleiner worden van huishoudens, oftewel dezelfde hoeveelheid mensen die in meer woningen zal wonen.

In hoeverre is dit dan een nieuwbouwopgave of een herverdeling opgave? Er komen immers voor dat deel niet meer mensen bij. Hoeveel zou hiervan ondervangen kunnen worden als vanaf nu bijvoorbeeld alle grotere woningen splitsbaar zijn in kleinere woningen?

Anders bezien betreft het gehele getal een toevoeging van 1 miljoen 'extra woonplekken'. Het is niet per se nodig dat deze woonplekken allemaal nieuw worden gebouwd. Alvorens nieuw te bouwen, moeten we niet eerst bevragen hoeveel woonplekken er 'gevonden' kunnen worden?

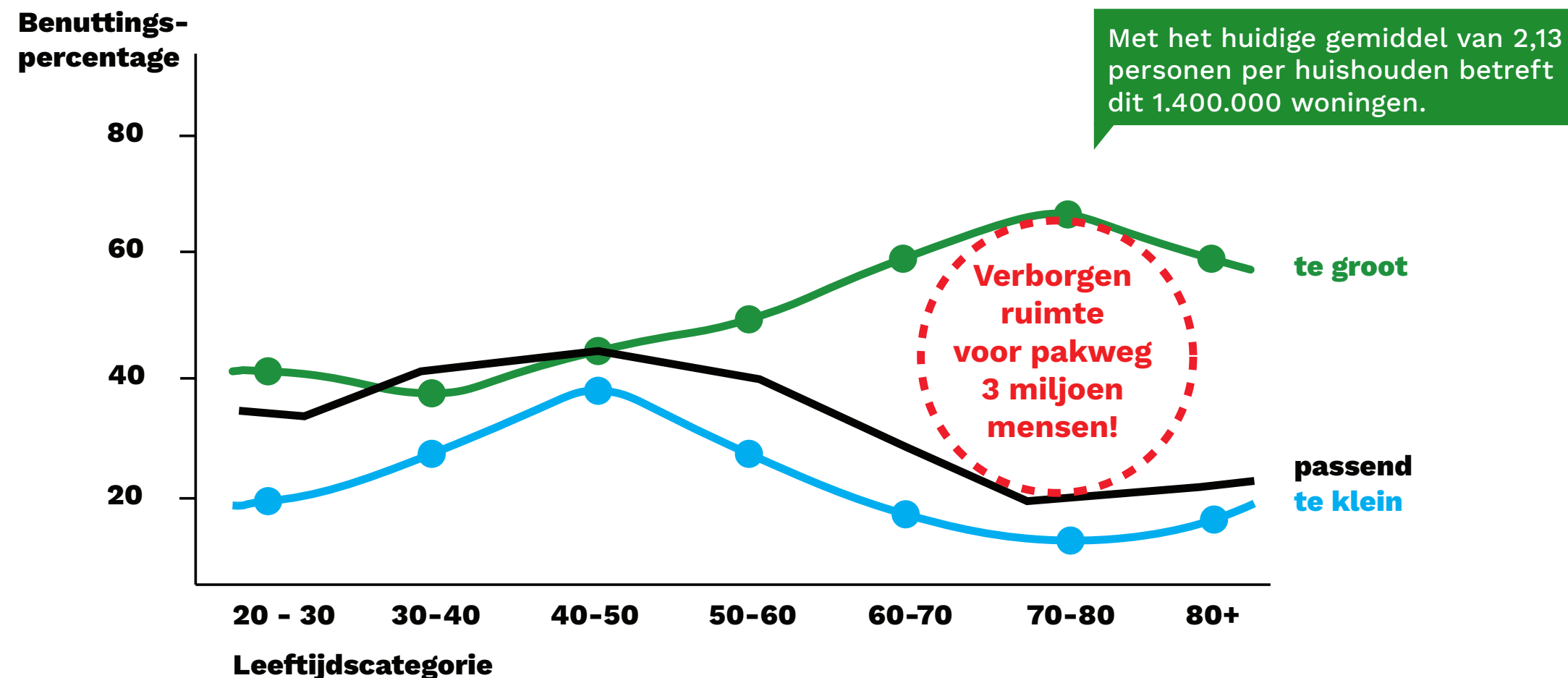
**“Moeten we 1 miljoen
nieuwe woningen bouwen
of eerst 1 miljoen ‘extra
woonplekken’ vinden?”**

3. Hoeveel woningen kunnen we ‘vinden’?

3.1 Hoeveel woonplekken kunnen we vinden in de bestaande voorraad woningen?

Onderzoek van Springco Urban Analytics toont aan dat er binnen de bestaande voorraad woningen hypothetisch nog ruimte is voor 3 miljoen extra mensen. Dit komt vooral door ouderen die ruim wonen.

Kanttekening: er is een trend in de markt dat 'woningen' voor alleenstaanden steeds kleiner worden (>25 m²). In dit onderzoek wordt 33-67 m² als 'passend' beschouwd voor een eenpersoonshuishouden. Het argument om 'kleiner te gaan wonen' moet niet worden misbruikt in een 'race to the bottom'.

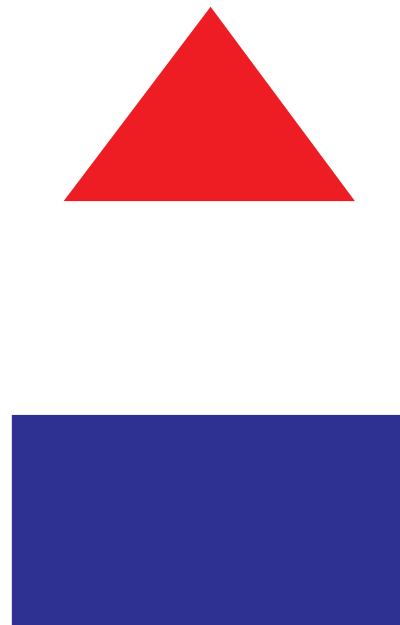


bron: stadszaken.nl: 'Woningvoorraad kan veel beter benut worden met doorstroom' - 10-06-2020 Onderzoek van Springco Urban Analytics

3.1 Hoeveel woonplekken kunnen we vinden in de bestaande voorraad woningen?

Wonen we in Nederland inderdaad zo ruim?

Nederlanders wonen gemiddeld groter dan onze burenen. Dit verschil komt vooral door de groep ouderen die ruim woont. In grote steden is het gemiddelde lager. In Amsterdam woont men gemiddeld op 40 m² per persoon.



Nederland:
gemiddelde hoeveelheid
woonruimte per persoon

53 m²



Duitsland:
gemiddelde hoeveelheid
woonruimte per persoon

46 m²



Groot-Brittannië:
gemiddelde hoeveelheid
woonruimte per persoon

44 m²

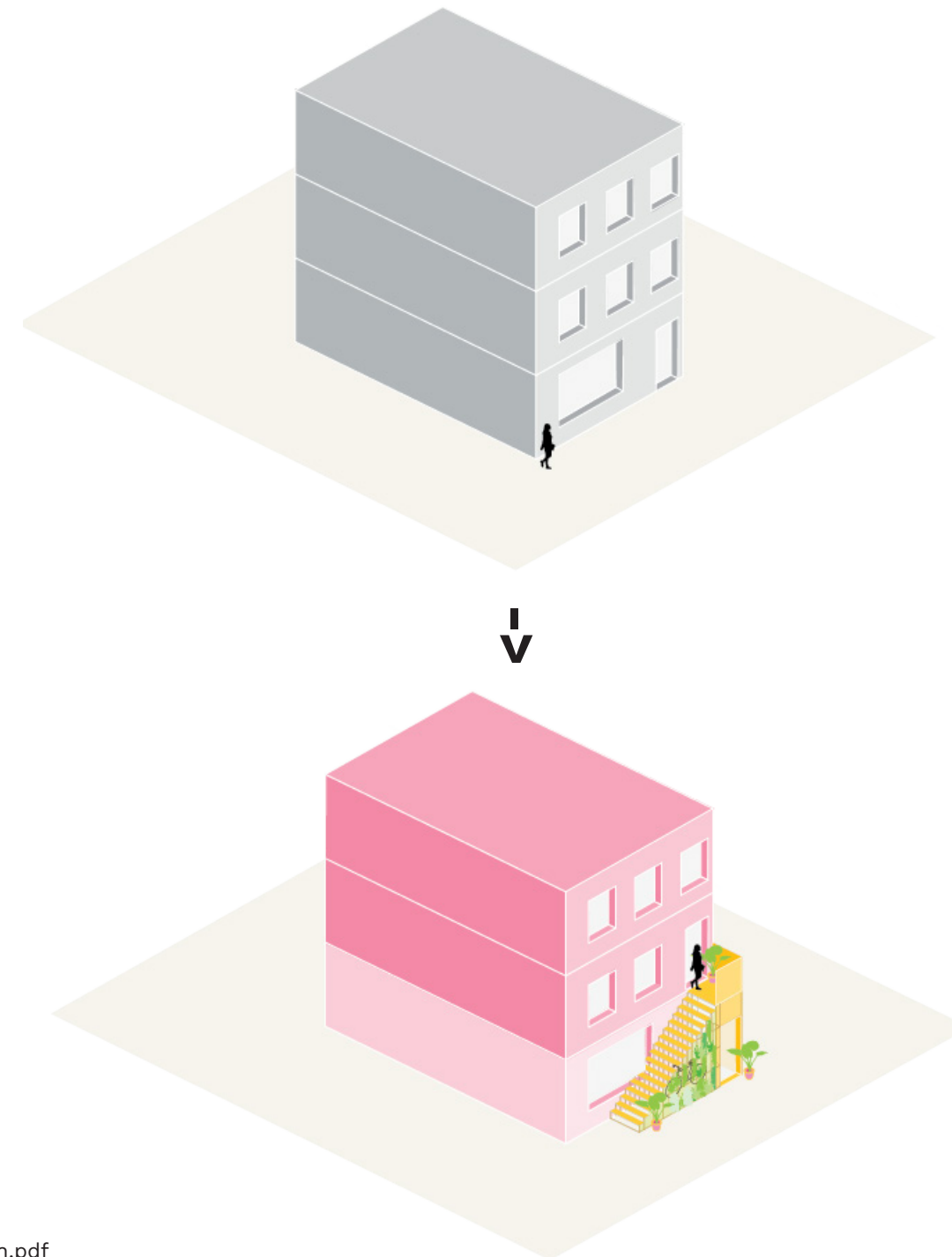
bron: de Correspondent: 'Over deze oplossing voor de woningnood hoor je nooit iemand.' - 17 mei 2021
<https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2018/22/woonoppervlakte-in-nederland#:~:text=In%20de%20Randstad%20is%20het,persoon%20gemiddeld%2040%20m2.>

3.1 Hoeveel woonplekken kunnen we vinden in de bestaande voorraad woningen?

Potentie van woningsplitsing is 500.000 extra woningen.

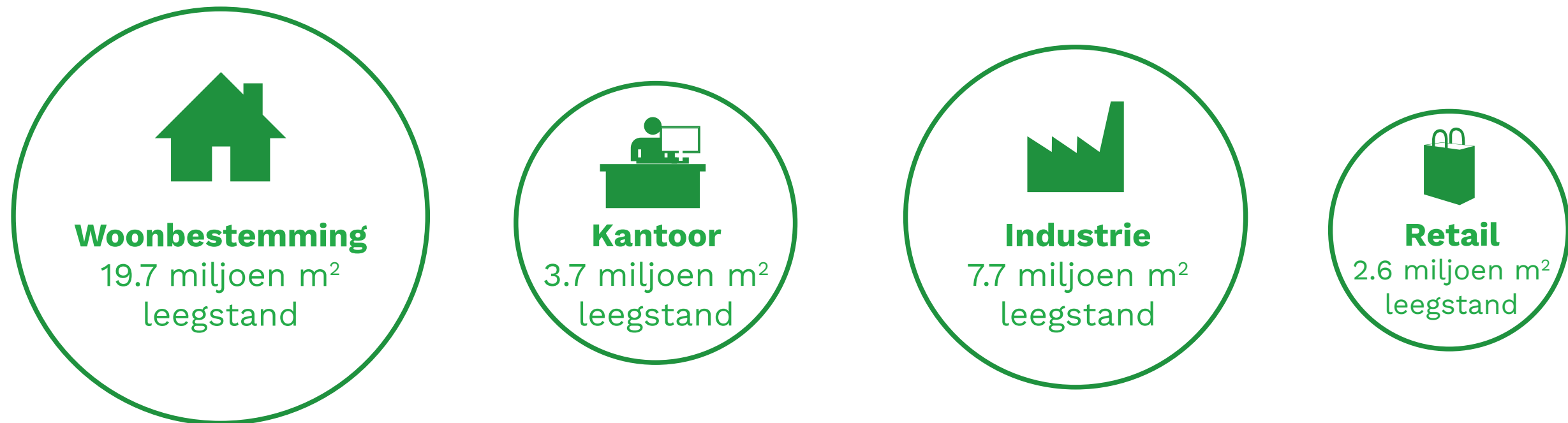
Onderzoek van BGL Wonen toont aan dat de potentie van het splitsen van woningen 500.000 extra woningen zou geven. Hierbij wordt uitgegaan van grondgebonden koopwoningen, buiten de vier grote steden, met een grootte boven de 150m² en bewoond door maximaal twee personen.

Het zou dus kunnen dat de totale potentie nóg groter is als er ook naar woningen tussen de 100-150 m² wordt gekeken die nu door 1 persoon bewoond worden.



bron:<https://newsroom.devolksbank.nl/woningsplitsing-kan-half-miljoen-extra-woningen-opleveren/> - 14-06-2022
<https://newsroom.devolksbank.nl/download/1201484/factsheet-woningsplitsenkanhalfmiljoenextrawoningenopleveren-blgwonen.pdf>

3.2 Hoeveel woonplekken kunnen we vinden in leegstaande gebouwen?



bron: CBS, landelijke monitor Leegstand

3.2 Hoeveel woonplekken kunnen we vinden in leegstaande gebouwen?

In toekomstige leegstand?

Afstoot vastgoed politie:

De politie gaat door reorganisaties tussen 2021 en 2026 nog eens 562.000 m2 vastgoed afstoten. Dit zijn 202 panden die met name gelegen zijn in stedelijke kernen.

Afstoot vastgoed defensie:

Defensie heeft 5.8 miljoen m2 (BVO) aan vastgoed in ongeveer 10.000 panden, verdeeld over 395 locaties waarvan tot 2026 35-40% wordt afgestoten. Dat is ruim 2 miljoen m2 BVO.

Landbouwtransitie:

Naar schatting komt tot 2030 15 miljoen m2 (BVO) agrarisch vastgoed leeg te staan. Hiervan is een (klein) deel mogelijk geschikt voor wonen..



Politie vastgoed

Bij transformatie van 75%:
potentie 4.000 woningen.

Gebiedsontwikkeling van 395 locaties?

Ligt hier naast transformatie ook
potentie voor verdichting op de locaties
van het leegkomend vastgoed?



Defensie vastgoed

Bij transformatie van 75%:
potentie 10.000 woningen.

Gebiedsontwikkeling van 395 locaties?



Agrarisch vastgoed

Bij transformatie van 10%:
potentie 15.000 woningen.

Gebiedsontwikkeling van x locaties?

bron: 'Routekaart verduurzame vastgoedportefeuille politie', - Dienst FM, Huisvesting Politie Diensten Centrum, mei 2020

'Toekomstvast - goed beheerd Interdepartementaal beleidsonderzoek naar een toekomstbestendige vastgoedportefeuille voor Defensie'. 1 maart 2021

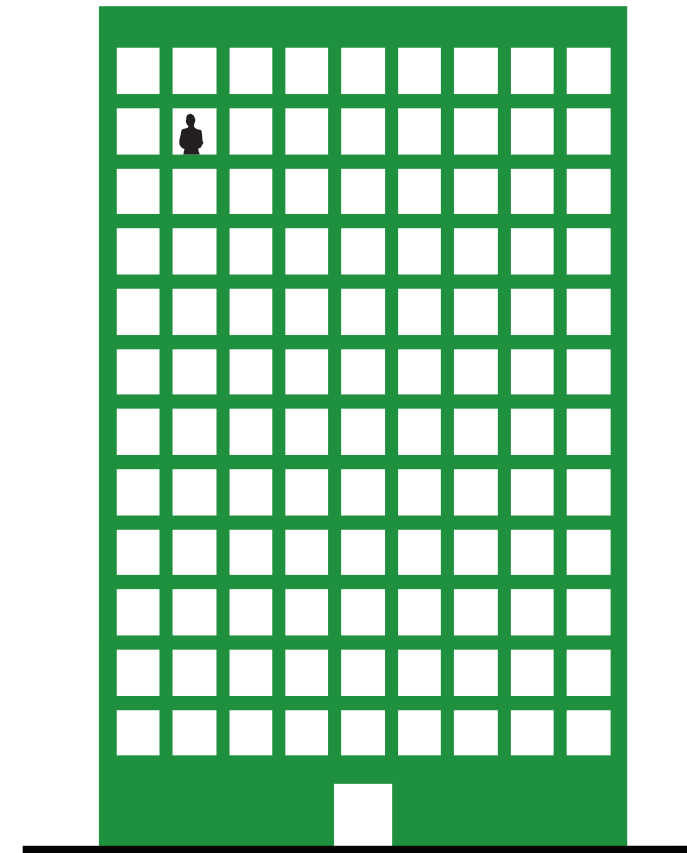
NOS.nl 'Boerenschuren als woonruimte oplossing voor woningnood en verpaupering' - 6 december 2021

3.2 Hoeveel woonplekken kunnen we vinden in leegstaande gebouwen?

In verborgen leegstand?

Sinds de corona pandemie zijn mensen meer thuis gaan werken. Dit heeft geresulteerd in een verborgen leegstand in kantoren van ongeveer 6% van het totale oppervlak van de kantoorvloeren. Dit zijn kantoren die nog niet officieel leegstaan (volgens de boekhouding zijn ze nog in gebruik). Bij elkaar gaat het om een oppervlakte van 3.3 km². De verwachting is dat de trend om hybride thuis en op kantoor te werken zal doorzetten. De (verborgen) leegstand wordt daarom waarschijnlijk nog groter.

Bij transformatie in
potentie 33.000 woningen



bron: <https://www.colliers.com/nl-nl/research/verborgen-leegstand-in-nederland> - 13 maart 2022
<https://nos.nl/artikel/2421224-veel-verborgen-leegstand-in-kantoren-door-thuiswerken> - 15 maart 2022

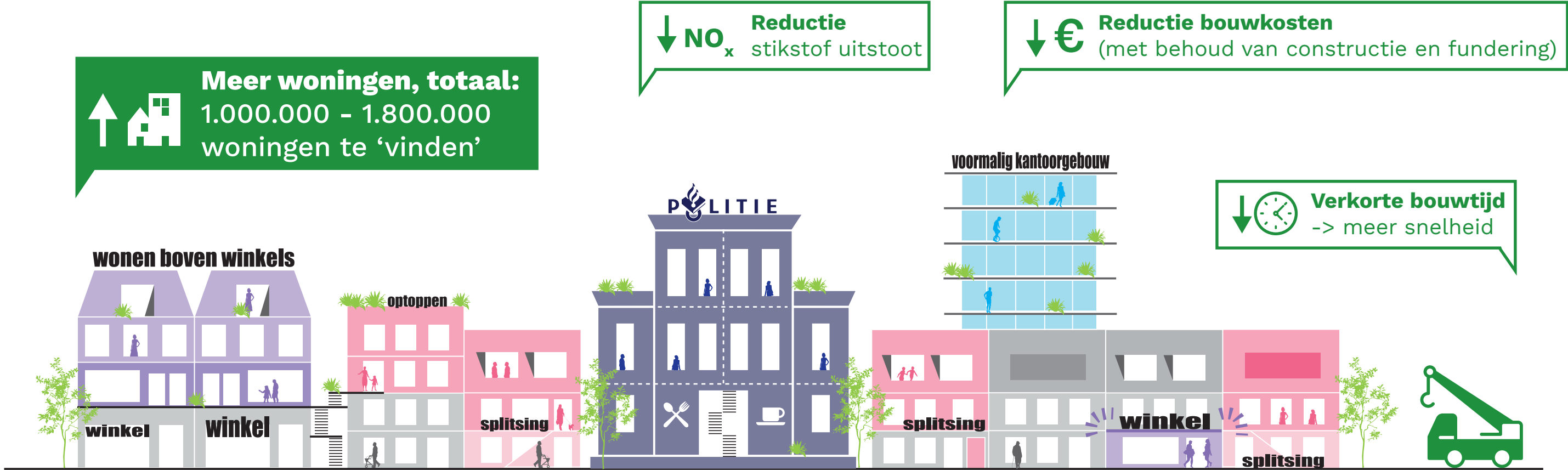
Conclusie

In potentie zijn er zo'n 1.000.000 – 1.800.000 woningen 'te vinden' in bestaande gebouwen. Dat brengt een aantal voordelen met zich mee: er hoeft minder verbouwd te worden wat gunstig is voor de stikstofuitstoot, de CO2-emissies, de bouwtijd en de bouwkosten. Daarnaast is het goed voor de bestaande stad en wijken; gebouwen staan niet meer leeg en lokale voorzieningen krijgen meer aanloop.

@allen

Zijn er nog andere plekken waar woningen 'gevonden' kunnen worden? Mist er iets in dit overzicht?

Conclusie overzicht



↓ CO₂ Besparing CO2 uitstoot tov nieuwbouw:
bij het 'vinden' van 800.000 woningen:
+/- 23 MTON kg CO2 eq

↑ Maatschappelijke baten:
minder leegstand

- verbetering bestaande wijken
- meer aanloop lokale voorzieningen
- minder nieuwe voorzieningen nodig

4. Wat we nieuw bouwen; waar doen we dat?

4. Wat we nog wel nieuw bouwen; waar doen we dat?

En wat we dan nog wel nieuw moeten bouwen, hoe doen we dit? Waar bouwen we deze woningen? In het publieke debat wordt vaak gesproken over ‘het gevecht om de ruimte’ of ‘de ruimtelijke puzzel’, want er is niet enkel ruimte nodig voor woningen maar ook voor de wateropgave, natuur, landbouw, biodiversiteit, energie en mobiliteit. Is de ruimte voor wonen werkelijk schaars? Waar kunnen we nog wel verstandig bouwen?

@allen

Hoeveel ruimte is er
nodig voor de andere
opgaven?

4.1 Waar liggen de huidige woondeals?

Totaal 917.193 woningen

In de tekening hiernaast zijn de locaties van de nieuwbouwplannen te zien. De rode bollen geven de nieuwbouwplannen weer die gemaakt zijn onder de vorige verantwoordelijke minister, Kaja Ollongren. Ze zijn gepubliceerd op de 'Nationale Woningbouwkaart' in 2021. Momenteel is Hugo de Jonge minister. Hij reist het land door om 'woondeals' te sluiten. Dit zal leiden tot een nieuwe 'bollenkaart'. De totalen geven de nieuwe totalen weer per provincie, die door de huidige minister zijn afgesproken.



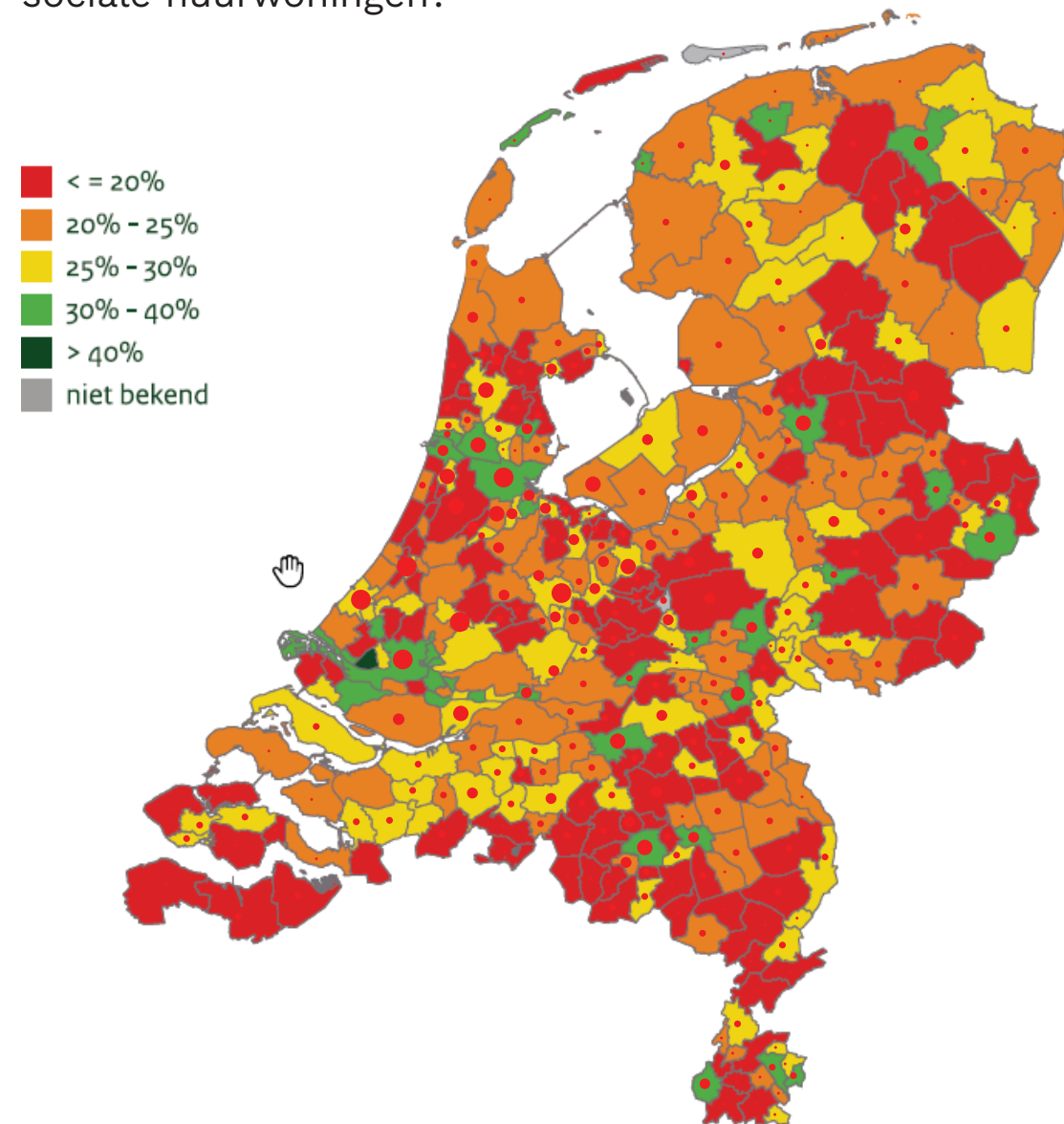
bron: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kaarten/2021/06/09/nationale-woningbouwkaart> - 9 juni 2021

<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/10/13/minister-hugo-de-jonge-maakt-provinciale-woningbouwafspraken-voor-900.000-nieuwe-woningen>

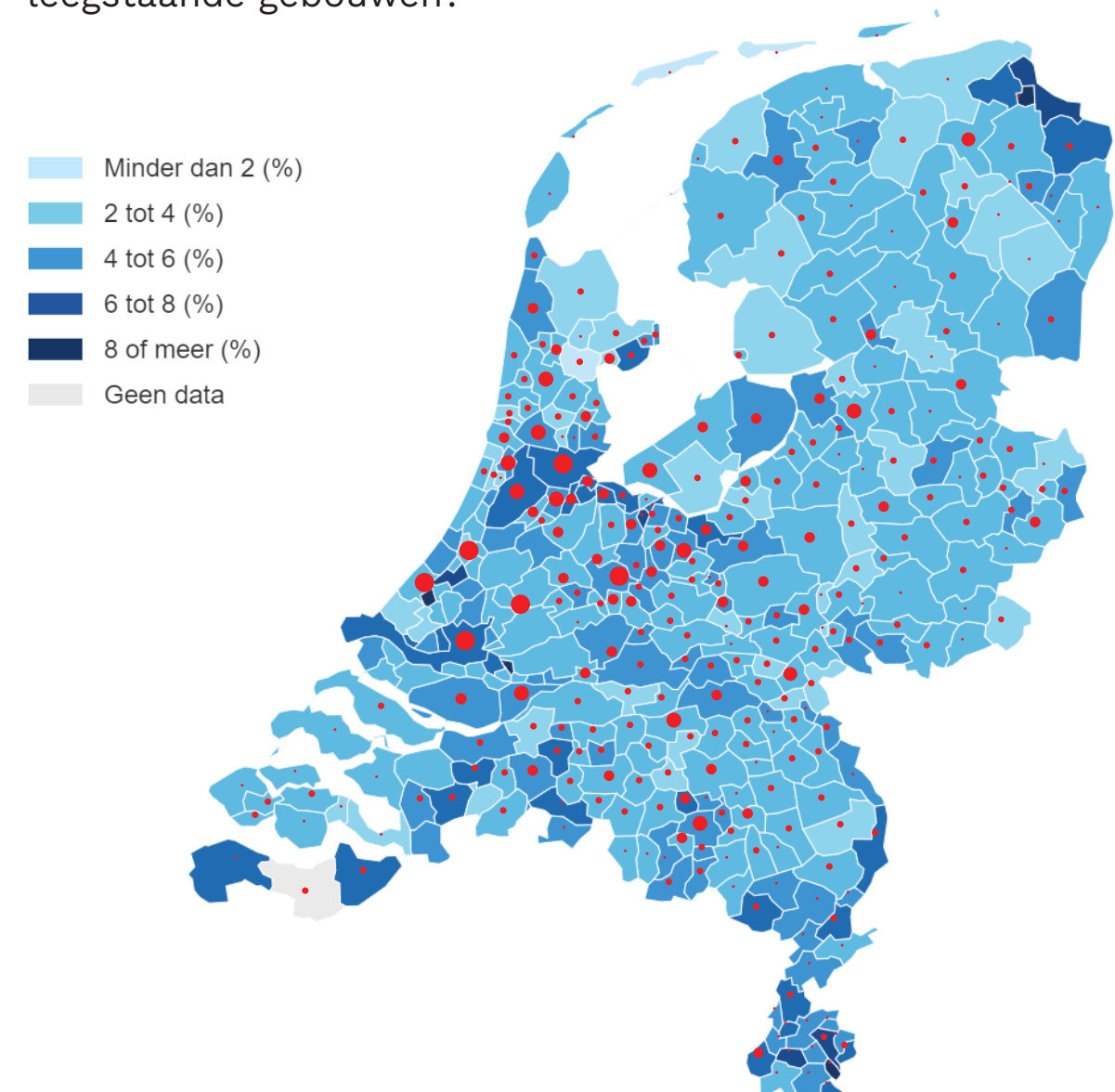
4.1 Waar liggen de huidige woondeals?

Is daarbij rekening gehouden met de huidige voorraad?

Bijvoorbeeld het aandeel sociale huurwoningen?



Bijvoorbeeld het aandeel leegstaande gebouwen?



bron: <https://nos.nl/nieuwsuur/artikel/2431102-plan-minister-voor-bouw-sociale-huurwoningen-onhaalbaar>
<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/50/minder-leegstaande-woningen-kantoren-en-winkels>

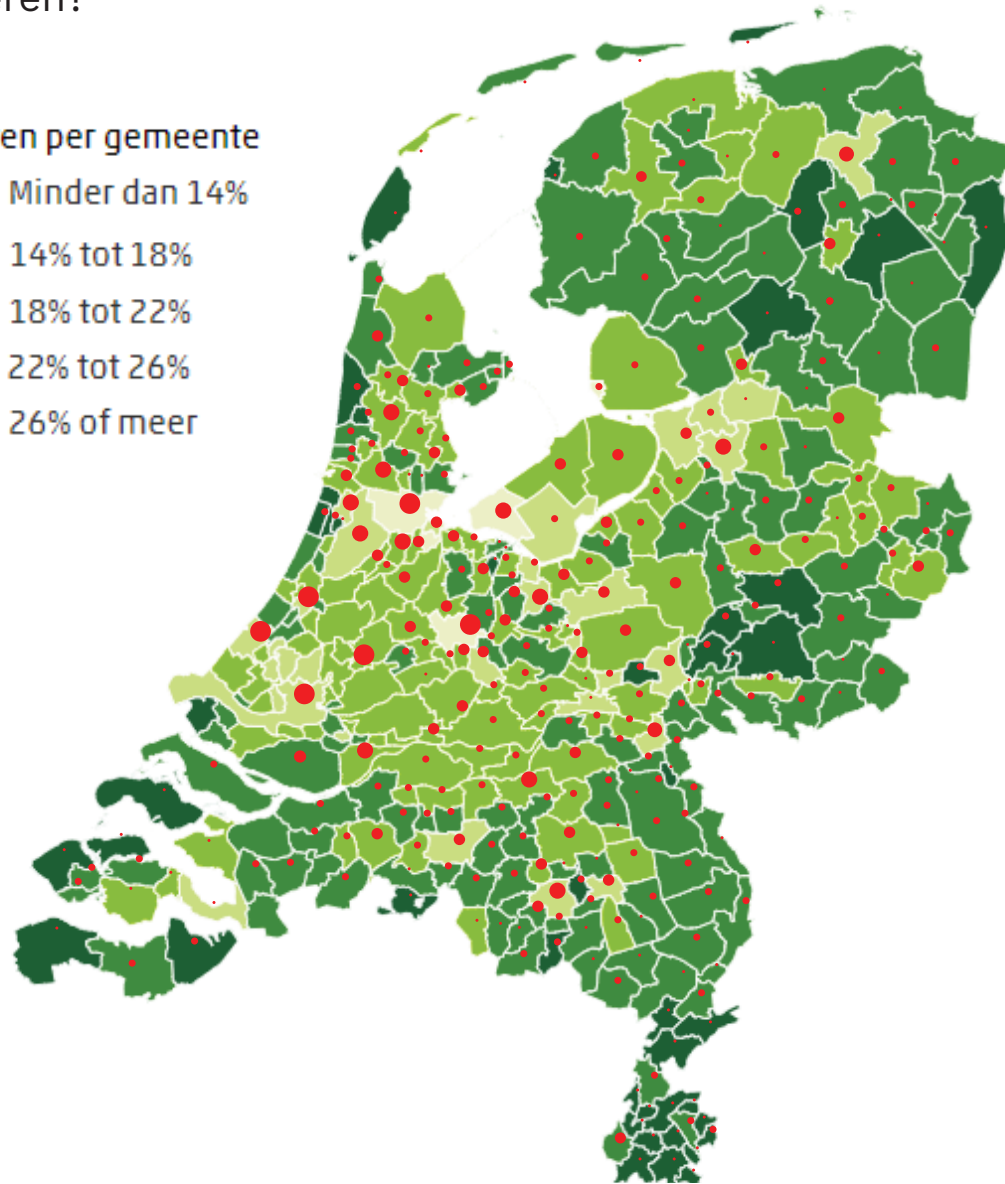
4.1 Waar liggen de huidige woondeals?

Is daarbij rekening gehouden met de demografie?

Bijvoorbeeld het aandeel ouderen?

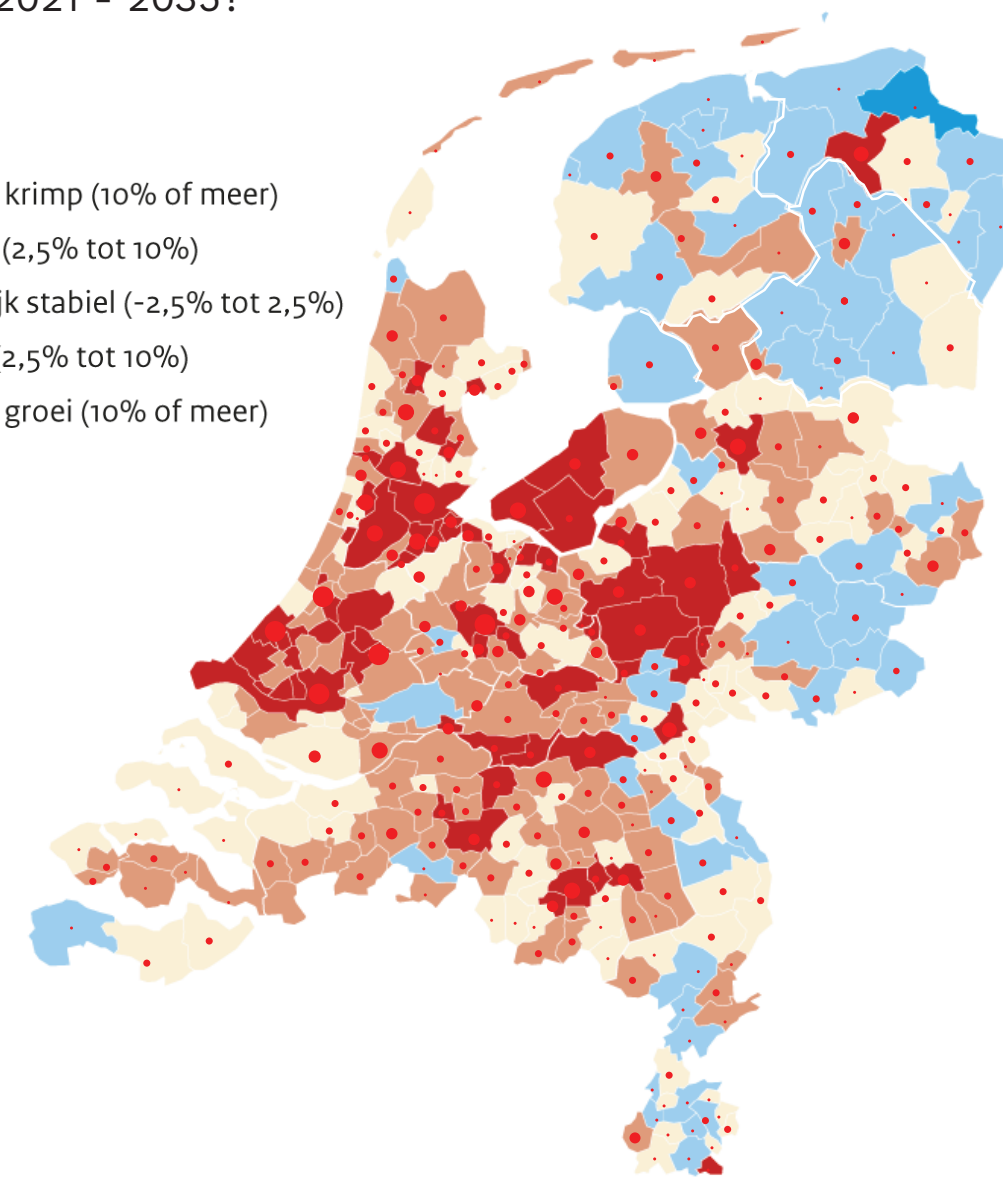
Ouderen per gemeente

- Minder dan 14%
- 14% tot 18%
- 18% tot 22%
- 22% tot 26%
- 26% of meer



Bijvoorbeeld de bevolkingsprognose tussen 2021 - 2035?

- Sterke krimp (10% of meer)
- Krimp (2,5% tot 10%)
- Redelijk stabiel (-2,5% tot 2,5%)
- Groei (2,5% tot 10%)
- Sterke groei (10% of meer)



bron: <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/leeftijd/ouderen>
<https://www.pbl.nl/nieuws/2022/prognose-in-2035-vooral-meer-inwoners-in-en-om-grotere-gemeenten>

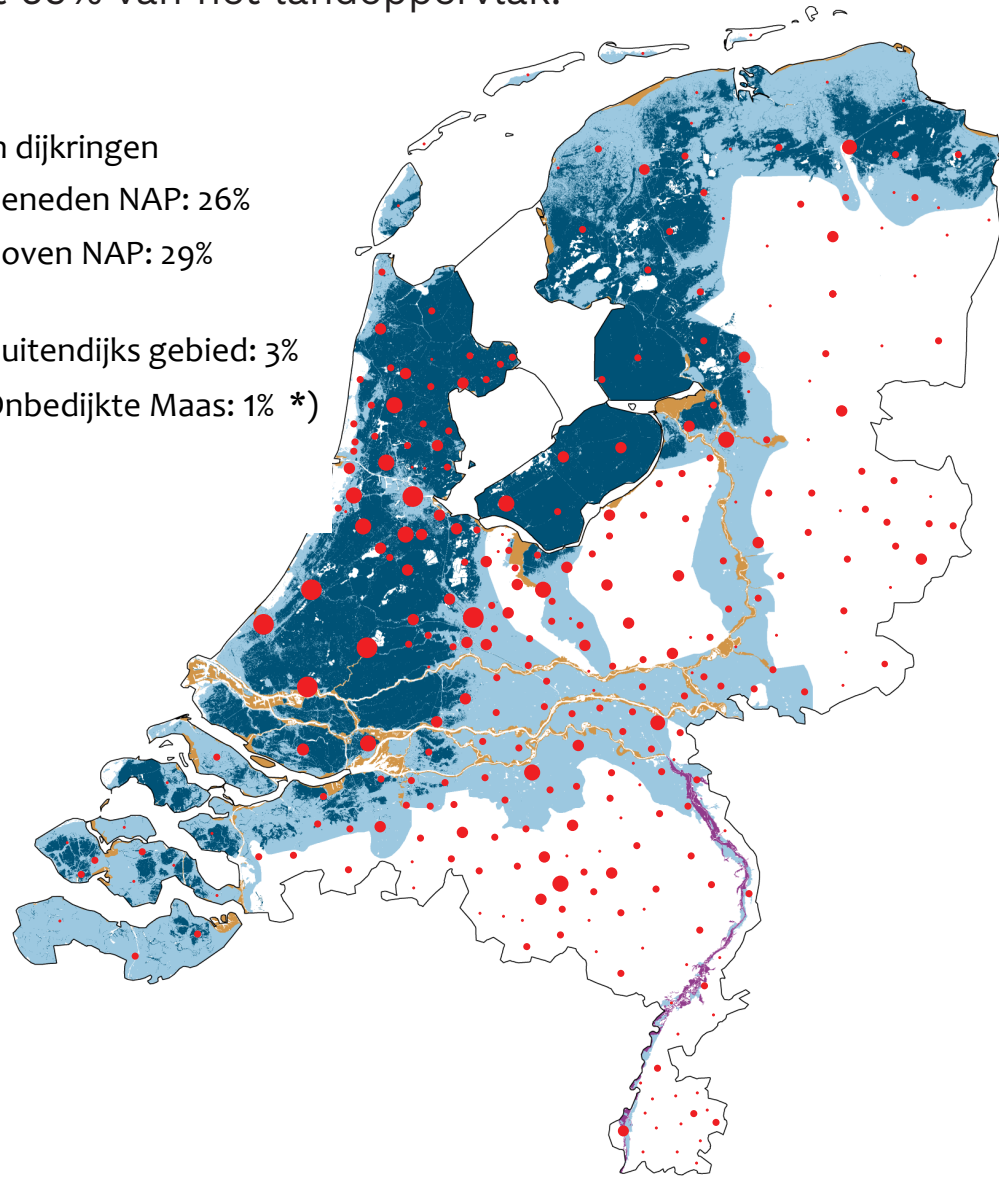
4.1 Waar liggen de huidige woondeals?

Is daarbij rekening gehouden met de morfologie?

Bijvoorbeeld welke gebieden gevoelig zijn voor overstroming? In totaal is dit 59% van het landoppervlak.

Binnen dijkringen

- Beneden NAP: 26%
- Boven NAP: 29%
- Buitendijks gebied: 3%
- Onbedijkte Maas: 1% *)

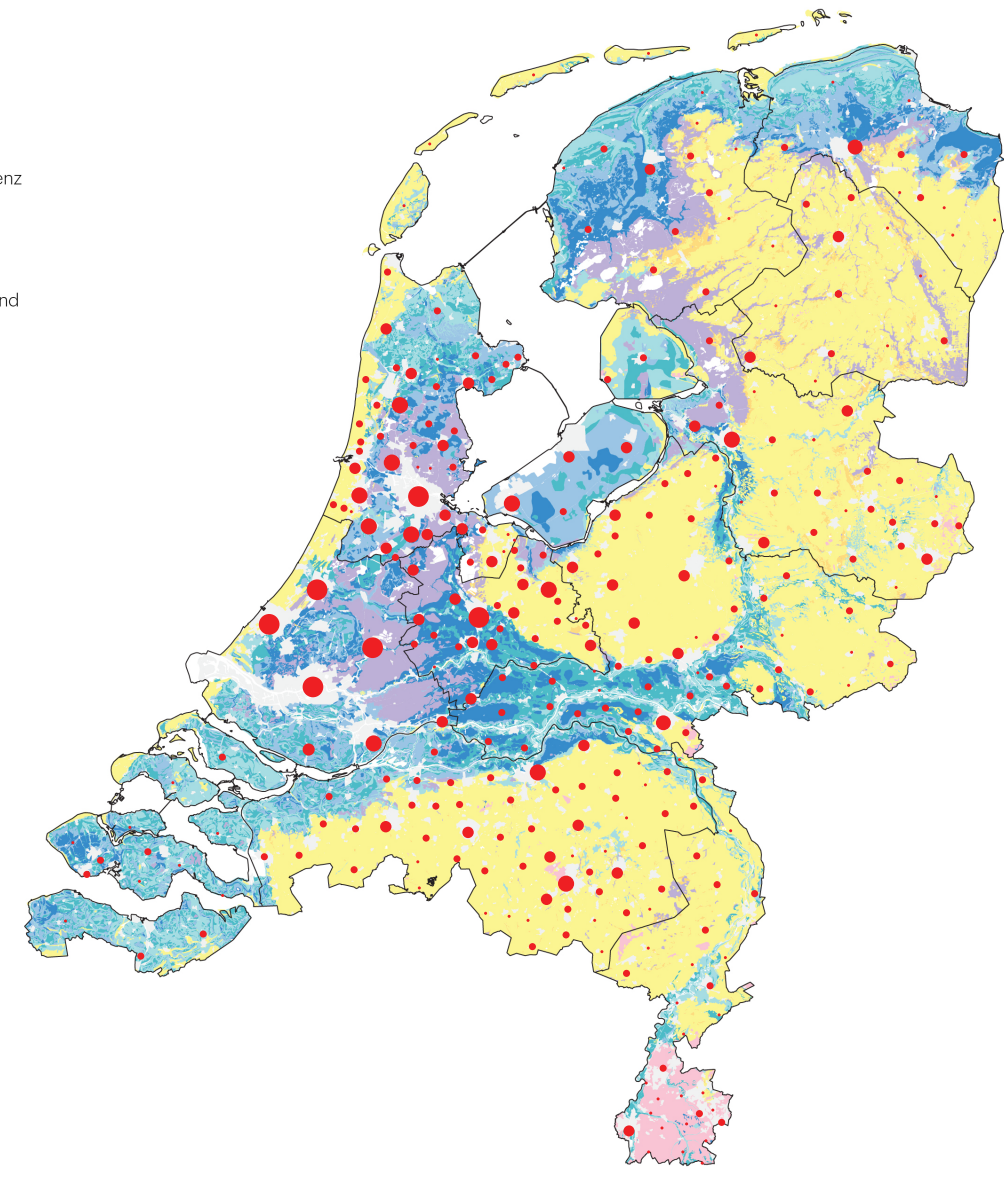


bron: <https://www.pbl.nl/correctie-formulering-over-overstromingsrisico>
GIS

Bijvoorbeeld het type bodem?

Grondsoort

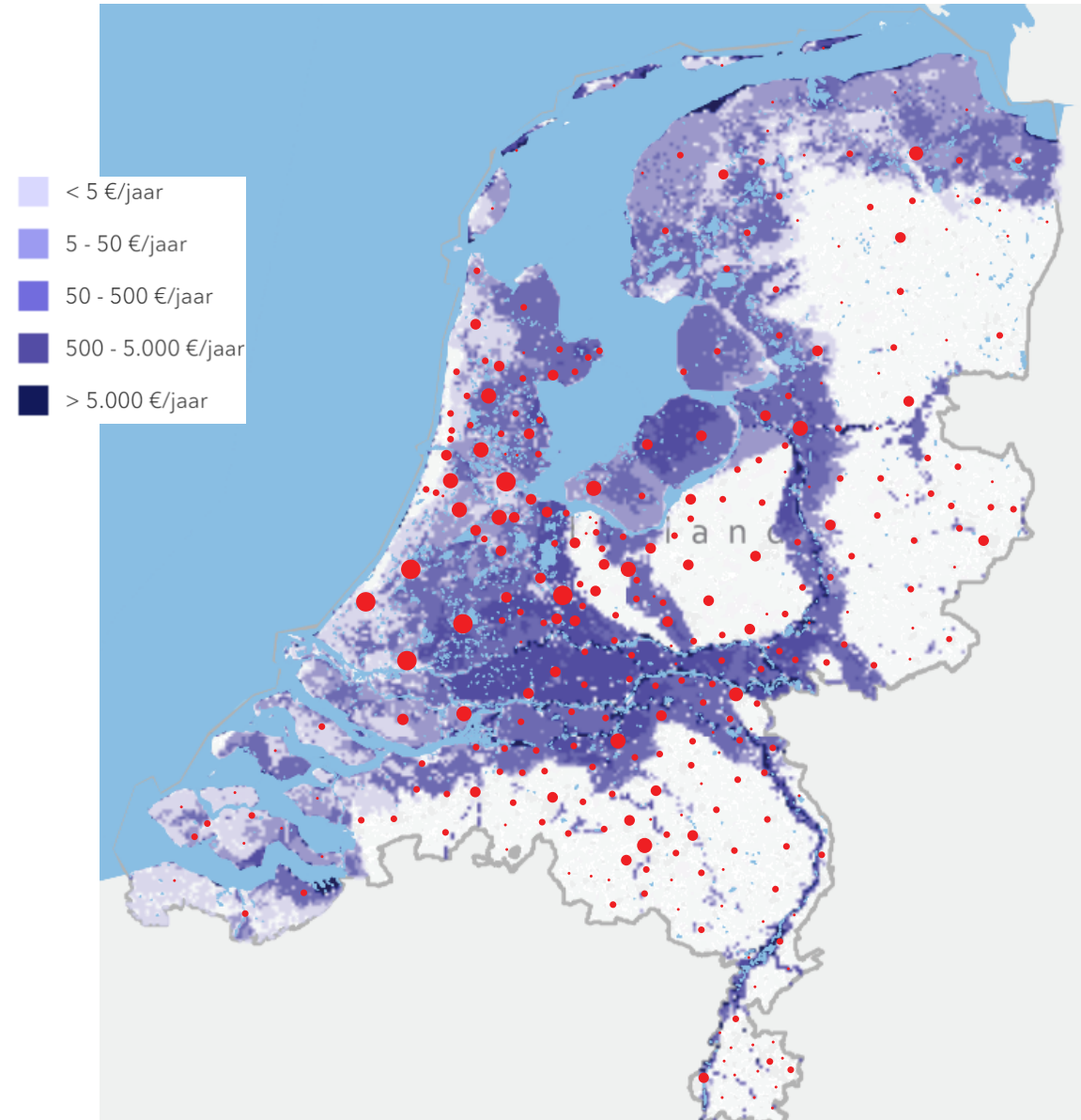
- Bebouwing, enz
- Leem
- Lichte klei
- Lichte zavel
- Moerig op zand
- Veen
- Zand
- Zware klei
- Zware zavel



4.1 Waar liggen de huidige woondeals?

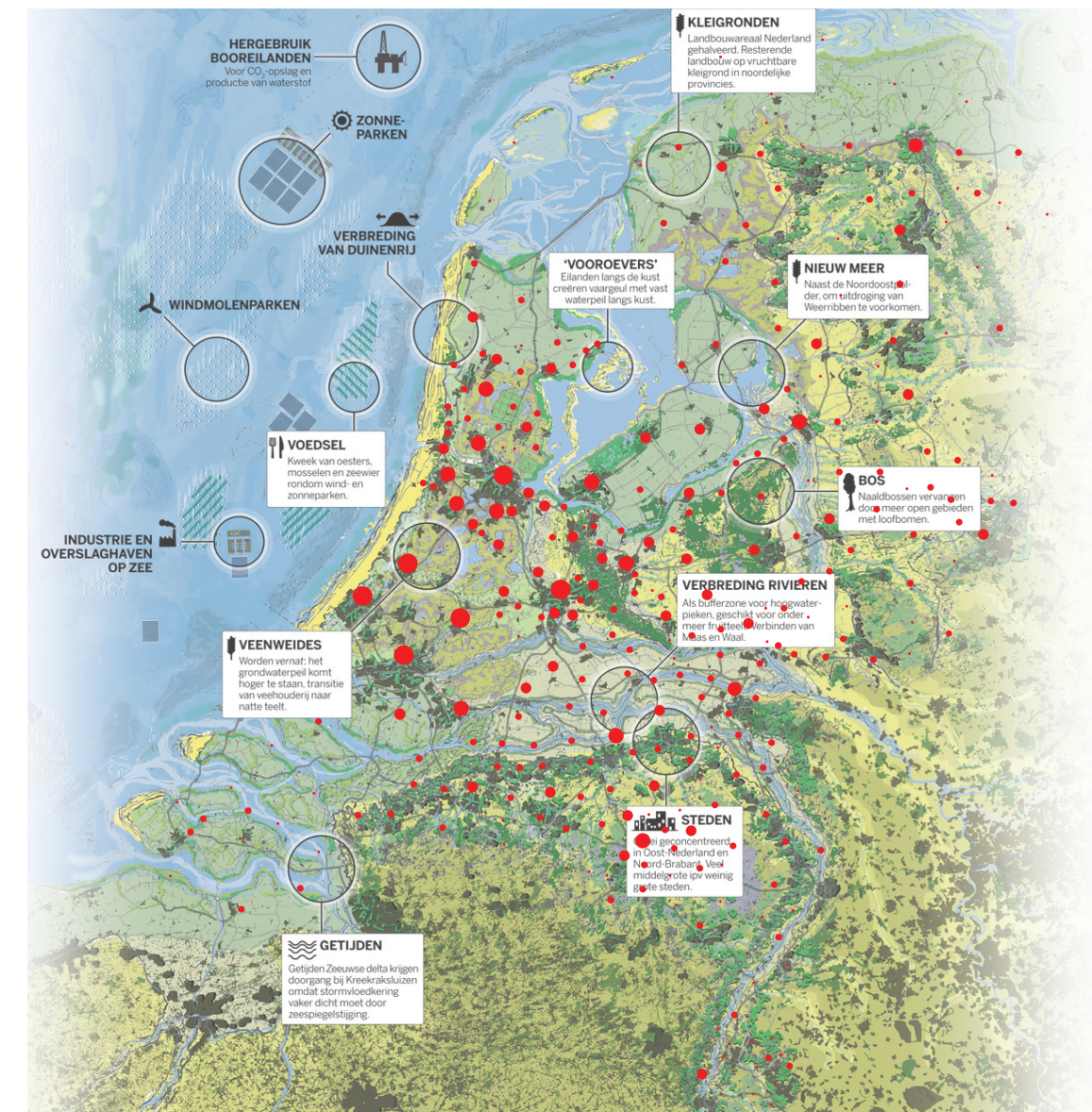
Is daarbij rekening gehouden met klimaatverandering?

Bijvoorbeeld het schadegevaar van overstromingen in 2050?



bron: Deltares via website: <https://storymaps.arcgis.com/stories/e2f85f5d60c24965b93913e0b044e19c>
<https://www.wur.nl/nl/dossiers/dossier/nederland-in-2120.htm>

Bijvoorbeeld met hoe Nederland er in 2100 uit zou kunnen zien?



4.2 Moeten we binnen of buiten de stad bouwen?

NRC Handelsblad van 21 januari 2023.
Drie meningen op één pagina...

IN- OF UITBREIDEN?

Is het beter om nieuwe huizen te bouwen in of buiten de stad? De discussie wordt niet gevoerd op basis van feiten, zegt PBL-onderzoeker David Hamers.

Door onze redacteurs **Sjoerd Klumpenaar** en **Mirjam Remie**

Waar bouw je die 900.000 woningen?

Waar moeten die 900.000 woningen komen: in het weiland, of in de stad? In de wereld van woningbouw en ruimtelijke ordening vliegt men elkaar over deze kwestie zwaart in de haren. Karikaturen worden niet geschuwd: zo worden de pleitbezorgers voor bouwen in het weiland - veelal projectontwikkelaars en bouwers - neergezet als geldwolven die zo snel en goedkoop mogelijk woningen in het groen willen neerplampen, terwijl de pleitbezorgers voor de stad - vaak overheden, corporaties, architecten - worden neergezet als vervaande GroenLinksers die denken dat iedereen grootschedelijk wil wonen om welkwijs naar de schouwburg te gaan.

„De dichotomie is hardnekkig”, zegt David Hamers, onderzoeker bij het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL). Hij schreef een notitie voor een rondetafelgesprek over „binnen- en buitenstedelijk bouwen” in de Tweede Kamer in 2020. Of, in jargon: inbreiden versus uitbreiden. „Het debat wordt niet gevoerd op feiten; er zitten duidelijke waarden achter. Heel simpel gezegd zijn de meer marktgerichte, conservatieve partijen meer van bouwen in het weiland, terwijl de milieugerichte, progressievere partijen pleiten voor bouwen in de stad.”

Bij de polarisatie speelt mee dat vastgoedpartijen vooral grondposities hebben buiten de stad, zegt Erwin van der Krabben, hoogleraar vastgoed- en locatiewikkeling aan de Radboud Universiteit Nijmegen. „Zij zijn erbij gebaat dat op die zogenoemde uitleglocaties gebouwd wordt, dan kunnen ze daar zelf aan de slag. Daar verdienen ze geld mee. Het is veel lastiger en duurder in stedelijk gebied vroegtijdig grond te verwerven: dat is vaker versnipperd eigendom waar nog te bouwen, actief zijn.” Ook gemeenten hebben een financieel belang: zij bezitten vaker grondposities in de stad. Van der Krabben: „Daar is ook een maatschappelijk belang mee gemiddeld. Dat wordt niet vaak genoemd. Steden hebben een verdienmodel nodig om in stedelijke vernieuwing te investeren, noodzakelijk om aantrekkelijk te blijven.” Er spelen ook andere argumenten mee. Op de vraag wat de meest logische keuze is, bouwen in of buiten de stad, is daarom geen pasklaar antwoord, zegt Hamers. „Het is geen kwestie van of-óf, maar én-én. We moeten niet vergeten dat stedenbouw en ruimtelijke ordening een ambacht is. Je kunt niet even de wetenschap volgen en dan heb je een goede stad. Het hangt van heel veel variabelen af.”

Een ervan is de woonbehoefte van mensen. „En dan gaat het ook om de demografie op lange termijn. Wat je nu bouwt, staat er voor honderd jaar.” Een ander belangrijk punt is hoe de bestaande stad in elkaar zit. „Niet in elke stad kun je veel woningen bijbouwen. Ook de landschappen zijn heel verschillend: niemand zal op de Veluwe willen bijbouwen. Maar een zovleste weiland kan misschien best woningbouw hebben.” Dat ligt meteen gevoelig: boerenorganisaties verzetten zich tegen woningbouwplannen ten koste van landbouwgrond. Volgens het CBS wordt zo’n twee derde van het oppervlak gebruikt voor landbouw. Het Economisch Instituut voor de Bouw berekende dat 1,4 procent ervan naar woningbouw moet, om te kunnen voldoen aan de opgave van 900.000 woningen in 2030.

Typisch Nederlands

Als je in het groen wilt bouwen speelt ook de bestaande infrastructuur mee: kunnen mensen naar hun werk reizen? Is er voldoende ruimte op het stroomnet? En, typisch Nederlands: is de bodem stevig genoeg?

Daarnaast zijn er volgens Hamers algemene voor- en nadelen aan binnen- en buitenstedelijk bouwen. Zo willen sommige mensen, zoals empty nesters en starters, wel degelijk in de stad wonen - ook al wordt soms gedaan alsof alle Nederlanders een huisje met ruime wensen in het groen. En daar is ruimte voor. „Mijn collega’s hebben er onderzoek naar gedaan. Afhankelijk van de omvang van de bevolkingsgroei, kun je een derde tot driekwart in de stad opvangen.” Ook worden bestaande infrastructuur en voorzieningen dan beter benut.

Aan de andere kant is buiten de stad bouwen over het algemeen makkelijker, en gaat vaak ook iets sneller. „Er zit vaak minder vervuiling in de grond, gemiddeld ook iets goedkoper, en de grond stijgt er meer in waarde. „Dat geld kan de eigenaar in zijn zak steken, of kan gebruikt worden voor herinvesteren, bijvoorbeeld in klimaat en energie.” Plus: als je buiten de stad bouwt, kan het groen binnen de stad blijven. „Dat is ook belangrijk: we hebben een groot probleem met het regenwater weg te werken.”

Toch zijn dit niet de doorslaggevende argumenten voor Hamers. „Ik zou vooral kijken naar in wat voor stad en omgeving willen we wonen? Wonen is een fundamenteel onderdeel van ons leven. De dichotomie binnen of buiten de stad doet daar geen recht aan.”

Pleidooi tegen de manier waarop de huidige discussie tussen binnen- en buitenstedelijk bouwen wordt gevoerd.



De Kruidenbuurt is een groene wijk in Ommoord, Rotterdam.

REPORTAGE WOONWIJK OMMOORD

500 huizen erbij, en je ziet het niet eens

Een vraag waar het ministerie van Infrastructuur onderzoek naar heeft laten doen: kun je méér bouwen in de stad en tegelijkertijd de mobiliteit verbeteren? Ja, dat kan, blijkt het antwoord.

Door onze redacteur **Mirjam Remie**

Als je in het groen wilt bouwen speelt ook de bestaande infrastructuur mee: kunnen mensen naar hun werk reizen? Is er voldoende ruimte op het stroomnet? En, typisch Nederlands: is de bodem stevig genoeg?

Daarnaast zijn er volgens Hamers algemene voor- en nadelen aan binnen- en buitenstedelijk bouwen. Zo willen sommige mensen, zoals empty nesters en starters, wel degelijk in de stad wonen - ook al wordt soms gedaan alsof alle Nederlanders een huisje met ruime wensen in het groen. En daar is ruimte voor. „Mijn collega’s hebben er onderzoek naar gedaan. Afhankelijk van de omvang van de bevolkingsgroei, kun je een derde tot driekwart in de stad opvangen.” Ook worden bestaande infrastructuur en voorzieningen dan beter benut.

Aan de andere kant is buiten de stad bouwen over het algemeen makkelijker, en gaat vaak ook iets sneller. „Er zit vaak minder vervuiling in de grond, gemiddeld ook iets goedkoper, en de grond stijgt er meer in waarde. „Dat geld kan de eigenaar in zijn zak steken, of kan gebruikt worden voor herinvesteren, bijvoorbeeld in klimaat en energie.” Plus: als je buiten de stad bouwt, kan het groen binnen de stad blijven. „Dat is ook belangrijk: we hebben een groot probleem met het regenwater weg te werken.”

Toch zijn dit niet de doorslaggevende argumenten voor Hamers. „Ik zou vooral kijken naar in wat voor stad en omgeving willen we wonen? Wonen is een fundamenteel onderdeel van ons leven. De dichotomie binnen of buiten de stad doet daar geen recht aan.”

dat natuurlijk veel efficiënter”, zegt Smits. „Maar de systemen zijn daar niet op ingericht.”

Zachte opbrengsten

Zo kijken ministeries en gemeentelijke afdelingen doorgaans alleen naar de kosten en baten binnen eigen kaders. „Dat het ministerie van Infrastructuur heeft gevraagd om een studie naar woningbouw, is dus heel bijzonder”, zegt Smits. Wat ook meespeelt: „zachtere opbrengsten”, in gezondheid of verkeersveiligheid bijvoorbeeld, tellen in doorrekeningen zelden mee. Smits: „Alleen het geld telt.”

Ecorys heeft wel bedragen op dat soort zachte opbrengsten geplakt. Ondanks alle kosten voor sloop, verduurzaming en mobiliteit, zoals parkeerhubs en fietspaden, zou verdichten in deze buurt in Ommoord een ‘maatschappelijke meerwaarde’ opleveren van 1,7 miljoen euro ten opzichte van bouwen buiten de stad. De opbrengsten zitten nebehalt in woningaantallen in zaken als meer sociale veiligheid en minder uitstoot.

„Dit park is mooi”, zegt Smits over de groenstrook, „maar loopt van niets naar nergens. En het wordt nauwelijks gebruikt: de woningen eromheen liggen er met de achterkant naar toe. In de jaren zestig werd geloofd dat mensen hun tuin open zouden laten richting de openbare ruimte, maar de praktijk is dat iedereen er een Gammachuur heeft neergezet.” Door een fietswiel aan te leggen onder de aangrenzende snelweg zou het park een aantrekkelijke wandel- en fietsroute worden. „Dat doet wat met het veiligheidsgevoel. Dan nodigt zo’n park uit tot picknicken in de zomer.”

Zo’n fietswiel kost wat, zegt hij, maar bewoners hebben er ook wat aan. „Ze hoeven dan niet tien minuten met de auto naar het winkelcentrum, maar slechts een paar minuten op de fiets.”

REPORTAGE WEESPERSLUIS

Bouwen in de polder: meer werk, maar lagere kosten

Wegen, riool, stroomnet - een wijk buiten de stad bouwen vraagt veel extra's. Maar erin is vaak duurder.

Door onze redacteur **Sjoerd Klumpenaar**



FOTO: GILBERT WILDERDORP

Pleidooi vóór bouwen in de polder

In de nieuwbouwwijk Weespersluis zijn de eerste bewoners in hun huizen getrokken. Achter de hagelnieuwe gevels schijnen de lichtjes van de woonkamers, de auto's en kinderfietsen staan voor de deur. Maar wie een hoek omklaar, staat ineens in een lege straat. De woningen zijn er wel af, maar er liggen nog geen straatstenen. Grote pakketten klinkers liggen klaar voor de straatmakers, die de doorgang met bouwhekken hebben afgezet.

De nieuwe wijk bij Weesp is nog volop in aanbouw, en als je in de richting van de snelweg A1 wandelt, bekruipt je steeds meer het gevoel dat je op een bouwterrein loopt. In de verte staan vlaggen en containers van bouwbedrijven als BAM en Van Wijnen. Waar zij inmiddels hard werken aan het geramte van een appartementenblok, hebben de jongste stukken bouwterrein nog het meeste weg van een maanlandschap.

Sinds de bestuurlijke herindeling van vorig voorjaar is Weesp geen zelfstandige gemeente meer. In fete is dit dus Amsterdam-Oost-Oost-Oost. Frank Klomp kan om het grame lachen - het bouwterrein ligt op ruim 20 minu-

Lees verder op pagina E16 »

bron: NRC handelsblad 21 januari 2023

4.3 Kúnnen we nog wel buitenstedelijk (en in laaggelegen gebieden) bouwen?

Nu bodem en water officieel sturend zijn?

Het kabinet heeft water en bodem in november van 2022 sturend gemaakt. Dit betekent dat bij er bij de keuzes voor de inrichting van Nederland meer rekening moet worden gehouden met de bodem en het water.

In aankondiging op de website van de overheid (screenshot hiernaast) worden voor de woningbouw twee belangrijke punten omschreven:

- ‘Ook is gekeken naar bouwlocaties. We willen niet meer bouwen op plaatsen die we later nodig hebben voor het bergen en afvoeren van water, zoals in de diepste delen van diepe polders en in de uiterwaarden van rivieren.’
- ‘Verder komen er afspraken om de bodem minder te bedekken, denk bijvoorbeeld aan minder stenen in de stad. Minder bodemafdekking zorgt voor een gezondere bodem, betere omgang met hitte en minder wateroverlast.’



Rijksoverheid

Kabinet maakt water en bodem sturend bij ruimtelijke keuzes

Nieuwsbericht | 25-11-2022 | 16:15

Voldoende en schoon water en een gezonde bodem. Het is van groot belang voor iedereen in ons land. Daarom wil het kabinet water en bodem sturend laten zijn bij beslissingen over de inrichting van ons land. Dat heeft de ministerraad besloten, op voorstel van minister Harbers en staatssecretaris Heijnen van Infrastructuur en Waterstaat.

bron: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/11/25/kabinet-maakt-water-en-bodem-sturend-bij-ruimtelijke-keuzes>

“...Maar we lopen nu steeds meer tegen de grenzen aan, vanwege het intensieve gebruik en de klimaatverandering. Door meer rekening te houden met ons water, kunnen we ook in de toekomst blijven wonen en werken in Nederland...”

– Minister Harbers

4.3 Kúnnen we nog wel buitenstedelijk (en in laaggelegen gebieden) bouwen?

Nu ook de verzekeraars twifelen...

De bond van verzekeraars vraagt zich af of ze nog wel woningen kunnen verzekeren die in laaggelegen gebieden gebouwd zijn vanwege het hoge overstromingsrisico.

Dit werd aangegeven door de Bond van Verzekeraars tijdens de presentatie van de Klimaatschademonitor. De bond wil juist nu wijzen op de mogelijke gevolgen van bijvoorbeeld bouwen in de Rijnenburgpolder bij Utrecht, voordat vergunningen verstrekt zijn.

In 2022 was de verzekerde schade door extreem weer als hoosbuien en grote hagelstenen 465 miljoen euro. In de jaren ervoor lag dit bedrag veel lager; op 325 miljoen euro. Gebaseerd op de voorspellingen van het KNMI verwacht de bond dat dit de jaarlijkse schadekosten met nog zo'n 200 tot 300 miljoen euro zullen stijgen.

Op dit moment is er nog geen sprake van dat de woningen niet verzekerbbaar zijn; maar de bond sluit niet uit dat dit in de toekomst zal gebeuren.

bron: <https://www.nrc.nl/nieuws/2022/10/11/directeur-verbond-van-verzekeraars-we-moeten-echt-gaan-kijken-waar-we-nog-kunnen-bouwen-in-nederland-a4144838>

Directeur Verbond van Verzekeraars: 'We moeten echt gaan kijken waar we nog kunnen bouwen in Nederland'

Richard Weurding Directeur Verbond van Verzekeraars

Verbond van Verzekeraars: Nieuwe huizen in lage gebieden kwetsbaar voor overstromingen en daarom mogelijk onverzekerbaar.



Nederlandse overheden moeten zich afvragen of er nog wel gebouwd kan worden in gebieden die door klimaatverandering het risico lopen op overstroming.
Foto ANP

4.3 Kúnnen we nog wel buitenstedelijk (en in laaggelegen gebieden) bouwen?

Nu de 'No Net Land Take' er aan komt?

'No net land take' is een Europese afspraak om de verstedelijking (bouwen in voorheen onbebouwd gebied) niet verder toe te laten nemen. In 2050 moet in Europa – dus ook in Nederland – de netto verstedelijking naar nul zijn teruggebracht. Daar moet nu al rekening mee worden gehouden.

Tussen 2000 en 2018 is de verstedelijking in Nederland toegenomen met 10 hectare per dag!



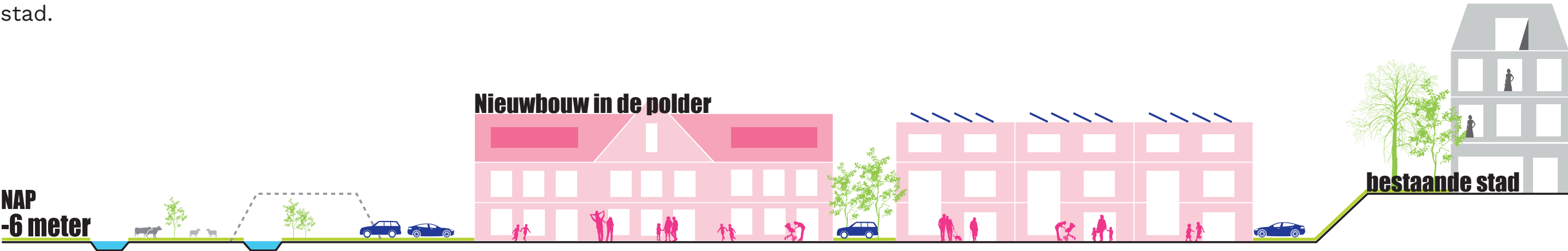
bron: <https://www.nrc.nl/nieuws/2022/10/11/directeur-verbond-van-verzekeraars-we-moeten-echt-gaan-kijken-waar-we-nog-kunnen-bouwen-in-nederland-a4144838>

4.3 Kúnnen we nog wel buitenstedelijk (en in laaggelegen gebieden) bouwen?

Wat zijn de extra kosten van bouwen van 25.000 woningen in Rijnenburg?

Volgens het Economisch Instituut voor de Bouw zijn de kosten voor het realiseren van buitenstedelijke woningen zo’n € 2.900 euro lager per woning dan binnenstedelijke woningen. Bouwen in een weiland is minder complex dan bouwen op een kleine bouwplaats midden in de stad.

Voor de 25.000 woningen in Rijnenburg is dit een ‘besparing’ € 72.5 miljoen ten opzichte van stedelijk bouwen. Echter er zijn extra kosten nu en in de toekomst die het bouwen in de stad op lange termijn voordeliger maken.



Bijkomende kosten aanleg:

- + € 300 miljoen
- > extra infrastructuur (wel bus, geen tram)
- + € 210 miljoen
- > excessieve kosten (grondwerk, geluidsscherm A12)

= + € 510 miljoen

Toekomstig schadegevaar van overstromingen in 2050:

Voor Rijnenburg is het schadegevaar € 50 - € 500 per jaar

= € 1.25 - 12.5 miljoen per jaar

Gemiste maatschappelijke baten over 50 jaar:

- Wat levert een woning de gemeente op over 50 jaar tijd:
- woning in weiland: € 12.000
 - woning in stad € 60.000

= € 1.200 miljoen

Onbekende ‘toekomstkosten’:

- bouwen van een nieuwe dijk
- bodemverzakking
- aantasting grondwater
- aantasting biodiversiteit
- ?

= € ?

bron: <https://storymaps.arcgis.com/stories/e2f85f5d60c24965b93913e0b044e19c> (gemaakt door Deltares)
Posad Maxwan, Goudappel Coffeng, gemeente Utrecht: Rijnenburg Quickscan Verstedelijking: Eindrapport - november 2020
<https://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/onderzoek-inbreiden-goedkoper-en-draagt-meer-bij-aan-welvaart>
https://www.eib.nl/pdf/kostenverschil_binnenstedelijk_bouwen.pdf

4.4 Waarom wordt er toch nog steeds woningbouw in laaggelegen polders gepland?

In totaal wil Hugo de Jonge 35 - 40% van de woningen buiten de bestaande kernen bouwen. Zie het eerste hoofdstuk van deze analyse.



[Nieuws](#) [Archief](#) [Vacatures](#) [Familieberichten](#) [Adverteren](#) [Editie Waddinxveen](#) [Contact](#)



Minister Hugo de Jonge bekeek het gebied van de kreekrug, die als fundament voor het Vijfde Dorp moet gaan fungeren. (tekst en foto: Erik van Leeuwen)

Minister De Jonge: bouwen in lage polder kán

8 juli 2022, 10:30 Algemeen 453 keer gelezen

Moordrecht – Minister Hugo de Jonge van Volkshuisvesting en Wonen heeft woensdag bij zijn bezoek aan het middengebied van de Zuidplaspolder de samenwerking van meerdere partijen geprezen. “Knap dat provincie, waterschap en gemeente zo op één lijn zitten.”

Door Erik van Leeuwen

Zuidplas: -6 meter NAP
8.000 woningen

Minister De Jonge zet ‘Masterplan Gnephhoek’ door: 5500 nieuwe woningen in de Alphense polder



Luchtopname van de polder Gnephhoek bij Alphen aan den Rijn. Beeld ANP

Minister Hugo de Jonge (Volkshuisvesting) wil dat er 5500 nieuwe woningen komen in de Gnephhoek, een polder bij Alphen aan den Rijn.

Redactie Trouw 12 oktober 2022, 15:17

Gnephhoek: -1 à -2 meter NAP
5.500 woningen



[Voorpagina](#) [Sport](#) [Kijk](#) [Radio M Utrecht](#) [Podcasts](#) [Bureau Hengeveld](#)

Utrechtse politiek spreekt zich uit vóór bouwen in polder Rijnenburg

 Marc van Rossum du Chattel 9 februari, 18:00 • 3 minuten leestijd



© RTV Utrecht / Marc van Rossum du Chattel

Utrecht - De bouw van woningen in de Utrechtse polder Rijnenburg is weer een stap dichterbij. Een voorstel van het college om de weg vrij te maken voor woningen in de polder wordt gesteund door een grote meerderheid in de gemeenteraad.

Rijnenburg: -6 meter NAP
25.000 woningen

bron: <https://nos.nl/regio/zh-west/artikel/118195-waarom-wil-zuidplas-een-heel-nieuw-dorp-bouwen-tien-vragen-over-het-vijfde-dorp>
<https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/in-de-gnephoekepolder-toont-de-provincie-haar-macht-het-is-niet-nodig-hier-te-gaan-bouwen~b7406fc5/>
<https://www.rtvutrecht.nl/nieuws/3538962/utrechtse-politiek-sprekt-zich-uit-voor-bouwen-in-polder-rijenburg>

4.4 Waarom wordt er toch nog steeds woningbouw in laaggelegen polders gepland?

Welke rol spelen de grondposities van ontwikkelaars?

Follow the Money en Cobouw hebben onderzocht dat het verkrijgen van een woningbouw bestemming in 4 polders (dit zijn de 4 polders waar Tweede Kamerlid Daniel Koerhuis van de VVD voor lobbyt) de ontwikkelaars die deze grond bezitten veel geld gaat opleveren.

De polders hebben nu een agrarische bestemming. Landbouwgrond kost ongeveer 7 euro/m² en wanneer hier een woonbestemming op komt, loopt dit op tot 40 euro/m². Na het bouwrijp maken kan dit oplopen tot 250-1000 euro/m². Als er gebouwd wordt in deze polders stijgt de waarde met 400 miljoen

euro (nog voordat er woningen gebouwd worden). Ontwikkelaar BPD heeft de meeste buitenstedelijke grondposities. Niet toevallig is BPD een dochteronderneming van de Rabobank. De 'boerenbank' die jarenlang boeren aangemoedigd heeft meer land aan te kopen.

➔ Precies op die vier locaties is de meeste grond in handen van projectontwikkelaars, blijkt uit onderzoek van platform Investico en Follow the Money. Als deze landbouwgrond een woningbouwbestemming krijgt, slaan deze eigenaren een grote slag. In het geval van de 'Koerhuispolders' vervijfvoudigt de waarde van 100 miljoen naar een half miljard euro.

Het Planbureau voor de Leefomgeving geeft aan dat deze polder kwetsbaar zijn vanwege de waterhuishouding en bodemdaling.

bron: Follow the Money: 'Bouwplannen VVD-Kamerlid sluiten naadloos aan op lobby van speculanten' - 21 juni 2022

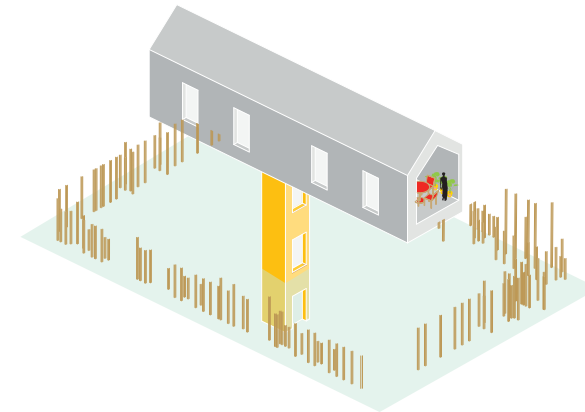
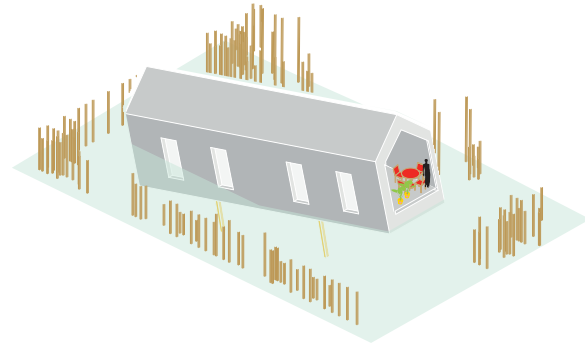
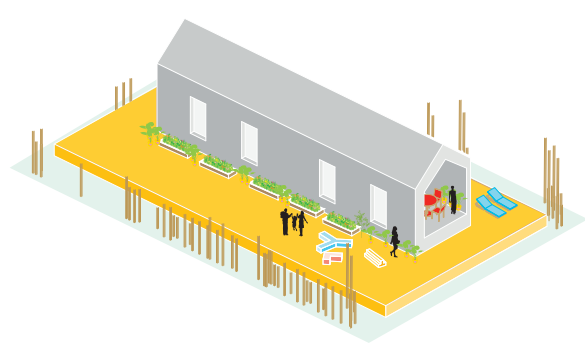
<https://pointer.kro-ncrv.nl/taxateur-zelfbouwers-weinig-kans-projectontwikkelaars-grond-betalen#:~:text=Wat%20kost%20bouwgrond%3F,woningen%20in%20de%20vrije%20sector.>

<https://www.ftm.nl/artikelen/in-woningcrisis-staan-grootste-projectontwikkelaars-beste-voor?share=wDJpXiXx6FC4PLBKD9L9bd9MDEPPznKYfx%2B9u1rnnFYHmcPi9uxc7VHHdW6qHtc%3D>

[kanttekening: kan het anders?]

Is er een manier waarop woningbouw in laaggelegen polders toch kan, waarbij wel rekening wordt gehouden met klimaatverandering?

Waarin water, bodem en biodiversiteit alsnog sturend zijn. Wellicht zelfs met een nieuwe vorm van mobiliteit zodat het niet nodig is nieuwe infrastructuur aan te leggen...



@allen

Andere manieren
waarop bouwen in
polders toch zou
kunnen?

4.5 Is er nog ruimte voor nieuwbouw in de stad?

De discussie over binnen- en buitenstedelijk bouwen is uiteraard afhankelijk van de hoeveelheid ruimte die er nog in de stad is om nieuwbouw toe te voegen.

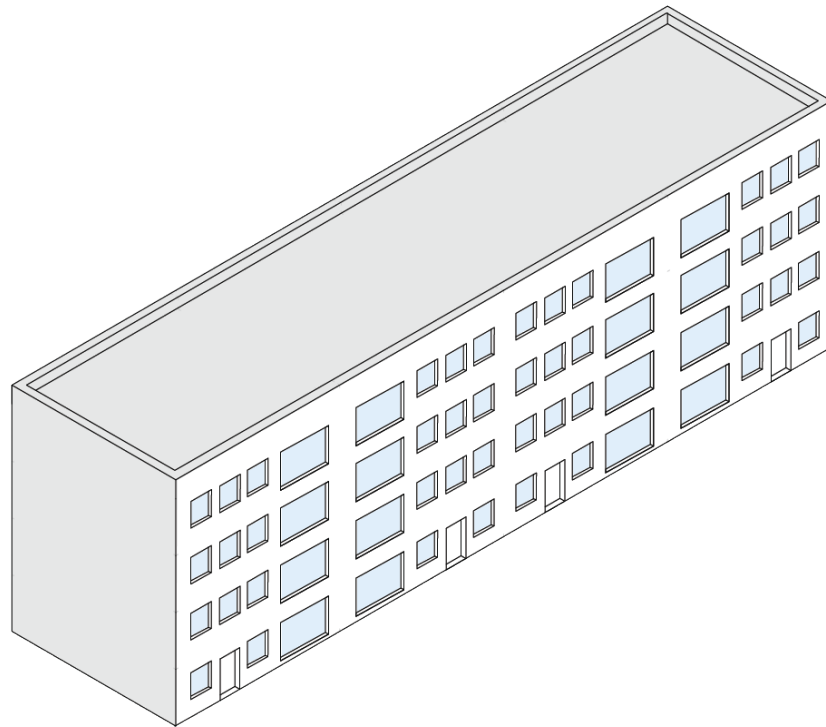
Het volgende hoofdstuk onderzoekt of en waar er nog ruimte is in – met name – de stedelijke kernen.

@allen

Hoe kunnen kleinere kernen (dorpen) ook bijdragen?

4.5 Is er nog ruimte voor nieuwbouw in de stad?

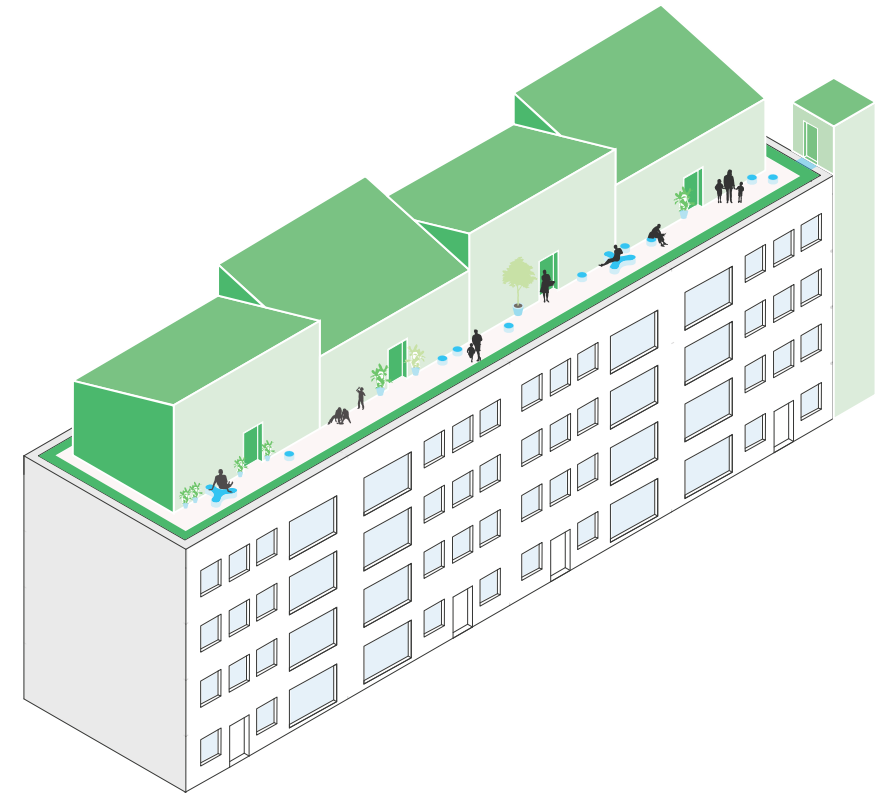
Is er nog ruimte op de daken?



potentie van daken
is **600.000**
extra woningen



berekening: totaal 600 km²
plat dak in Nederland 10%
wordt gebruikt voor (éénlaagse)
verdichting, woning bruto 100 m²

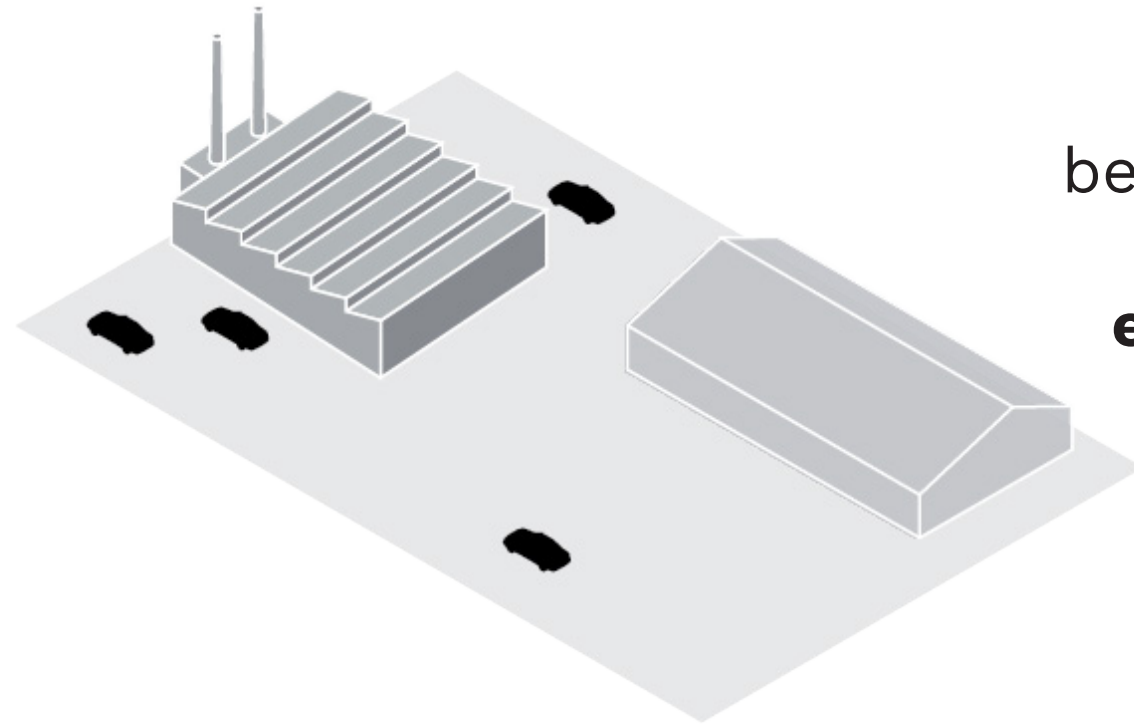


bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl/> (hoeveelheid platte daken)

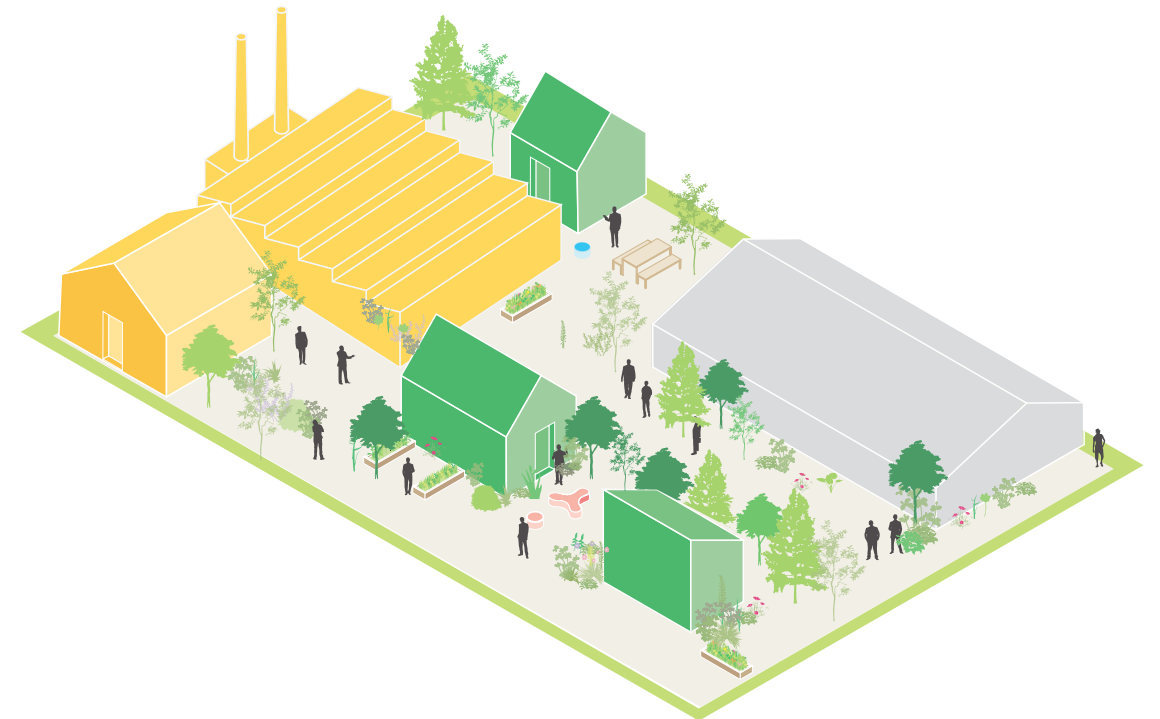
4.5 Is er nog ruimte voor nieuwbouw in de stad?

Is er nog ruimte op de bedrijventerreinen?

Bedrijventerreinen kennen vaak een lage dichtheid. Dit biedt mogelijkheid om woningen toe te voegen. Bedrijventerreinen zijn niet altijd geschikt om te wonen, echter ook deze terreinen worden steeds duurzamer.



potentie van
bedrijventerreinen
is **1.000.000**
extra woningen

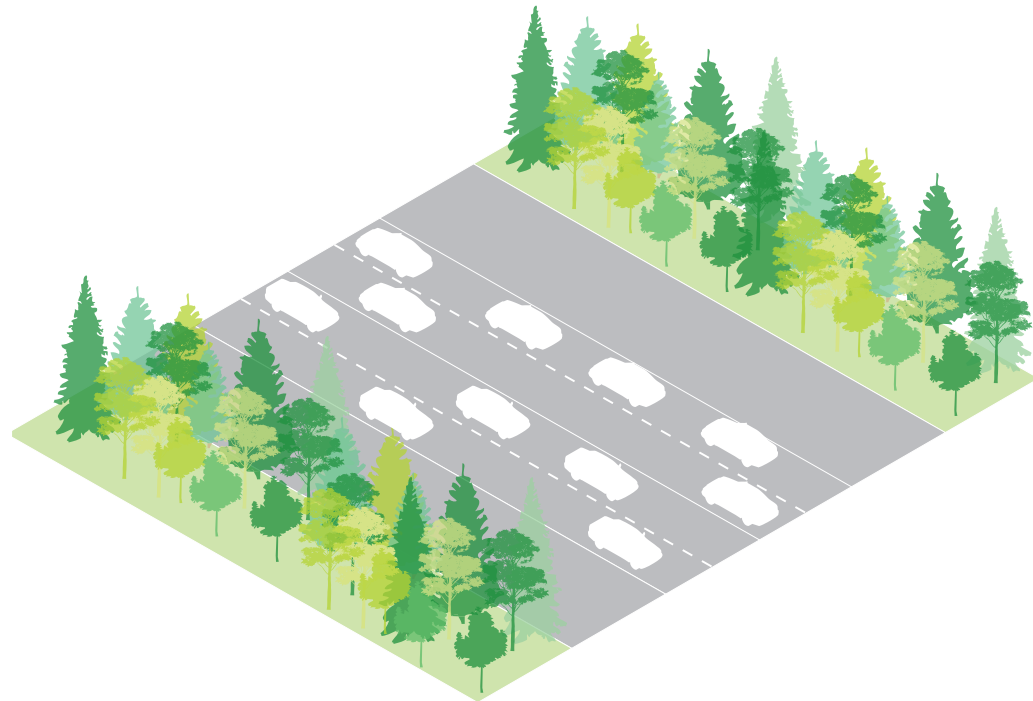


berekening: totaal 3800
bedrijventerreinen = 841 km²
25% verdichten met 0,5 FSI
woning bruto 100 m²

4.5 Is er nog ruimte voor nieuwbouw in de stad?

Is er nog ruimte langs stedelijke verkeersaders?

De toename van elektrische auto's maakt het mogelijk om te verdichten langs drukke wegen in de stad.



potentie van
verkeersaders
is **130.000**
extra woningen



berekening: quickscan
provincie Zuid-Holland;
potentie van 25.000 woningen
(procentueel extrapoleren naar
andere provincies)



4.5 Is er nog ruimte voor nieuwbouw in de stad?

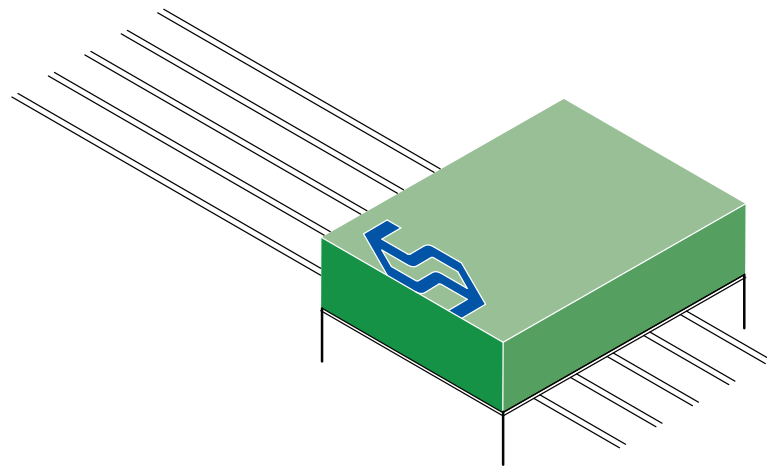
Is er nog ruimte langs het spoor?

De vastgoedtak van de NS geeft zelf aan potentie te zien in het bebouwen van hun gronden langs en boven het spoor. 'Next level stedenbouw' aldus Sebastiaan de Wilde, directeur vastgoed bij NS Stations. NS bezit zo'n 100 km² grond waarvan de helft in gebruik is door stations, parkeerterreinen en fietsenstallingen. De andere helft is onbebouwd.

potentie van
het spoor
is **375.000**
extra woningen



berekening: 50km² van de grond is onbebouwd. 25% bebouwen met een FSI van 3 en een bruto BVO per woning van 100 m².



4.5 Is er nog ruimte voor nieuwbouw in de stad?

Is er nog ruimte in naoorlogse wijken?

KAW Architecten heeft onderzoek gedaan naar de potentie van verdichting van naoorlogse wijken gebouwd tussen 1950 en 1980. Vaak zijn deze ruim van opzet en daarmee zeer geschikt voor verdichting.

potentie van
naoorlogse wijken
is **482.000 - 708.000**
extra woningen



bron: <https://www.kaw.nl/projecten/onderzoek-ruimte-zat-corporatievastgoed/>

4.6 Is ruimte ook een keuze?

Er wordt vaak gesproken over ‘het gevecht om de ruimte’? Alsof ruimte simpelweg een gevolg is van de vraag.

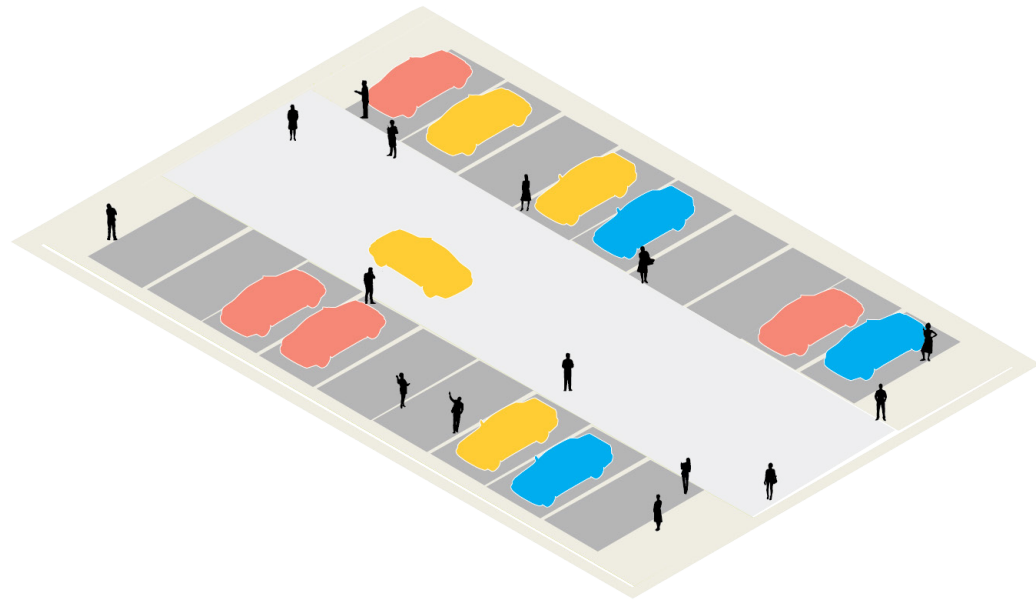
Maar is ruimte ook een beleidskeuze? Of kunnen beleidskeuzes zorgen voor meer ruimte?

bron: <https://www.kaw.nl/projecten/onderzoek-ruimte-zat-corporatievastgoed/>

4.6 Is ruimte ook een keuze?

Meer of minder auto's?

In Nederland zijn er zo'n 14 miljoen parkeerplekken. Als 50% van de autobezitters over zou stappen op deelmobiliteit scheelt dit 5,6 miljoen parkeerplekken = 70km² (= groter dan de oppervlakte van de gemeente Nijmegen).



Iedereen een eigen auto
en parkeerplek?

of...

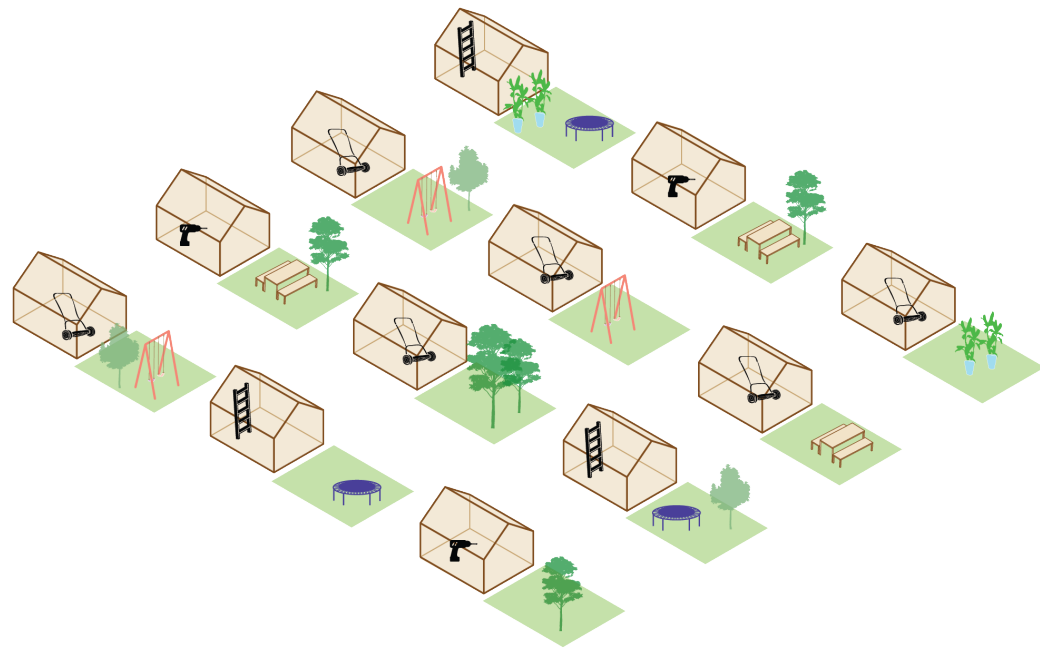
Deelmobiliteit en meer
woningen en groen?



4.6 Is ruimte ook een keuze?

Alles individueel of deeleconomie?

Hoeveel ruimte zou de deeleconomie kunnen opleveren?



Iedereen een eigen tuin, schuur en gereedschap?

of...

Een gedeelde tuin?



4.6 Is ruimte ook een keuze?

Een groot of kleiner vliegveld?



Een extra landingsbaan?

of...

Of groen en wonen?



@allen

Zijn er meer 'keuzes'
toe te voegen?
Wordt Nederland dé
logistieke HUB / hét
datacentrum van EU?
of niet...?

Conclusie

De locaties van de woondeals lijken simpelweg gebaseerd te zijn op een gelijkmatige verdeling over het land; daar waar nu de meeste mensen wonen, worden de meeste woningen bijgebouwd. Een werkelijke visie lijkt voorlopig te ontbreken. Met name een toekomstvisie over klimaatbestendigheid lijkt niet mee te wegen in de gemaakte keuzes.

Ondanks een helder statement dat ‘water en bodem sturend zijn’, worden er nog steeds grote aantallen woningen in laaggelegen polders gepland. Terwijl er in de stad (naast het potentieel ‘te vinden’ aantal woningen in bestaande bebouwing) mogelijk nog ruimte is voor 2 miljoen woningen.

Het bouwen in laaggelegen polders lijkt in eerste instantie goedkoper, maar de bovenplanse kosten voor mobiliteit en de toekomstige schade maken het risicovol en erg duur. Wie gaat straks die dijk betalen? Onderzoek toont aan dat een nieuwe woning in een bestaande wijk de gemeente meer waarde oplevert op de lange termijn.

Daarnaast kan het verdichten in bestaande wijken ook zorgen voor een verbetering van het bestaande. De wijk wordt levendiger, er zijn middelen voor nieuwe voorzieningen, er zijn middelen voor het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en de transities zoals die van energie of mobiliteit kunnen in de verdichtingsslag meegenomen worden.

Conclusie overzicht

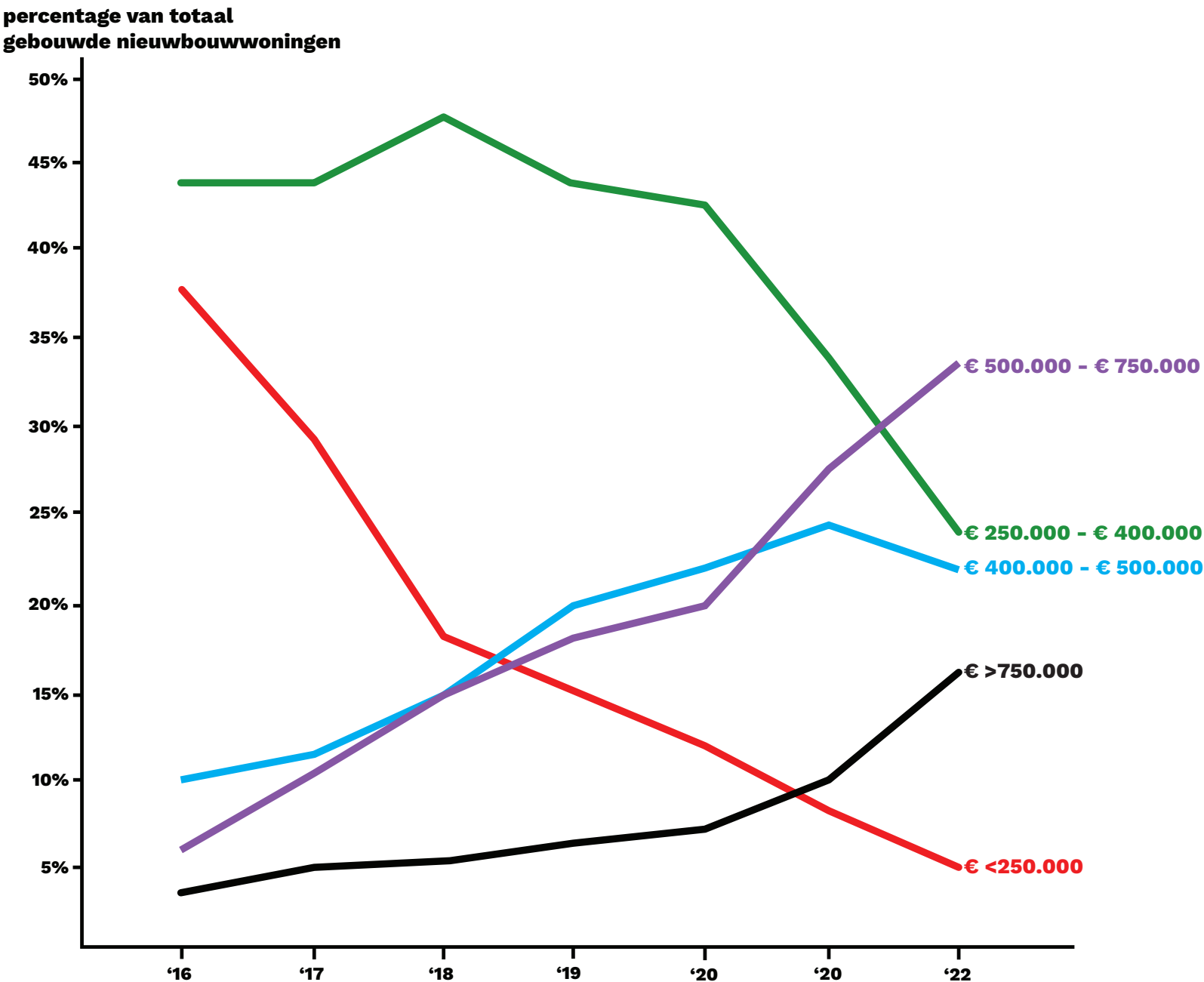


5. Wat voor woningen moeten we maken? En voor wie?

5.1 Waar ligt de huidige woningvraag?

Zijn er nog betaalbare koopwoningen?

Het aantal betaalbare nieuwbouwwoningen is de laatste jaren enorm afgenomen.
De grafiek hiernaast geeft de prijs van opgeleverde nieuwbouwwoningen weer. De woningen onder de 250.000 euro alsook de woningen tussen 250.000 en 400.000 euro zijn de laatste jaren sterk afgenomen.



bron: NVM/brainbay, bewerking Cobouw
<https://www.cobouw.nl/307404/de-utopie-van-100-000-nieuwbouwwoningen-tien-hoofdbrekers-voor-hugo-de-jonge>

5.1 Waar ligt de huidige woningvraag?

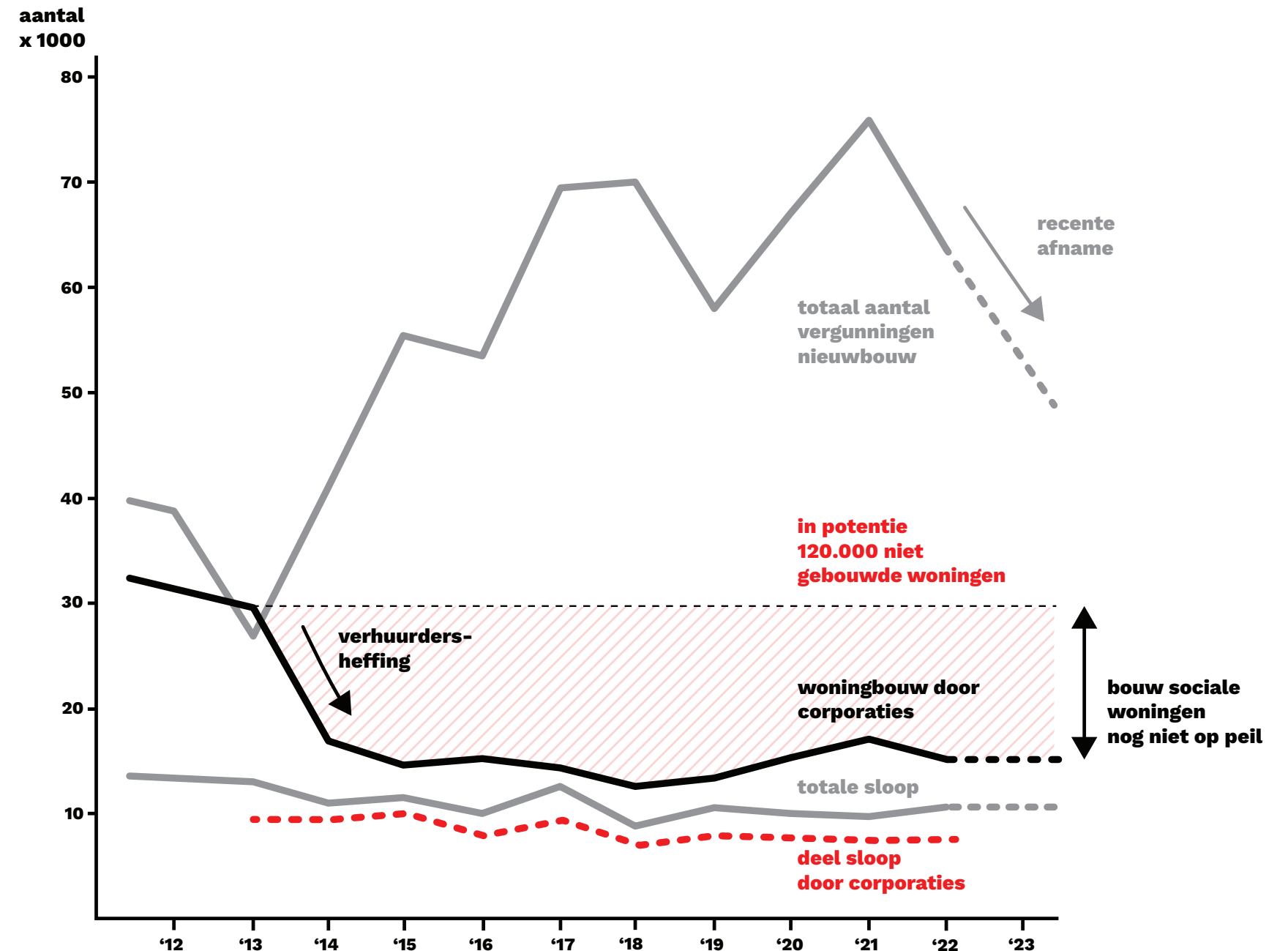
Zijn er nog betaalbare huurwoningen?

Met de invoering van de verhuurdersheffing is de bouw van sociale huurwoningen door corporaties flink afgenomen. Hierdoor zijn in potentie 120.000 woningen niet gebouwd in de afgelopen 10 jaar.

De verhuurdersheffing is inmiddels afgeschaft, maar de bouw van sociale huurwoningen is nog lang niet op peil.

De afgelopen 10 jaar hebben corporaties daarnaast veel woningen gesloopt, verkocht of overgeheveld naar de vrije sector. Daardoor is het totaal aantal sociale woningen in deze jaren **afgenomen met 90.000**.

In de conceptversie van de Nationale prestatieafspraken woningcorporaties staat dat corporaties tot 2030 streven naar het toevoegen van 250.000 woningen. Gelijktijdig worden echter **150.000 woningen gesloopt of verkocht**. Stadszaken heeft berekend dat er mogelijk meer dan 600.000 extra sociale woningen tegen 2030 nodig zijn om de gestelde ambitie (30% sociale huurwoningen in elke stad) te halen.



bron: <https://www.cobouw.nl/307404/de-utopie-van-100-000-nieuwbouwwoningen-tien-hoofdbrekers-voor-hugo-de-jonge>

<https://aedesdatacentrum.nl/home>

<https://stadszaken.nl/artikel/4673/miljoen-extra-sociale-huurwoningen-nodig-voor-30-procent-in-elke-gemeente>

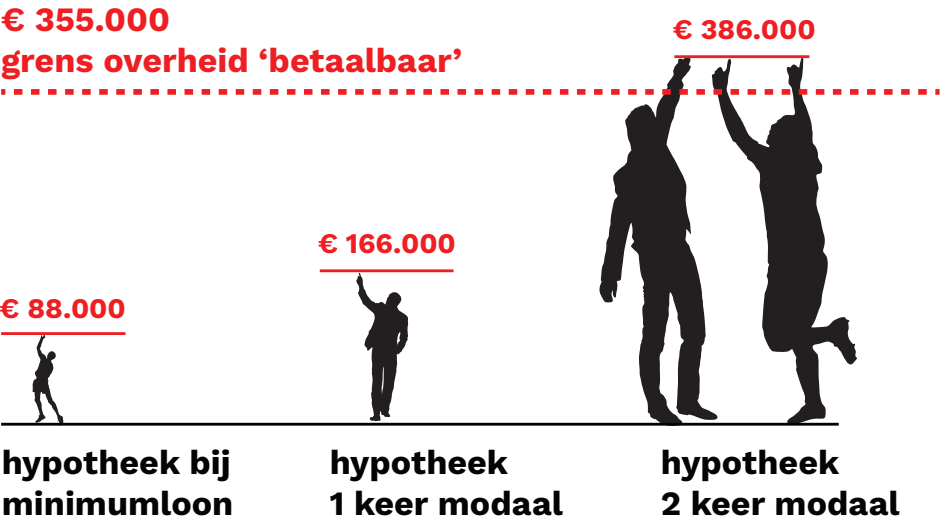
5.1 Waar ligt de huidige woningvraag?

Hoe betaalbaar is ‘betaalbaar’?

Voor koop heeft de overheid de bovengrens van een ‘betaalbare woning’ bepaald op € 355.000. Echter, vanuit hypotheekberekeningen van het NIBUD blijkt deze prijs enkel haalbaar vanaf een dubbel (fulltime) modaal inkomen.

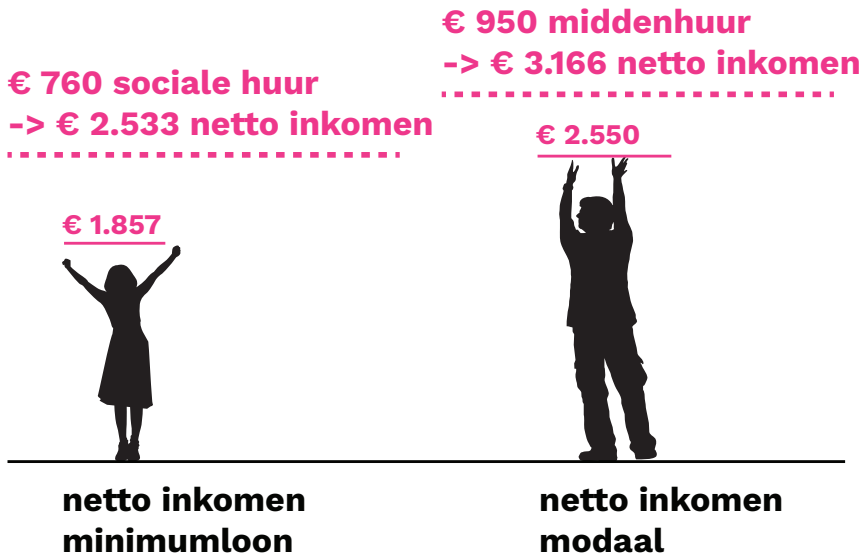
Voor huur heeft de overheid bepaald dat de grens voor ‘sociale huur’ op € 760 per maand ligt. Recentelijk is hier de ‘middenhuur’ bijgekomen tot een maandelijkse huur van € 950. Het NIBUD heeft bepaald dat een gezonde huur ligt op 30% van het totale netto inkomen. Dit betekent dat voor een alleenstaande met een modaal inkomen de sociale huur nét binnen bereik valt.

Koop



Huur

gezonde huur = 30% van netto inkomen



bron: NVM/brainbay, bewerking Cobouw
<https://www.cobouw.nl/307404/de-utopie-van-100-000-nieuwbouwwoningen-tien-hoofdbrekers-voor-hugo-de-jonge>

5.1 Waar ligt de huidige woningvraag?

Hoeveel 'betaalbare nieuwbouwwoningen' zijn er opgeleverd in 2022?



Alleenstaanden:
minder dan 4%
€0- €250.000

Percentage is nog kleiner, omdat hier woningen tot € 250.000 worden meegenomen.



Tweeverdieners:
minder dan 28,5%
€250.000- €400.000

Percentage is nog kleiner, omdat hier woningen tot € 400.000 worden meegenomen.

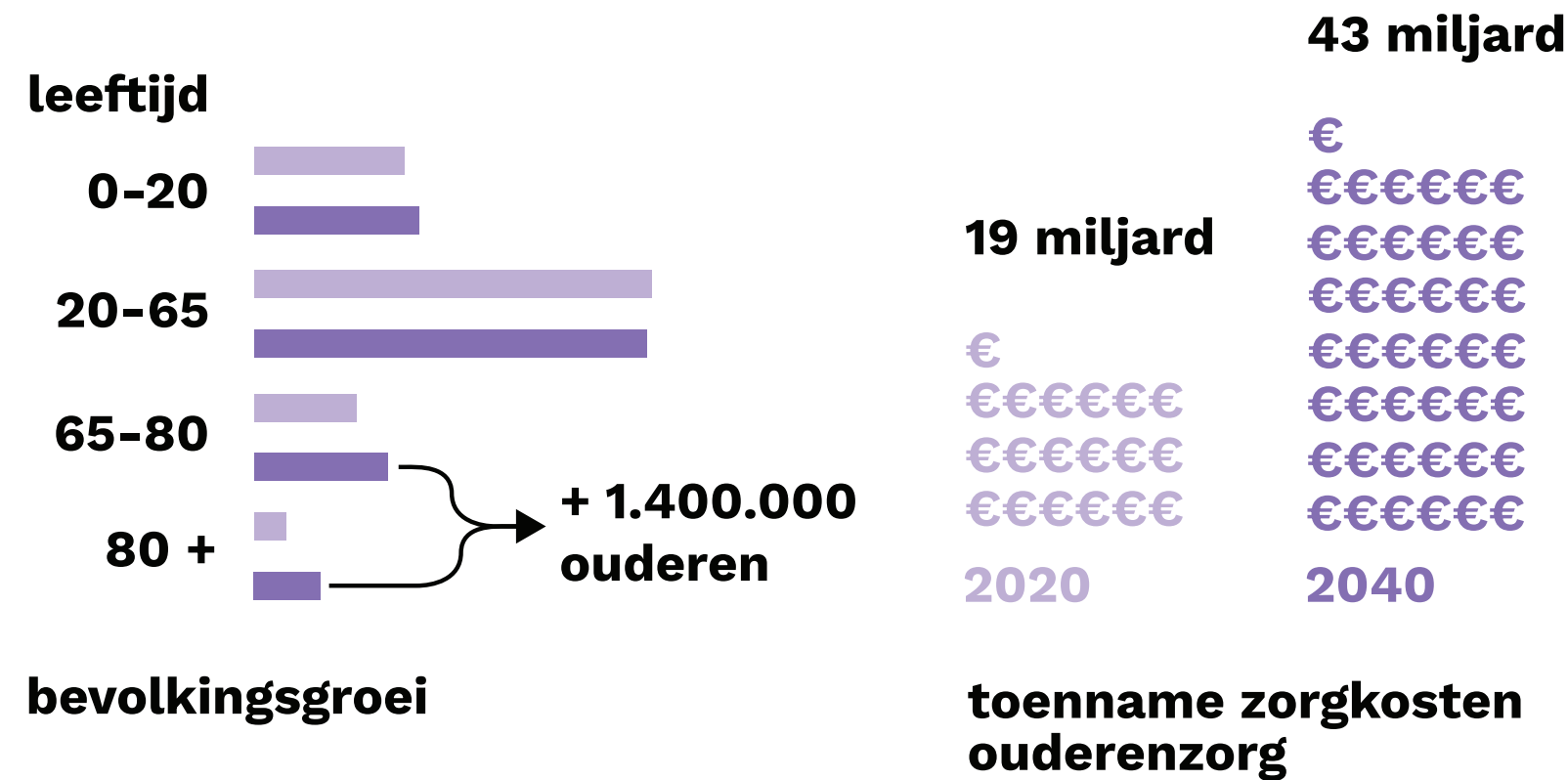
“Dit is een protest voor mensen die ondanks hun fulltime baan aan het einde van ieder salaris net een beetje te veel maand overhouden door hun torenhoge huur”

- Het Woonprotest, De Dam
12 september 2021

5.2 Waar ligt de toekomstige woningvraag?

Komende 10 jaar sterke groei aantal ouderen

De komende 10 jaar is vooral een groei te verwachten in het aantal ouderen.
Als gevolg daarvan verwacht men dat de zorgkosten van de ouderenzorg in 2040 toegenomen zijn van 19 naar 43 miljard euro.



bron: <https://www.rivm.nl/infographic-impact-van-vergrijzing>
<https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2012/30/gemeenten-zien-aantal-65-plussers-tot-2040-toenemen#:~:text=In%20Nederland%20neemt%20tot%202040,aandeel%2065%2Dplussers%20fors%20toe.>
<https://www.zorgvisie.nl/rivm-zorgkosten-stijgen-naar-174-miljard-in-2040/>

5.2 Waar ligt de toekomstige woningvraag?

Is onze woningvoorraad hier op aangepast?

De toename van het aantal ouderen heeft gevolgen. Zo zijn er 1.4 miljoen mensen die straks 1 of meerdere beperkingen ondervinden bij dagelijkse handelingen. Daarnaast voelen 2.4 miljoen mensen zich eenzaam en wonen 3.6 miljoen mensen te groot.

Is onze woningvoorraad hier nu voldoende op aangepast? Welke gevolgen kan het hebben als de woningen daar niet op aangepast zijn?

is de woningvoorraad aangepast op:



1.400.000

ouderen met 1 of meerdere
beperkingen bij dagelijks handelen



2.400.000

ouderen die
zich eenzaam voelen



3.600.000

ouderen die
te groot wonen

bron: <https://www.rivm.nl/infographic-impact-van-vergrijzing>

<https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2012/30/gemeenten-zien-aantal-65-plussers-tot-2040-toenemen#:~:text=In%20Nederland%20neemt%20tot%202040,aandeel%2065%2Dplussers%20fors%20t>

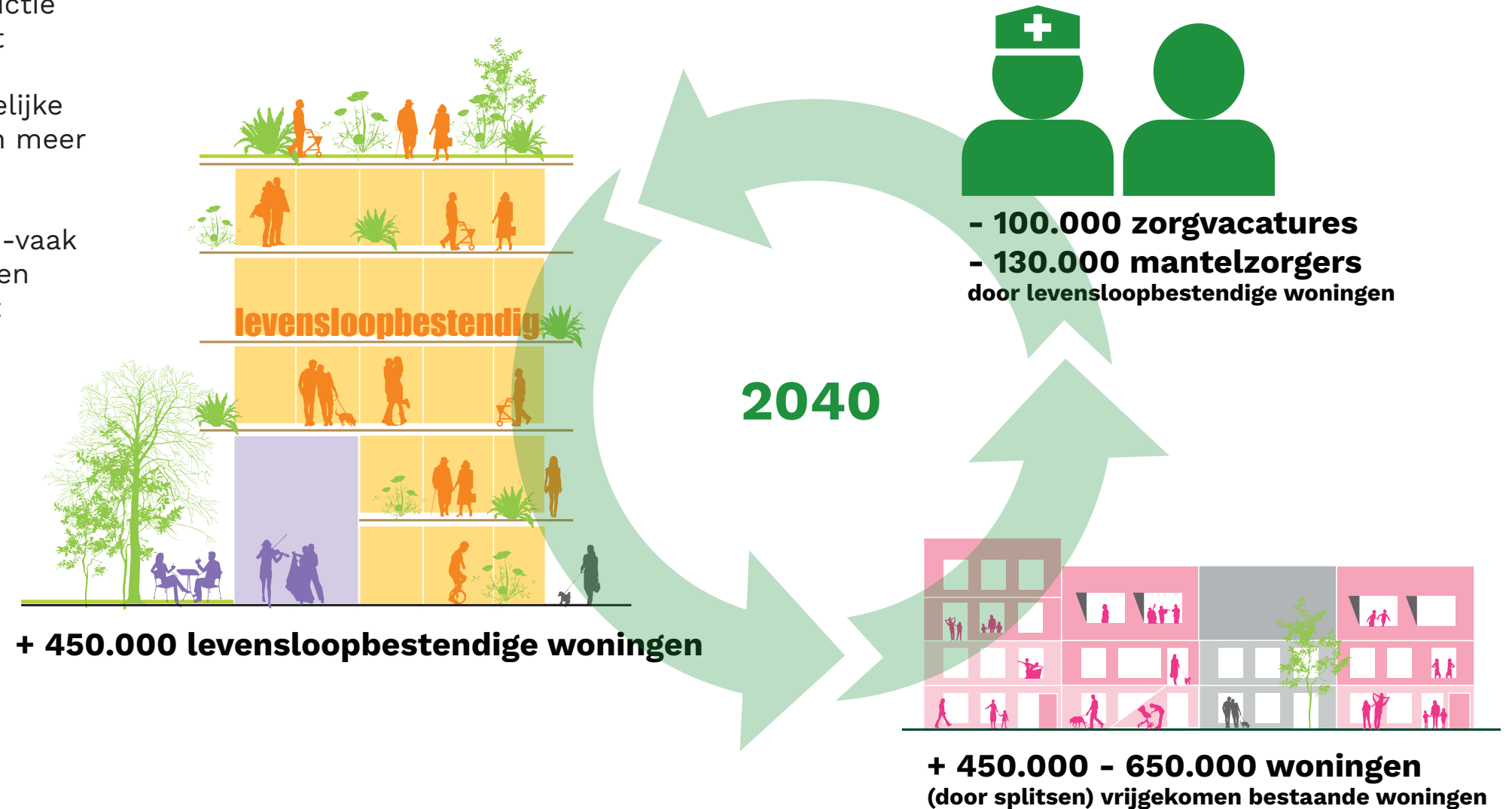
<https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2015/18/beperkingen-in-dagelijkse-handelingen-bij-ouderen>

5.2 Waar ligt de toekomstige woningvraag?

Valt hier een win-win te behalen?

Achmea geeft aan dat het toevoegen van 450.000 levensloopbestendige woningen (deze kunnen ook 'gevonden' worden) zorgt voor een reductie van 100.000 zorgvacatures in 2040. Doordat levensloopbestendige woningen iets beter aangepast zijn op ouderen scheelt dit huiselijke ongelukken en -als nodig- zijn de woningen meer toegankelijk voor zorg.

Dit betekent daarnaast dat er dus 450.000 -vaak ruim- woningen leeg komen. Wellicht kunnen er een aantal gesplitst worden en levert dit uiteindelijk meer woningen op!



bron: <https://nieuws.achmea.nl/levensloopbestendig-bouwen-nodig-in-strijd-tegen-groeiend-tekort-aan-zorgverleners-en-mantelzorgers/>

5.3 Welk type woningen moeten we maken?

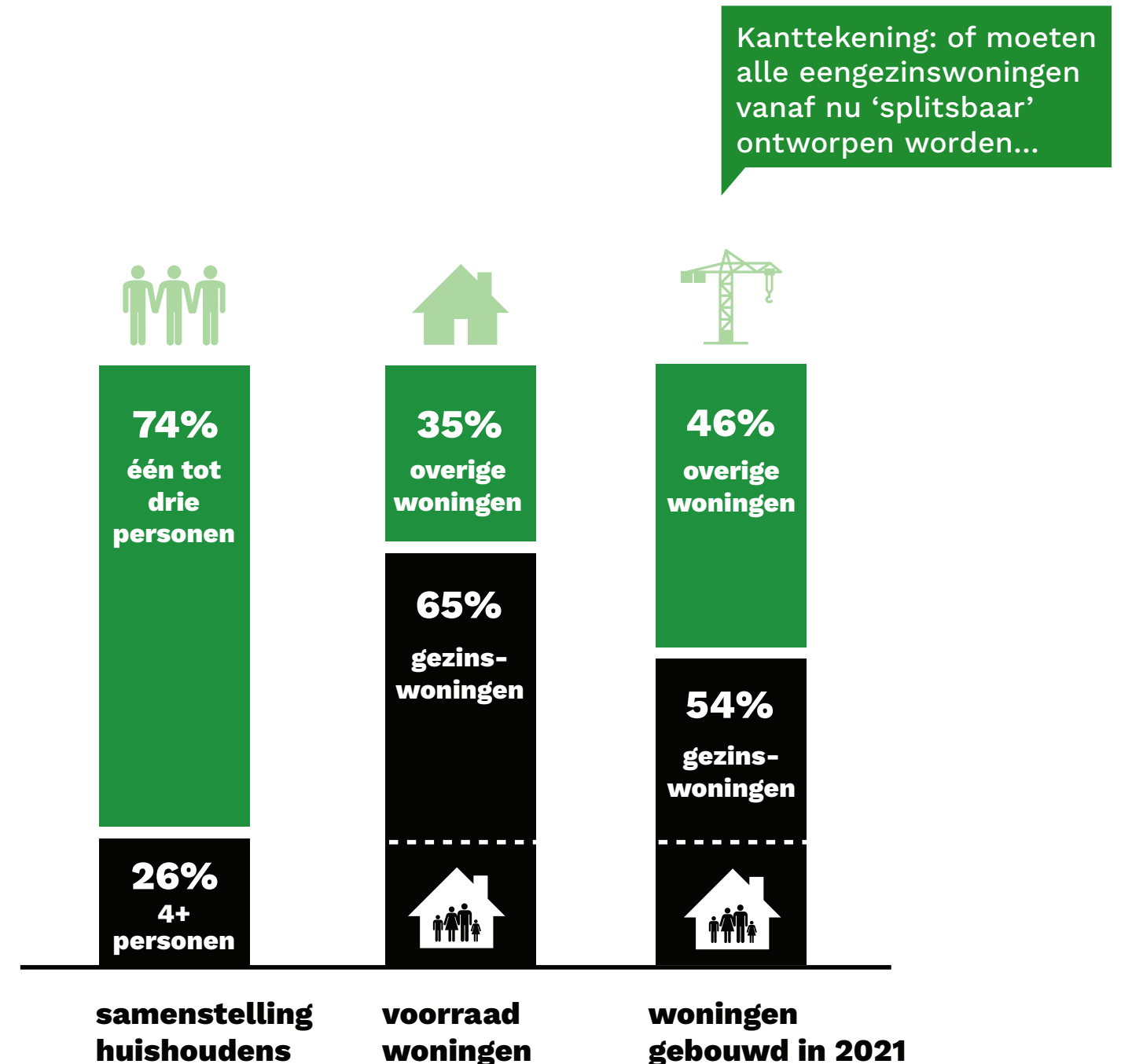
Voor welk type huishoudens moeten we bouwen?

De samenstelling van huishoudens bestaat momenteel uit 26% gezinnen van 4 of meer personen. De overige 74% bestaat uit gezinnen van één tot drie personen. Daarvan bestaat zo'n 18% uit mensen die alleen wonen. Volgens de 'Primos-prognose' neemt tussen 2021 en 2034 het aantal huishoudens met 849.000 toe. Naar verwachting bestaat 70% van deze toename uit alleenstaanden.

De woningvoorraad bestaat echter uit 64% gezinswoningen. De huidige voorraad woningen bestaat dus uit twee keer zoveel gezinswoningen dan het aantal gezinnen dat er werkelijk is.

Ondanks dat wordt er onder de nieuwbouwwoningen nog steeds een meerderheid aan gezinswoningen gebouwd.

ABF Research geeft aan dat de plancapaciteit tot 2035 bestaat uit 51 procent gezinswoningen. Zal dit – met de verdere afname van de huishoudensgrootte – leiden tot een toekomstbestendige woningvoorraad?



5.3 Welk type woningen moeten we maken?

Passen deze woningen nog bij de toegenomen diversiteit van de bevolking?

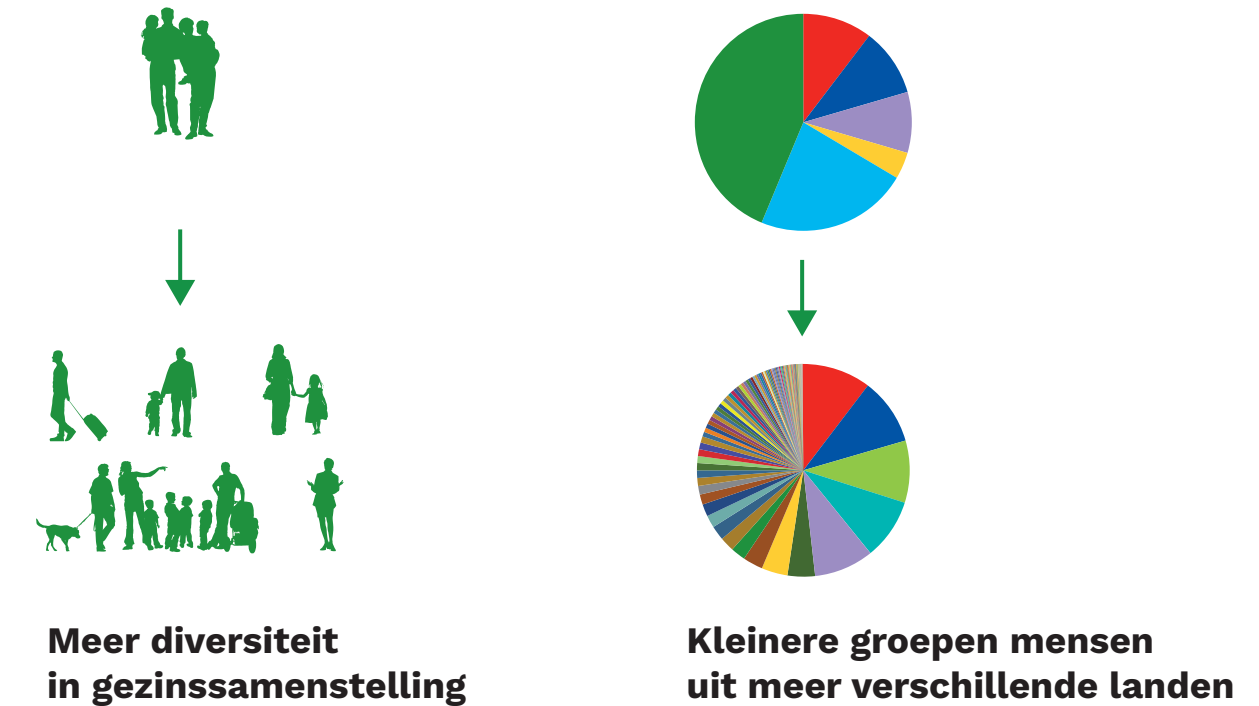
De afgelopen decennia is de diversiteit binnen immigratie sterk toegenomen. Waar voorheen grote groepen immigranten uit een klein aantal landen kwamen, is dit nu vele kleine groepen uit een groot aantal landen.

Ook de duur van het verblijf is verschillend. Sommige migranten kennen een seizoensgebonden verblijf of verblijven enkel kort totdat hun thuissituatie voldoende veilig is om terug te keren.

Niet enkel immigratie maar ook aspecten als religie, politieke versnippering, seksuele geaardheid, gender, vergrijzing en gezinssamenstelling maken de bevolking diverser.

Zo neemt bijvoorbeeld het aantal samengestelde gezinnen en het aantal BAM (bewust alleenstaande moeders) toe. Daarnaast ontstaan er nieuwe vormen van samenleven zoals de 'Urban Tribe', ook wel 'Family' genoemd (een – al dan niet samenwonende – groep vrienden die in een grote stad wonen en samen een hechte 'familie-achtige' gemeenschap vormen).

bron: <https://sociaal.net/achtergrond/migratie-en-superdiversiteit-het-beleid-hinkt-achterop/>
<https://www.wrr.nl/publicaties/verkenningen/2018/05/29/de-nieuwe-verscheidenheid>
<https://www.rtlnieuws.nl/magazine/artikel/365831/leve-de-lappendeken-het-gezin-van-de-toekomst>



Past de klassieke 'rijtjeswoning' nog bij de toegenomen diversiteit van de bevolking?

5.3 Welk type woningen moeten we maken?

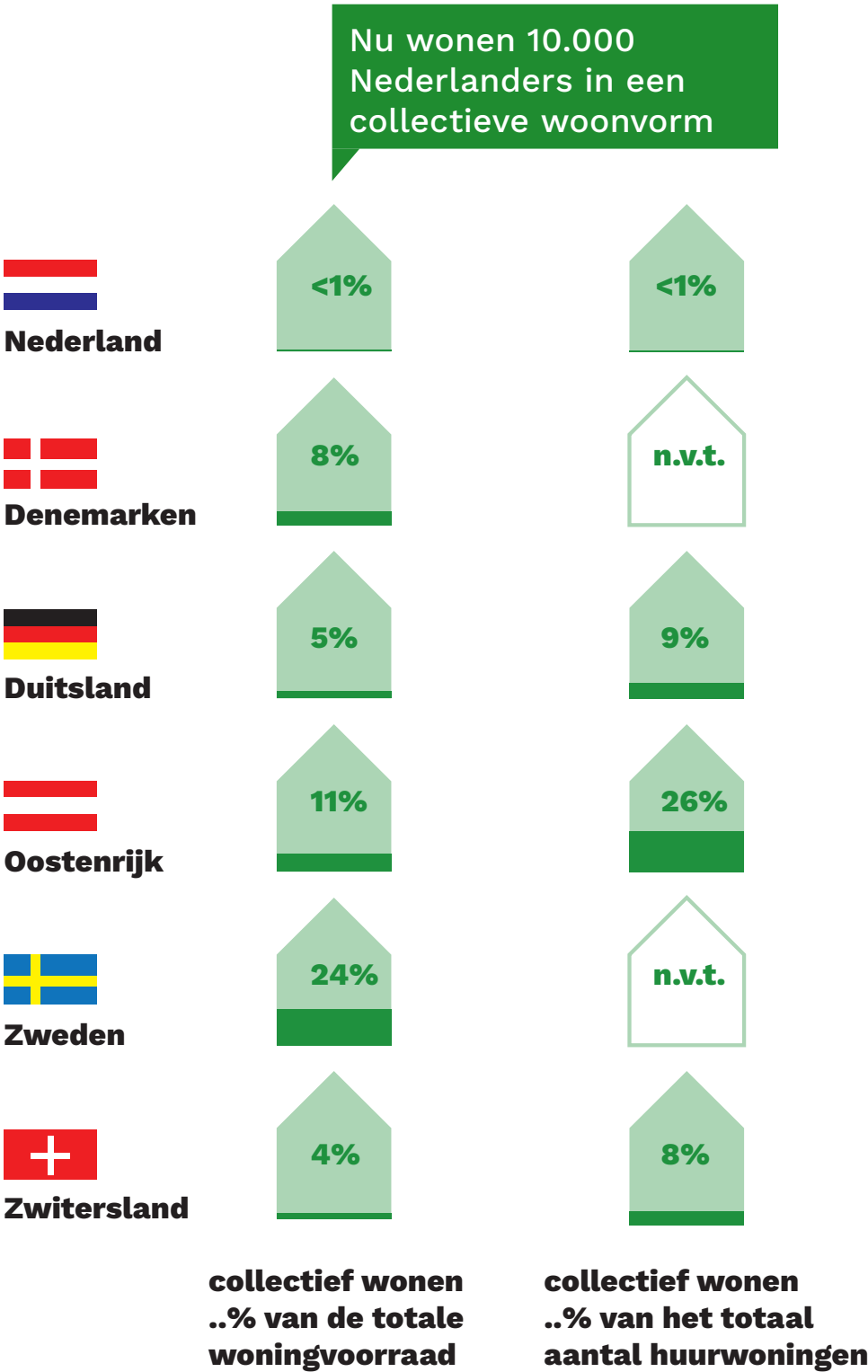
Is er behoefte aan een ander type woningen? Bijvoorbeeld collectieve woonvormen?

Collectieve woonvormen kenmerken zich door:

- meerdere zelfstandige huishoudens die samenwonen;
- zeggenschap over (beheer van) de woning en de kavel;
- in meer of mindere mate gedeelde voorzieningen, van gemeenschappelijke tuin tot gezamenlijk huishouden;
- vaak maar niet uitsluitend door de bewoners zelf ontworpen en/of gebouwd

Een bekende collectieve woonvorm is de wooncoöperatie. In onze buurlanden komt deze woonvorm veel meer voor. De coöperatie vormen zijn niet allemaal precies hetzelfde, maar vergelijkbaar.

Gemiddeld valt 5 tot 11 procent van de totale woningvoorraad onder de wooncoöperaties.



bron: <https://www.ecorys.com/sites/default/files/2021-07/rapport-europees-onderzoek-naar-wooncooperaties%20%283%29.pdf>
<https://vng.nl/sites/default/files/2021-08/verslag-bijzondere-woonvormen-bijeenkomst-6-juli-2021.pdf>

5.3 Welk type woningen moeten we maken?

Hoe groot is de vraag naar collectieve woningen in Nederland?

VNG en Platform 31 hebben een inschatting gemaakt dat minstens 5% van de Nederlanders collectief zou willen wonen.

Op dit moment wonen 10.000 mensen collectief, wat dus theoretisch verhoogd zou moeten worden naar bijna 1 miljoen mensen om aan de potentiële wens te voldoen.

Naar schatting vertaalt dit zich in een potentiële vraag van 370.000 extra collectieve woningen.

Dit is 40% van het totaal aan woningen dat Hugo de Jonge tot 2030 wil bijbouwen.

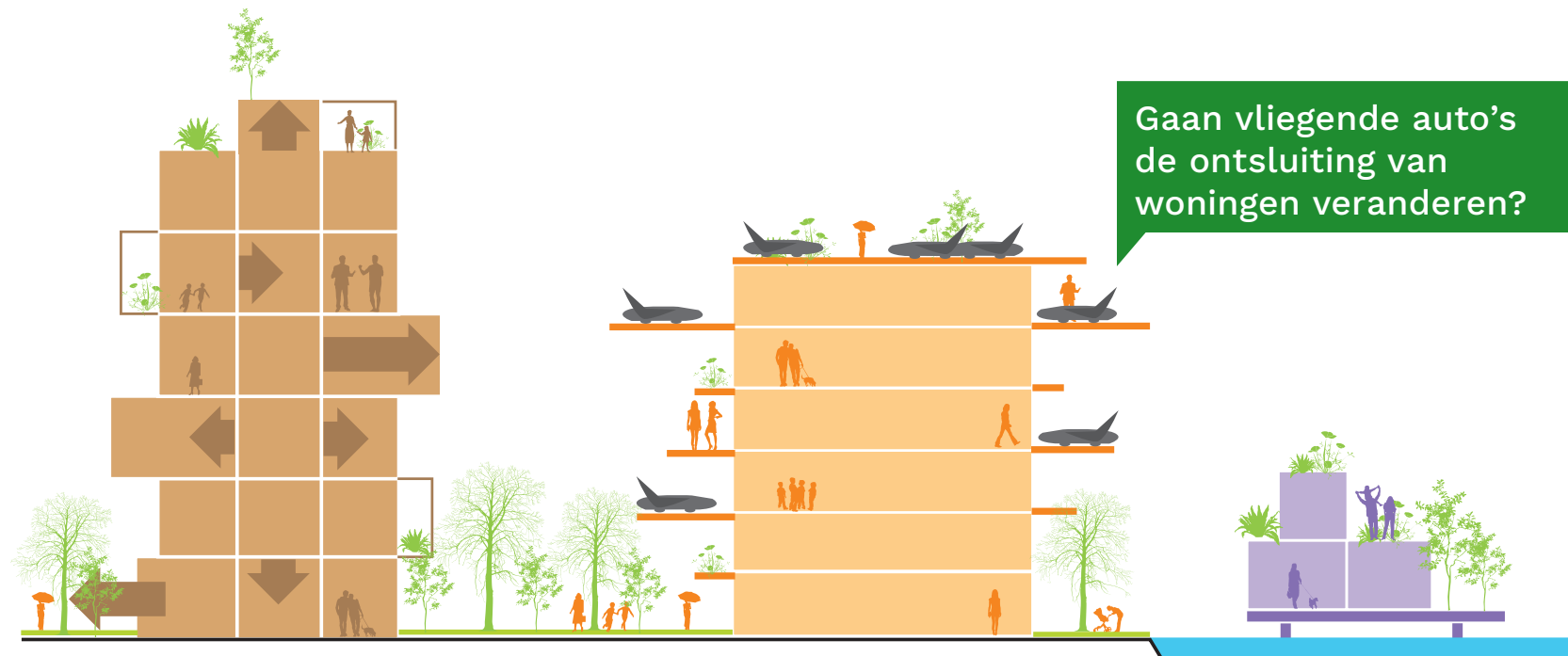


5.3 Welk type woningen moeten we maken?

Vraagt de toekomst om andere type woningen?

De gemiddelde levensduur van een woning is op dit moment zo'n 120 jaar. Dit betekent dat woningen die nu gebouwd worden er in 2100 nog staan. Hoe ziet de maatschappij er dan uit? Het verschil met nu en 2100 zou even groot kunnen zijn als het verschil tussen nu en 1950. Wie had toen kunnen voorspellen wat de invloed van internet op onze maatschappij zou zijn?

Zijn er nieuwe woontypologieën nodig als gevolg van klimaatveranderingen? Gaat ai zorgen voor veranderingen in de leefomgeving? Hoe te zorgen dat de woningvoorraad kan meebewegen met grote veranderingen in demografie? Zal de vliegende auto zijn intrede doen? Wat brengen nieuwe technologieën met zich mee?



5.4 Is er nog ruimte voor voldoende woonkwaliteit?

... of is de woning een ‘product’ geworden?

Is de woning nog een plek waar mensen wonen of is het vooral een financieel product geworden; de woning als beleggingsobject? Menig architect zal de situatie herkennen waarin een opdrachtgever vraagt om ‘een zo standaard mogelijk woonproduct’ te tekenen, opdat het beleggingsobject makkelijk bij verschillende beleggers ‘weggezet’ kan worden...

Woning als product en ‘brand’?

Je eigen BALR. woning in Hyde Park



"Fijn Wonen zorgt voor een volledig woonproduct met een complete all-in prijs. Met onze all-in afleverprijs weet je waar je aan toe bent en hoe weinig zorgen te maken over bijkomende bouw- en ontwikkelkosten. Bovendien nemen we je graag werk uit handen. Van bouwrijpe grond tot oplevering en met de turnkey oplevering zorgen wij voor een vloeiend proces."



Het zaadje voor een flexibel, innovatief en toekomstbestendig woonproduct is ontkiemd.

Conceptueel én industrieel bouwen aan woningen

Heijmans woonproducten



bron: allerlei bronnen

Florin: Ons nieuwe woonproduct

Holland Huis gelooft in de kracht van samenwerking. Vanuit die gedachte werkt Holland Huis nauw samen met een toegewijde kern van ervaren partners. Florin is daar een product van.

Florin is een product van Holland Huis en Niccon, in samenwerking met het Platform duurzame huisvesting met diensten. Daarin hebben deskundigen zitting genomen van onder meer de VU, de Universiteit voor Humanistiek, het Kenniscentrum Wonen van Aedes/Actiz en andere deskundigen op uiteenlopende vakgebieden van architectuur, stedenbouw, wonen en economie. Het Platform wil op een zo doordacht modelmatige manier een nieuwe, kleinschalige woonvorm ontwerpen die zowel nu als in de toekomst voldoet aan de behoeften van bewoners en investeerders.

5.4 Is er nog ruimte voor voldoende woonkwaliteit?

Is de plattegrond nog een ontwerpopgave?

Of zijn plattegronden ook geworden tot standaard producten?

Iedereen kent de h.o.h. 5,4 meter rijtjeswoning of het h.o.h. 8,1 meter éénslaapkamer appartement met enkelzijdige orientatie.

Steeds vaker horen architecten van opdrachtgevers dat ze geen plattegronden hoeven te ontwerpen omdat deze standaardplattegronden 'er al liggen'.



Standaard 5,4 m h.o.h. rijtjeswoning



Standaard 8,1 m h.o.h. éénslaapkamer appartement

bron: allerlei bronnen



@allen

Zijn er nog andere
kansen?

**“De plattegrond is een sterk middel voor
de kwaliteit van wonen. Eigenlijk de
belangrijkste.”**

- De Zwarte Hond
Out There #4 Woningplattegronden

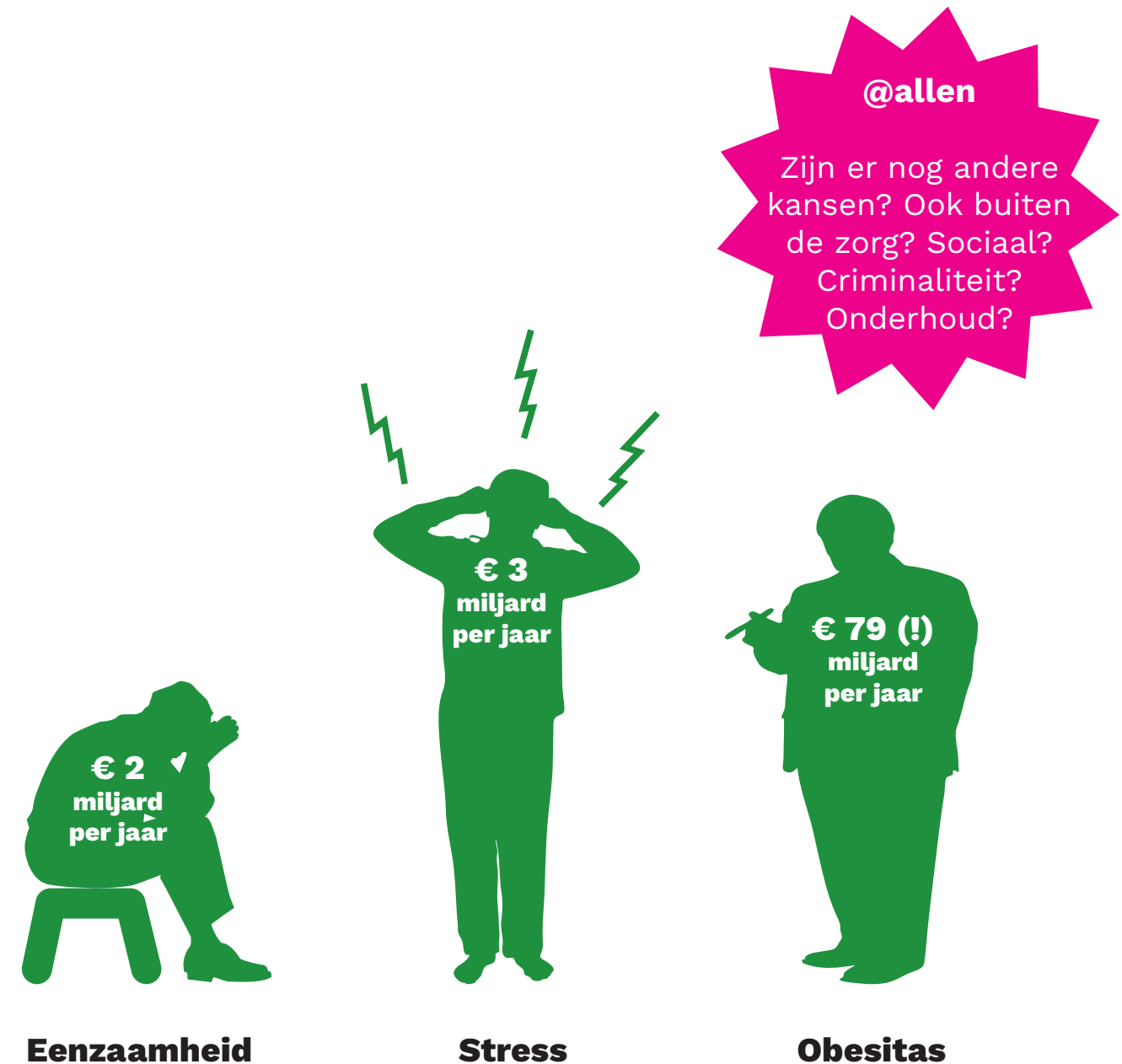
5.4 Is er nog ruimte voor voldoende woonkwaliteit?

Waar liggen de potentiële winsten van woonkwaliteit?

Eenzaamheid wordt een steeds groter probleem en kost de maatschappij op het moment twee miljard euro per jaar. Kan de woonomgeving anders ingericht worden zodat mensen elkaar vaker tegenkomen?

Dat groen een stressverlagend effect heeft is inmiddels breed bekend. De gevolgen van stress kosten de maatschappij veel geld – welke winsten vallen hier te behalen via de woonomgeving?

Tenslotte – in dit rijtje – kost obesitas de maatschappij jaarlijks maar liefst 79 miljard euro. Ook hier speelt de leefomgeving een rol; de aanwezigheid van gezonde voorzieningen, toegang tot gezonde mobiliteit, toegang tot sport en speelfaciliteiten verlagen de drempels naar een gezonde leefstijl.



bron: <https://www.maastrichtuniversity.nl/nl/nieuws/kosten-overgewicht-en-obesitas-ruim-%E2%82%AC79-miljard-jaar#:~:text=De%20totale%20kosten%20van%20overgewicht,%E2%82%AC79%20miljard%20per%20jaar.>

<https://www.wur.nl/nl/show-longread/groen-goed-voor-de-gezondheid.htm#:~:text='Ook%20Nederlands%20onderzoek%20wijst%20uit,natuur%20een%20rustgevend%20effect%20uitgaat.>

[https://www.tno.nl/nl/newsroom/2020/11/verzuimkosten-werkstress-lopen-3-1/#:~:text=1%2C3%20Miljoen%20Nederlandse%20werknemers,euro%20per%20jaar%20\(2018\).](https://www.tno.nl/nl/newsroom/2020/11/verzuimkosten-werkstress-lopen-3-1/#:~:text=1%2C3%20Miljoen%20Nederlandse%20werknemers,euro%20per%20jaar%20(2018).)

<https://www.maastrichtuniversity.nl/nl/nieuws/aanpakken-eenzaamheid-drukt-ook-zorgkosten>

Conclusie

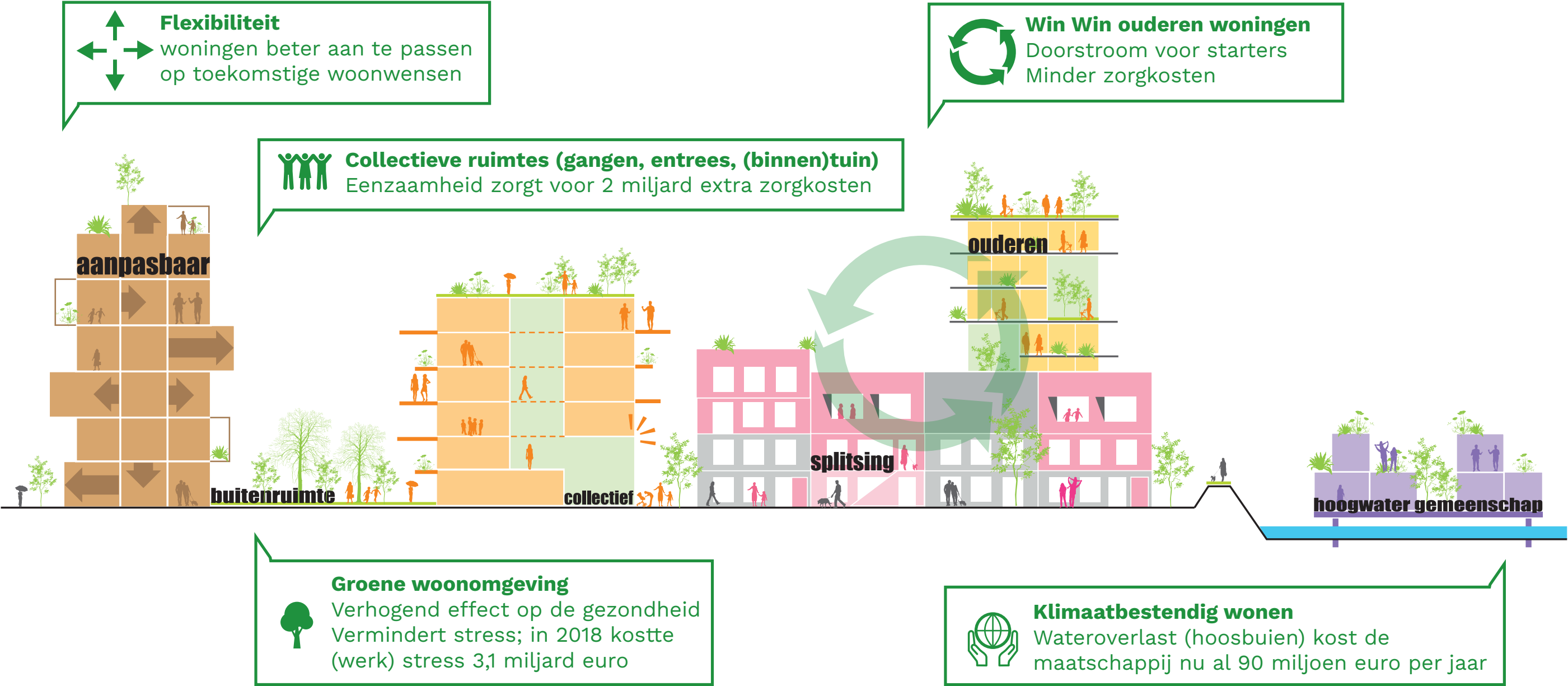
Het lijkt alsof de nadruk momenteel vooral ligt op de aantallen woningen en minder op de werkelijke woonbehoeftes nu en in de toekomst. De huidige vraag ligt bij betaalbare woningen, waar de markt niet in voorziet. De toekomstige vraag (de komende 10 jaar) ligt bij de ouderen. Als we met beiden geen rekening houden wordt de wooncrisis enkel groter en stijgen de kosten voor de ouderenzorg enorm.

Op dit moment past onze woningvoorraad niet bij de werkelijke samenstelling van de huishoudens, toch bouwen we voort op deze mismatch. Dit zal leiden tot een voorraad woningen die in de toekomst nog minder past bij de steeds meer diverse samenstelling van de bevolking.

Daarnaast wordt de druk op ‘woonkwaliteit’ steeds groter. De woning wordt een ‘product’ met amper collectieve ruimte, eenzijdig daglicht en een standaard plattegrond. Juist hier liggen potentiële maatschappelijke winsten die nu geen plek hebben in de bestaande ontwikkelmodellen.

Een gezonde woonomgeving, waar mensen elkaar tegenkomen, waar sociale controle is, waar mensen gestimuleerd worden te bewegen en waar groen is, kan leiden tot een reductie van de zorgkosten.

Conclusie overzicht



6. Afsluiting

Afsluiting

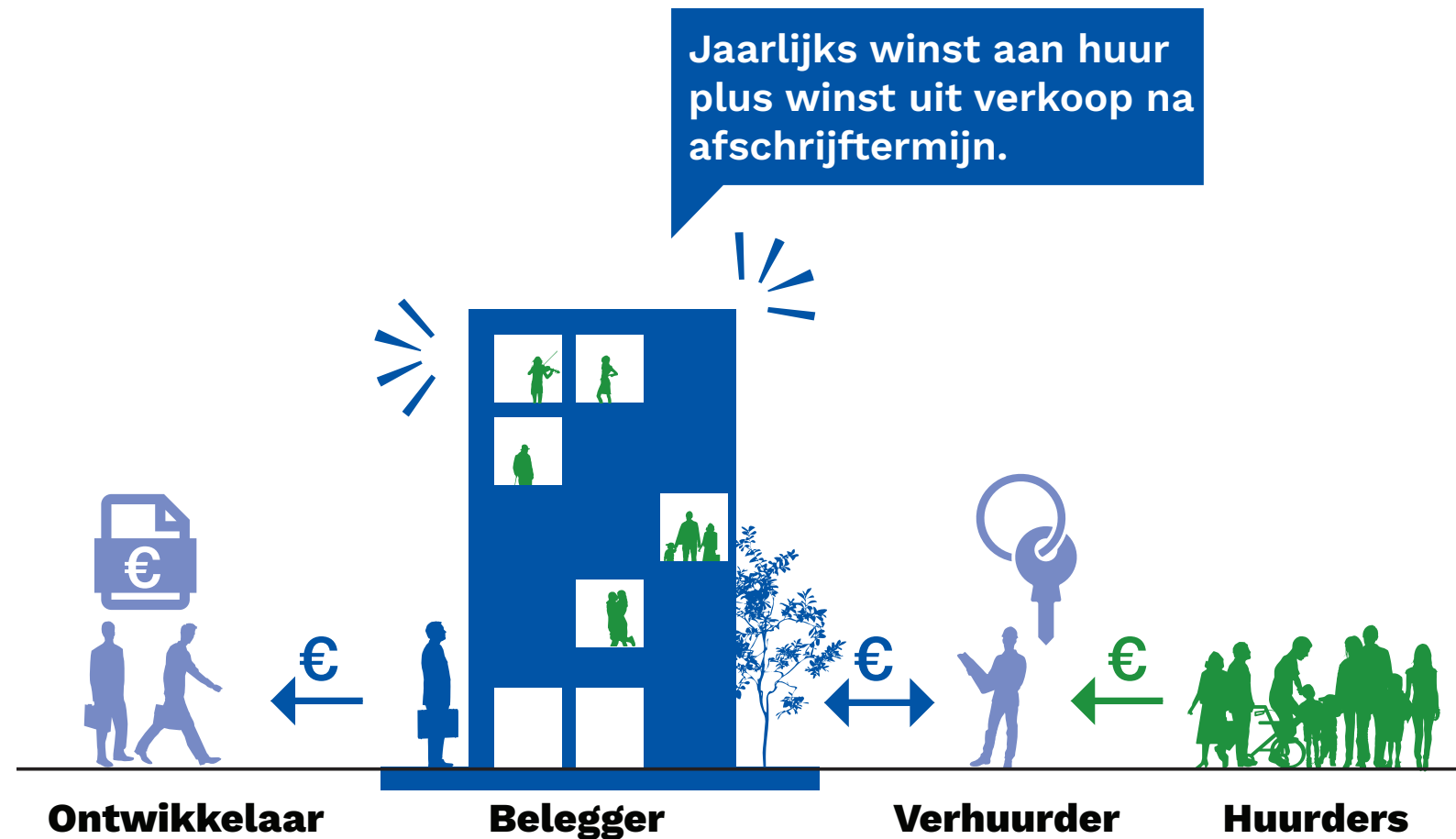
In deze analyse worden vooral vragen gesteld, waartussen her en der de potenties al zichtbaar worden. Er zijn zo'n 1.000.000 tot 1.800.000 woningen te 'vinden' en er is nog ruimte in de kernen voor zo'n 1.000.000 woningen. Tenslotte liggen er voldoende maatschappelijke baten in de zoektocht naar kwalitatieve woningen.

Echter, we vragen ons af of er binnen de huidige inrichting van de woningmarkt voldoende ruimte is om deze potenties een stap verder te brengen. De potenties gaan uit van een kwalitatieve, duurzame en toekomstbestendige woningbouw waarin maatschappelijke baten zwaarder wegen dan private winsten. Kan dit binnen de huidige ontwikkelmodellen of zijn er andere modellen nodig?

6.1 Hebben we andere ontwikkelmodellen nodig?

Omdat het huidige systeem niet werkt?

Het huidige systeem van de grootschalige woningbouw bestaat uit een ontwikkelaar die een project initieert en ontwikkelt. De ontwikkelaar verkoopt het project – voordat de bouw start – aan een belegger. De belegger zet het project uit bij een tussenpartij (de verhuurder) die het project verhuurt aan de huurders. Een belegger heeft elk jaar een klein rendement aan huurinkomsten en verkoopt het project vaak na een aantal jaar om een grotere winst te behalen. Het project is immers een beleggingsobject.

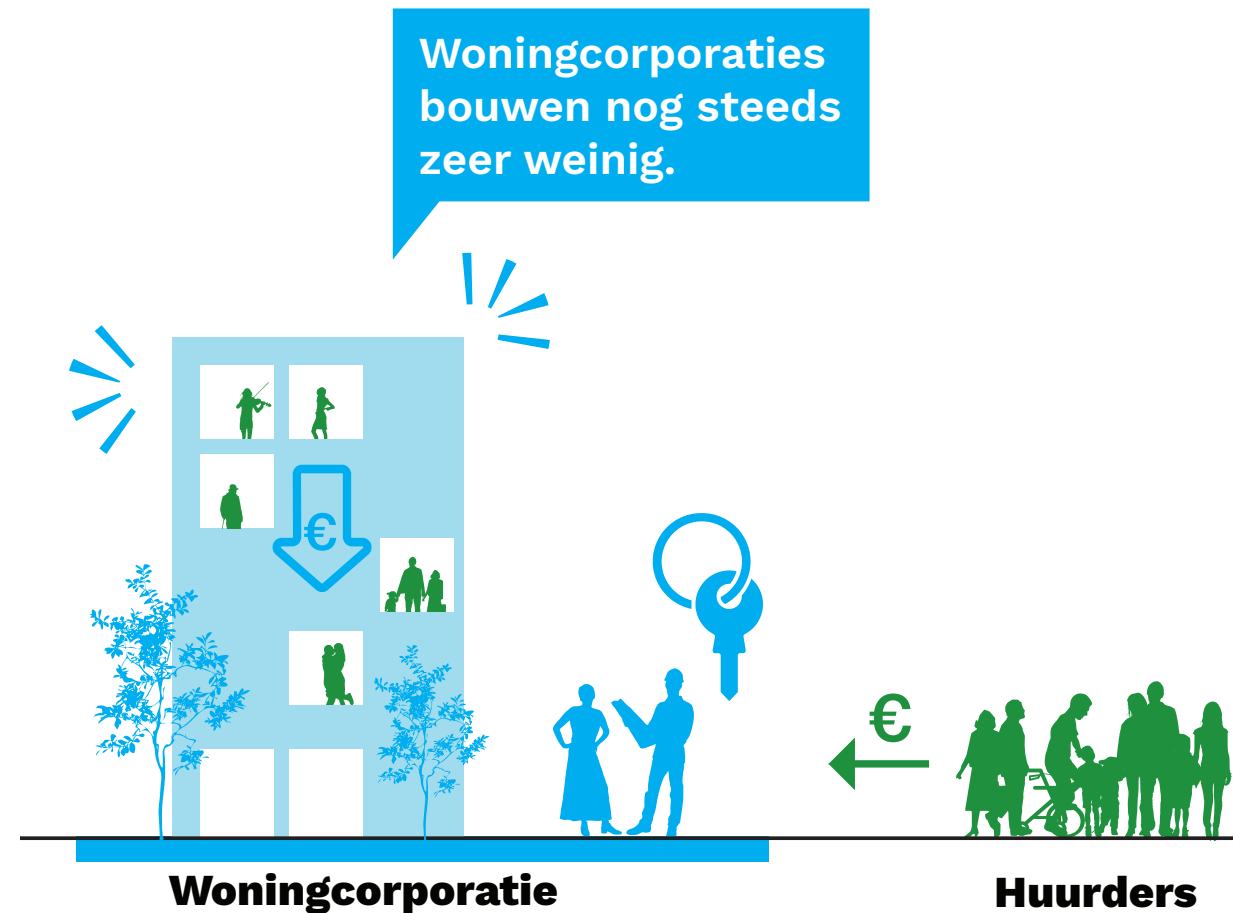


Veel voorkomend ontwikkelmodel. Ontwikkelaar ontwikkelt en verkoopt de woningen aan een belegger.

6.1 Hebben we andere ontwikkelmodellen nodig?

Moeten de corporaties heruitgevonden worden?

De woningcorporaties hebben na de invoering van de verhuurdersheffing een stuk minder gebouwd. Zij zijn niet de grote speler op de woningmarkt van de jaren 70 (de jaren 90 waarin de corporaties vergaten een publiek belang te dienen, laten we even buiten beschouwing...). Op dit moment bouwen de corporaties nog steeds relatief weinig. Wellicht logisch omdat de ontwikkelkennis mist en corporaties nog steeds lastig aan grond kunnen komen om op te bouwen. Met een volgende economische crisis in zicht zou het logisch zijn als corporaties mogelijkheden krijgen anticyclisch te bouwen om terugloop bij ontwikkelaars te compenseren en de betaalbare voorraad uit te breiden.



Sociaal model via de woningcorporatie

6.1 Hebben we andere ontwikkelmodellen nodig?

Waarom lukt dit wel in het buitenland?

Een mooi voorbeeld is Wenen. Recentelijk zijn een aantal politici uit Rotterdam op bezoek geweest in Wenen waar ze met verbazing keken naar de kwalitatieve, betaalbare en ruim toegankelijke sociale woningbouw. In Wenen woont zo'n 62% van de huishoudens in een sociale woning. Meer dan de helft van alle woningen valt dus buiten de markt. Deze woningen zijn beschikbaar voor mensen tot een inkomen van twee keer modaal. Voor €8 per m² heeft men in Wenen een goede woning.

De woningen zijn vaak omringd door groene buitenruimte en voldoende voorzieningen. Door de grote omvang van de publieke sector houdt dit ook de prijzen van de vrije huursector laag. De hierboven genoemde woningen vallen zowel binnen corporaties als coöperaties. Beide organisaties bouwen woningen zonder winstoogmerk. Voor deze woningen wordt door de overheid een bewust lage grondprijs gehanteerd.

5/19/23, 12:17 PM

Waarom Wenen woningen wél betaalbaar kan houden



We vragen u enkel voor persoonlijk gebruik onze content te kopiëren. Het delen van deze content met anderen is niet toegestaan © Het Financieele Dagblad 2023.

Waarom Wenen woningen wél betaalbaar kan houden

 Gerben van der Marel

Wenen heeft onlangs door de lockdowns zijn toppositie als meest leefbare stad van de wereld in de Economist-ranglijst verloren aan Auckland. Maar de Oostenrijkse hoofdstad blaakt weer van gezondheid met voor Europese begrippen betaalbare woonruimte.



 Dit is een nieuwsbericht van Rijnmond

Maandag 3 april, 06:28

In Wenen woon je betaalbaar in een mooi appartement met een zwembad op het dak: 'Dit is een keuze en Rotterdam kan het ook'

Wonen in een goed appartement, in het groen voor een écht betaalbare prijs. In Rotterdam is het zoeken naar een speld in een hooiberg. In Wenen kan het wel en huur je een nette woning voor zo'n 8 euro per m2. Rotterdamse raadsleden zijn deze week op excursie in Wenen om te kijken hoe dat kan en wat ze kunnen leren van de Oostenrijkers. Wat moet Rotterdam overnemen van het Weense woonbeleid?

In Wenen is de gemeente de grootste huisbaas van de stad, met ruim 220 duizend eigen woningen. De hoofdstad van Oostenrijk geeft jaarlijks zo'n 500 miljoen euro uit aan betaalbaar wonen. Zo kun je ook voor lage huur in een appartement wonen met een zwembad op het dak, een gezamenlijke bibliotheek en een groene binnentuin. Vijf Rotterdamse raadsleden vertellen over hun bezoek aan 'huurdersparadijs' Wenen. Wat viel ze op en wat willen ze meenemen naar Rotterdam?

Vanessa Bruin, Leefbaar Rotterdam

Wat was voor jou een eye-opener in Wenen?

Ze zeggen hier: wonen is een plicht en een primaire levensbehoefte. Als gemeente zien ze het als een oerplicht om hier in te voorzien. Het viel mij op dat er in Wenen een goede mix is tussen kleine en grote woningen. De advocaat woont naast een alleenstaande parttime werkende moeder. Sociale huurwoningen in groene complexen met gemeenschappelijke tuin, vijver, recreatieruimtes en soms zelfs een zwembad en sauna.

bron: <https://nos.nl/regio/zh-rijnmond/artikel/378531-in-wenen-woon-je-betaalbaar-in-een-mooi-appartement-met-een-zwembad-op-het-dak-dit-is-een-keuze-en-rotterdam-kan-het-ook>
<https://fd.nl/economie-politiek/1396116/waarom-wenen-woningen-wel-betaalbaar-kan-houden>

6.1 Hebben we andere ontwikkelmodellen nodig?

Waarbij kwaliteit en betaalbaarheid wél hand in hand gaan?

De coöperatie is een al veel genoemd voorbeeld van een ander ontwikkelsysteem. Het is een systeem tussen koop en huur in. De huurders zijn ‘lid’ van de coöperatie die eigenaar is van de woningen.

Een ander systeem is de ‘Community Land Trust’. Hier wordt de grond ondergebracht in een stichting waar bijvoorbeeld ook lokale voorzieningen onderdeel van kunnen zijn. De bewoners kopen enkel de eigen woning, maar niet de grond. Dit houdt het systeem betaalbaar.



Bewoners kopen enkel de (betaalbare) woning. De grond is van de CLT.

Grond wordt ondergebracht in de Community Land Trust. Onttrokken aan de markt. Sterke betrokkenheid bij de buurt.



Community Land Trust

bron: boek 'Operatie Wooncoöperatie' Arie Lengkeek, Peter Kuenzli - januari 2022
<https://www.communitylandtrust.nl/>

6.2 Welk beleid is nodig?

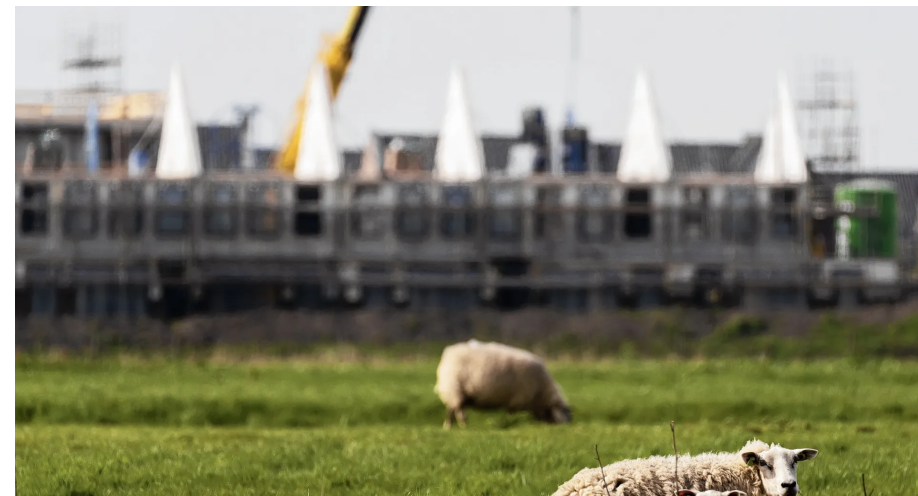
Welke beleid is er nodig?

Welk beleid zorgt voor ruimte om kwalitatieve, duurzame en toekomstbestendige woningen te realiseren? Een sloopverbod? Meer middelen voor corporaties? Ingrijpen op de grondmarkt? Minder fiscale prijsopdrijving van eigenwoningbezit? Een verbod op grondspeculatie? Lagere grondprijzen voor woningbouw zonder winstoogmerk? Beleid waar pas nieuw gebouwd mag worden na het optimaal benutten van de bestaande voorraad? Beleid omtrent duurzaam bouwen? Meer?

Geen volkshuisvesting zonder ingrijpen op de grondmarkt

Wooncrisis Wil Hugo de Jonge de huizen bouwen die hij wil, dan moet zijn ministerie een actieve grondpolitiek voeren, schrijven *George de Kam* en *Barend Wind*. De markt zal ze namelijk niet zelf bouwen.

🕒 10 mei 2023 ⌚ Leestijd 3 minuten



<https://www.nrc.nl/nieuws/2023/05/10/geen-volkshuisvesting-zonder-ingrijpen-op-de-grondmarkt-a4164341>

@allen

Kunnen we de minister adviseren in nieuwe beleid?

bron: <https://www.nrc.nl/nieuws/2023/05/10/geen-volkshuisvesting-zonder-ingrijpen-op-de-grondmarkt-a4164341>

6.3 Hoe moeten we ons opstellen als ruimtelijke sector?

Hand in eigen boezem..

Moeten we meer samenwerken?

En als we als sector de hand in eigen boezem steken? De ontwerpwereld is een discipline van eilandjes en eenlingen. Er lijkt zich recentelijk een interessante trend te ontwikkelen waarin de sector meer open staat voor kennisdeling en samenwerking. De publicatie 'Carbon Based Design' van LEVS architecten is daar een mooi voorbeeld van. Deze staat – tevens onder creative commons-licentie – gratis ter beschikking aan andere bureaus.

De sector is slecht georganiseerd. Ontwikkelaars en bouwers zitten via organisaties als NEPROM en Bouwend Nederland wél aan tafel bij de minister. Hoe zorgen we voor een gezamenlijk inhoudelijk verhaal? De relevantie van ontwerpkracht wordt daarmee vanzelf duidelijk en levert de sector waarschijnlijk veel meer op dan nu.

Team 10 in Otterlo in 1959



‘Met de toenemende marktwerking van de afgelopen decennia is er een begrijpelijke, maar ook funeste onderdanigheid in de ontwerpwereld geslopen. Blij om achter ieder weggeworpen stok aan te rennen, dociel ‘bouwen, bouwen, bouwen’ echoënd als de markt daarom vraagt.’

- Floris Alkemade

6.2 Hoe moeten we ons opstellen als ruimtelijke sector?

Actief op zoek naar een brede coalitie in de woningbouw?

Naast onderling meer samenwerken, kan de ontwerpgemeenschap ook op zoek naar een bredere 'coalitie' van overheden, ontwikkelaars, corporaties, initiatiefnemers, planologen, bouwers, ecologen, denkers en kostendeskundigen om wellicht zelf meer grip op de opgave en de oplossingen te krijgen. Dit is een vervolgstap die we graag met Platform Woonopgave willen onderzoeken.

En nu?

En nu? De grootste veranderingen op de woningmarkt worden mogelijk niet ingezet door ruimtelijk ontwerp. Het is voor te stellen dat een andere grondpolitiek of meer ruimte voor alternatieve ontwikkelmodellen een groter effect zal hebben. Voor ons, ruimtelijk ontwerpers, de vraag; hoe kunnen wij bijdragen om dit belang te tonen? Hoe kunnen we laten zien wat dit kan opleveren? Welke samenwerkingen moeten we aangaan om hiervoor niet enkel een ruimtelijk, maar een breder narratief op te stellen? En moeten we ons beter organiseren en meer samenwerken?

Het zijn allemaal vragen waarnaar Platform Woonopgave erg nieuwsgierig is; hoe denken onze collega's, aanverwante professionals en iedereen die zich hiertoe geroepen voelt, hierover? Deze analyse mag iedereen downloaden en – onder een creative commons-licentie – delen en gebruiken. De komende tijd willen we deze analyse in samenwerking aanscherpen en aanvullen.

Daarnaast willen we het platform laten groeien en het gesprek over de vragen (en mogelijke antwoorden) gaan voeren. We horen graag of die behoefte er is en hoe we dit gezamenlijk kunnen inrichten! info@platformwoonopgave.nl



Colofon

Initiële samenstelling:

Sanne van Manen (MVRDV)

Redactie:

Mark Minkjan, Madeleine Mans, Barbara Luns, Sanne van Manen

Bronmateriaal:

De redactie heeft haar uiterste best gedaan voor een juiste bronvermelding of toestemming voor reproductie van materiaal. We betreuren eventuele fouten of omissies en vragen partijen die bepaalde rechten menen te kunnen claimen contact met ons op te nemen.

Overig beeldmateriaal (tekeningen):

Sanne van Manen, MVRDV, Madeleine Mans

Kerngroep Platform Woonopgave:

Alex Jager, Peter Hersbach, Barbara Luns, Madeleine Mans, Mark Minkjan, Sanne van Manen

Overzicht wijzigingen

Versie:

‘Platform Woonopgave - Analyse Woonopgave - versie 230524’

-> zoals gepresenteerd tijdens de Lancering op 24 mei

‘Platform Woonopgave - Analyse Woonopgave - versie 230528’

-> aanpassen kleine spelfouten en rekeningfout pagina 19 (5.400 km ipv 5.4)

‘Platform Woonopgave - Analyse Woonopgave - versie 230602’

-> kleine aanpassing belangen architect pagina 16