

# SEER magazine

Denkwerk Draagvlak Dialoog



## Een passende woning voor iedereen

**Rijksbouwmeester  
Francesco Veenstra**  
De 22ste eeuw begint nu

**Het nieuwe bouwen**  
Een huis uit de fabriek

**Aedes voorzitter  
Martin van Rijn**  
Nieuw elan voor volkshuisvesting

4

## Een passende woning voor iedereen

In Nederland komen we veel woningen tekort. De knelpunten op de woningmarkt raken ook de arbeidsmarkt, de economie en de verduurzamingsopgave. Ieder mens heeft recht op een passende woning. Maar hoe krijgen we dat voor elkaar?



## En verder

- 03 Column Kim Putters**  
Bouwen voor nu en de toekomst
- 09 Column Masi Mohammadi**  
Het empathische huis laat ouderen prettig en veilig wonen
- 10 Zo doen wij dat**  
Het huis als maatpak
- 15 Uit de praktijk**  
Heel Holland hout
- 18 Interview Carlijn Eijking**  
Op zoek naar meer evenwicht
- 20 Zo doen wij dat**  
Zelfbouw vergroot de betrokkenheid
- 22 Reportage Haagse Hendrik**  
Martin van Rijn (Aedes) en de uitdagingen van de woningcorporaties
- 27 Column Wouter Kools**  
Betaalbaar wonen voor jongeren is een must

12

## Interview Francesco Veenstra

Ons land is in transitie. “Alles wat we nu doen, heeft consequenties voor de toekomst.”



## Feiten en cijfers

Knelpunten op de woningmarkt

**Bij de cover:** Samen met architecte Angélique Haver en bouwer Kees van Wolfswinkel realiseerden Henk en Esther van Leeuwen een biobased schuurwoning (zie pagina 15).

**SER**

## Colofon

SERmagazine verschijnt vijf keer per jaar. Met de verhalen in dit blad wil de SER de overlegeconomie en de sociale dialoog bevorderen. Een jaarabonnement is gratis. Opgave jaarabonnementen en adreswijzigingen graag via [sermagazine@ser.nl](mailto:sermagazine@ser.nl) **Redactie** Liesbeth Breeveld (hoofdredactie), Dafna Holtzer, Contenture (Brad Kokke, Jack Meijers; coördinatie & eindredactie) **T** (0)70 3499 653 **E** [sermagazine@ser.nl](mailto:sermagazine@ser.nl) **Aan dit nummer werkten mee** Berber Bijma, Nicole Gommers, Dorine van Kesteren, Beatrice Keunen, Corien Lambregtse, Hans Vissers **Redactieraad** Hussein Dia, Sarah van Hugte, Ruud van Soelen, Anne Sophie Stoop, Marion Winnink **Klankbordgroep** Henriëtte ten Berge, Jeroen van Dijken, Anette de Groot, Nic van Holstein, Wibo Kusters, Manon Krol, Maarten Lindeboom, Guido Rijnja, Alex Tess Rutten, Bram Verkerke, Bas van Weegberg **Ontwerp** Contenture **Illustraties** Shutterstock, Vector-groove **Vormgeving** Riccardo van der Does, Robby Gajadien **Productie** Drukkerij Opmeer

## Bouwen voor nu en de toekomst

**W**onen is een grondrecht, net als het recht op onderwijs en gezondheidszorg. De woningbouwopgave gaat niet alleen over stenen, ruimte en geld, maar ook over de inrichting van de samenleving en over eerlijke kansen op gezond, betaalbaar en veilig wonen. Bouwen is daarmee vooral ook een sociale opgave.

Het is aan ons of wij de leefbare wijken of de achterstandswijken van de toekomst bouwen. Bouwen we wijken waar ouderen, jongeren en gezinnen over dertig jaar met plezier kunnen wonen, met scholen, winkels, groen en zorgvoorzieningen in de buurt? Bouwen we inclusieve wijken of bouwen we voor de rijken? Zorgen we ervoor dat mensen kunnen wonen in de buurt waar ze werken en waar hun sociale netwerk is?

Er is een gebrek aan seniorenwoningen en starterswoningen. Heel veel woningen schieten tekort als het gaat om comfort, gezondheid en energiezuinigheid. De groepen die er sociaaleconomisch het zwakst voor staan, wonen in wijken die al lang hadden moeten worden aangepakt. Juist zij betalen nu relatief gezien een vermogen aan energie. Ook jongeren hebben onder het woningtekort te lijden. In combinatie met studieschulden en flexbanen, leidt dit ertoe dat veel jongeren hun leven 'uitstellen'. Ze wonen langer bij hun ouders, beginnen later aan een gezin en kinderen.

Het woningtekort vergroot bovendien de vermogensongelijkheid in Nederland. Woningbezitters met overwaarde hebben een voorsprong ten opzichte van huurders en mensen die hun eerste woning kopen. Jongeren die een grote schenking meekrijgen, hebben een voordeel ten opzichte van jongeren die het met hun eigen geld moeten doen. Wie voor een dubbeltje geboren is, wordt zo moeilijker een kwartje.

Om al die redenen heeft de woningopgave een enorme urgentie. Juist daarom moeten we goed nadenken over de vragen voor wie en waar we bouwen, hoe duurzaam we bouwen en wat er nodig is om de woningmarkt te stabiliseren, zoals de SER-werkgroep Woningmarkt nu doet. Door alleen naar de korte termijn te kijken, creëren we zelf onze toekomstige crises. De generatietoets op nieuw beleid en nieuwe wetten waar het SER-Jongerenplatform in 2019 voor pleitte, werd wel omarmd door de politiek, maar is er nog steeds niet.

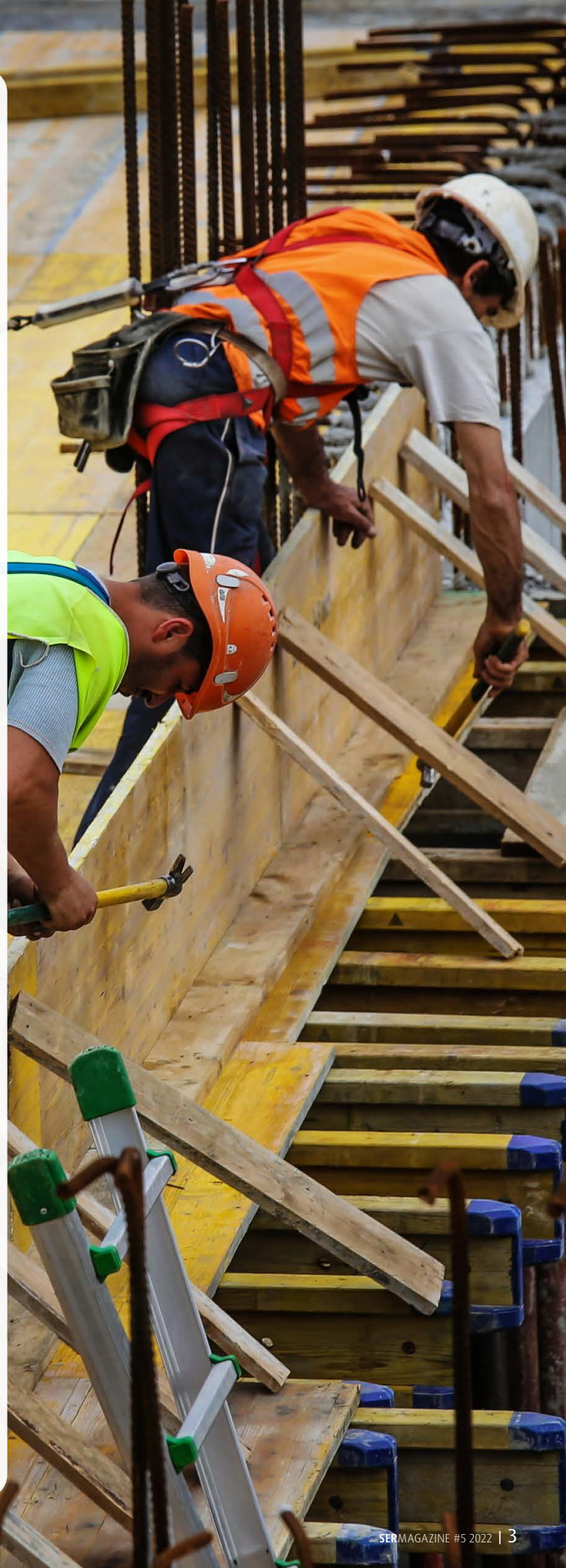
Op basis van cijfers kunnen we nu al inschatten hoeveel woningen er over twintig, dertig jaar nodig zijn voor ouderen, gezinnen en eenpersoonshuishoudens. Dat is iets om in de bouwplannen nu al rekening mee te houden.

Het wordt tijd dat creatievelingen, dwarsdenkers en kunstenaars meedenken over slimme, levensloopbestendige en duurzame woonconcepten, waar bewoners van alle soorten en leeftijden kunnen samenwonen en elkaar zo nodig een handje kunnen helpen. Door de toekomst te verbeelden, bouwen we ook voor nu. Als de nood hoog is, kan creativiteit versnelling geven.



*Kim Putter*

**Voorzitter Sociaal-Economische Raad**



# Passende woningen voor iedereen

Nederland komt zo'n 315.000 woningen tekort. Een drama voor mensen die op zoek zijn naar een huis, problematisch voor het functioneren van de arbeidsmarkt, de economie en de verduurzamingsopgave. Ieder mens heeft recht op een passende woning. Maar hoe realiseren we dat?

Tekst Corien Lambregtse

Een paar kabinetten geleden werd gedacht dat de woningmarkt 'af' was. Het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu werd in 2010 opgeheven, de markt mocht het verder regelen. Een misrekening: door het ontbreken van centrale regie en financiële middelen van het Rijk groeide de krapte op de woningmarkt uit tot een enorm tekort.

In 2021 werd een minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening aangesteld om het woningtekort aan te pakken. De grootste ambitie van deze minister: bouwen; 900.000 woningen in tien jaar tijd. De beleidsprogramma's en woondeals buitelen inmiddels over elkaar heen.

Maar doen we de goede dingen voor de korte én de lange termijn? Zijn de oplossingen voor de woningmarkt duurzaam en toekomstbestendig? Die vraag lag de afgelopen maanden op tafel bij de werkgroep Woningmarkt van de SER-commissie Sociaal-Economische Aangelegenheden (SEA), onder voorzitterschap van Henri de Groot, kroonlid en hoogleraar Regionaal Economische Dynamiek. "De sociale partners zien de woningnood als een van de urgente vraagstukken die om



De essentie in 10 seconden

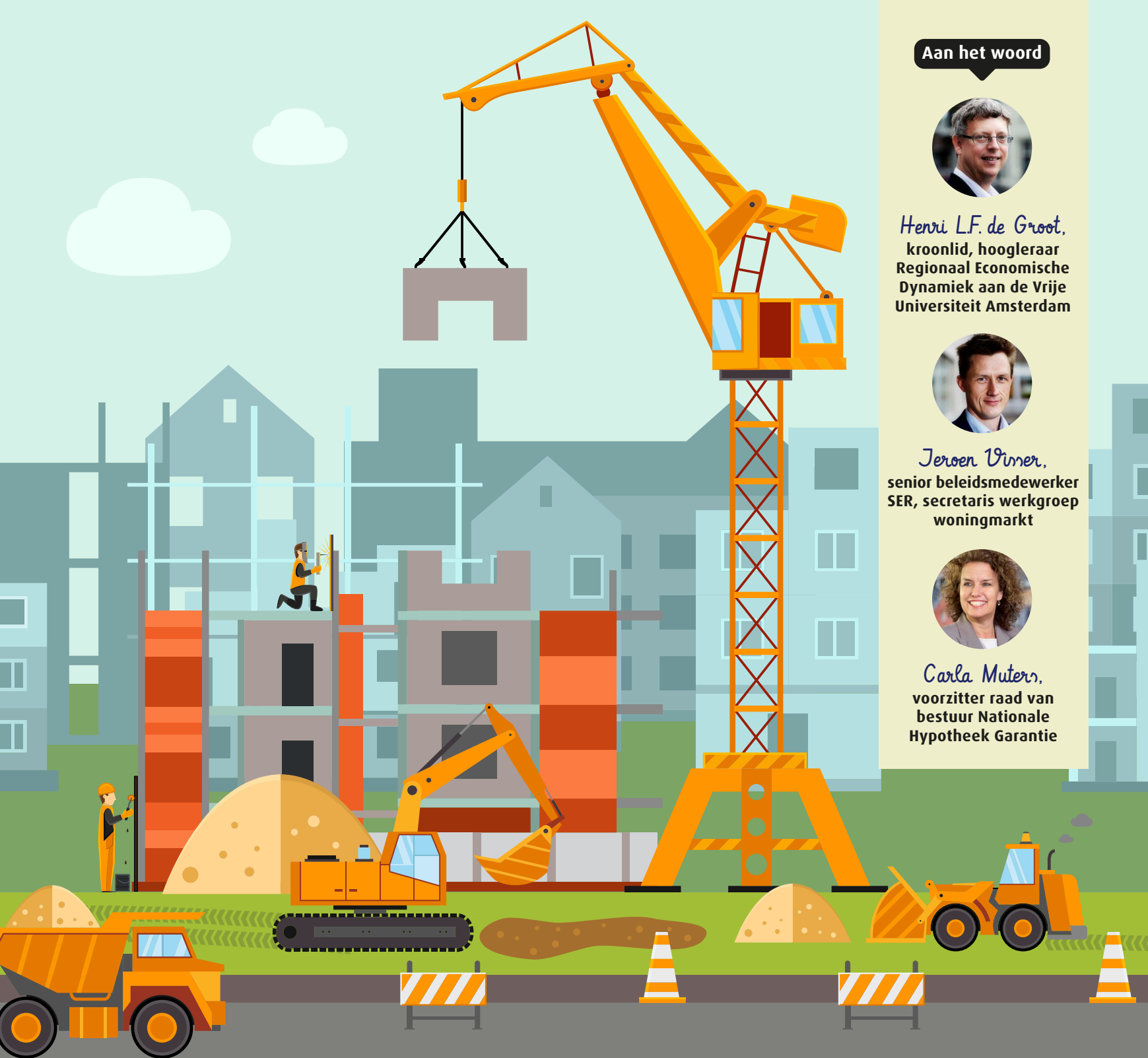
- Het woningtekort vraagt oplossingen die recht doen aan de korte en de lange termijn.
- De woningvoorraad sluit niet goed genoeg aan op de demografische ontwikkelingen.
- Een ontoegankelijke woningmarkt vergroot de ongelijkheid in Nederland.
- Bouwen is pas een oplossing als er innovatief, duurzaam en toekomstbestendig wordt gebouwd.

een oplossing vragen, omdat de woningmarkt direct verbonden is met de staat van de economie en de arbeidsmarkt. Om tot de juiste oplossingen te komen, moeten we de oorzaken van het probleem goed in beeld hebben. Je kunt wel 900.000 woningen willen bouwen, maar waar, voor wie en wie gaat dat doen?"

## Henri de Groot: 'Laten we goed kijken waar en voor wie we bouwen'

### Oorzaken woningtekort

Sinds het uitbreken van de financiële crisis in 2008 worden er in Nederland te weinig woningen gebouwd, vertelt Jeroen Visser, senior beleidsmedewerker bij de SER. "De bevolking groeit, gezinnen verdunnen, het aantal eenpersoonshuis-



## Aan het woord



*Henri L.F. de Groot,*  
kroonlid, hoogleraar  
Regionaal Economische  
Dynamiek aan de Vrije  
Universiteit Amsterdam



*Jeroen Vinner,*  
senior beleidsmedewerker  
SER, secretaris werkgroep  
woningmarkt



*Carla Muters,*  
voorzitter raad van  
bestuur Nationale  
Hypotheek Garantie

houdens en het aantal immigranten stijgt. Die demografische trends worden telkens onderschat. De woningvoorraad groeit niet snel genoeg mee.”

Normaal gesproken leiden prijsstijgingen tot extra aanbod waardoor deze prijsstijgingen worden afgevlakt. Maar bij de woningmarkt werkt het anders. Het aanbod is in economisch jargon inelastisch; het reageert maar heel langzaam

op de prijs. Dat komt onder meer omdat bouwlocaties voor woningen schaars zijn. En voordat grond als bouwlocatie mag worden gebruikt, is een bestemmingswijziging nodig. Als de grond niet in handen is van de gemeente moet de gemeente met ontwikkelaars onderhandelen over de invulling van de plannen. Vervolgens moeten er nog omgevingsvergunningen worden verleend. Dat zijn langdurige pro-

cedures, zeker als belanghebbenden (vaak zittende bewoners) bezwaren indienen.

De afgelopen jaren is daar, mede door de coronapandemie en de oorlog in Oekraïne, een probleem bijgekomen: schaarste aan grondstoffen. Daarnaast is er nog een groeiend tekort aan vakmensen in de bouw. Het gevolg: stijgende prijzen en vertraging in de realisatie van bouwprojecten. →



Foto Shutterstock/Duncan Anderson

## NHG werkt aan toegankelijkheid en duurzaamheid

Een betere woningmarkt voor iedereen. Dat is waar Nationale Hypotheek Garantie (NHG) voor opkomt. NHG richt zich op verantwoorde woonfinanciering voor consumenten en daarmee bij uitstek op gelijkheid, betaalbaarheid en duurzaamheid. Bestuursvoorzitter Carla Muters deelt de analyses van de SER-werkgroep over de woningmarkt.

“Deze tijd vraagt om oplossingen voor de lange en zeker ook voor de korte termijn. Niet alleen voor kopers, maar ook voor huurders, zowel in de sociale huur als middenhuur. Wij pleiten ervoor om richting de toekomst een eind te maken aan de ongelijkheid tussen huurders en kopers. Wij vinden bouwen belangrijk, maar laten we ook de bestaande woningvoorraad beter benutten om de toegankelijkheid en doorstroming te bevorderen”.

“Op dit moment zien wij dat veel mensen in de problemen komen vanwege de hoge woningprijzen, de stijgende hypotheekrente en de stijgende energiekosten. Voor nieuwe of bestaande woningeigenaren is verduurzamen belangrijk, zowel voor het klimaat als om de woonlasten betaalbaar te houden. Daar proberen wij woningeigenaren bij te helpen. Wij stimuleren verduurzaming door adviezen en taxaties en bieden daarnaast eenvoudige financieringsoplossingen met lage kosten, juist ook voor woningeigenaren die geen geld hebben om hun woning te verduurzamen. Ook hebben we samen met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVN) een financieringsoplossing geïntroduceerd voor kleine VvE's, met daarbij een vangnet bij betalingsachterstanden, zodat ook VvE's met verduurzaming aan de slag kunnen.

“Het is in deze tijd moeilijk om een betaalbare woning te vinden. NHG heeft op dit moment 1,3 miljoen huishoudens met een NHG-hypotheek. Zo bieden wij mensen een vangnet, bijvoorbeeld bij relatiebeëindiging, werkloosheid of arbeidsgeschiktheid, zodat ze indien mogelijk hun woning kunnen behouden of niet met een restschuld blijven zitten”.

“Per 1 januari 2023 gaat de NHG-kostengrens omhoog van 355.000 naar 405.000 euro, en bij het toepassen van energiebesparende maatregelen zelfs naar 429.300 euro. Mensen die hun woning verduurzamen, krijgen 6 procent extra financieringsruimte en twee jaar tijd om de nodige maatregelen te nemen. Door de verhoging van de kostengrens kunnen meer mensen een garantie krijgen”.

Wij willen aan de ene kant voorkomen dat mensen te hoge financiële risico's nemen, tegelijkertijd zetten we ons ook in om de normen van betaalbaarheid voor starters, senioren, flexwerkers, ondernemers en duurhuurders te verbeteren. We zijn bijvoorbeeld samen met marktpartijen een pilot gestart voor mensen die een hoge huur betalen, maar door de standaard leennormen niet in aanmerking komen voor een koopwoning. Wij bieden hun de kans om toch een woning te kopen en te financieren met NHG. Een van de voorwaarden is dat ze kunnen aantonen dat de huur 36 maanden lang met vaste regelmaat is betaald. We hebben onlangs ook nieuwe soorten erfpachtconstructies beoordeeld en aangegeven wat we hierbij financieel wel en niet verantwoord vinden. Zo dragen we op allerlei manieren bij aan de toegankelijkheid en betaalbaarheid van de woningmarkt.”

Een specifiek Nederlands probleem is ook dat de woningmarktprijzen sterk schommelen en meebewegen met de conjunctuur. In economisch jargon: de woningmarkt heeft een hoge volatiliteit. In tijden van hoogconjunctuur stijgen de woningprijzen extra sterk, waardoor het kopen van een huis voor veel mensen onbereikbaar wordt. In tijden van laagconjunctuur stagneren bouwprojecten, krimpt de bouwsector en dalen de woningprijzen juist extra sterk, waardoor koopwoningen onder water kunnen komen te staan. Beide situaties belemmeren de doorstroming: huishoudens zitten klem in hun woonsituatie of betalen een onevenredig hoge prijs als ze moeten verhuizen.

### Toegankelijkheid woningmarkt onder druk

De woningmarkt is voor grote groepen mensen ontoegankelijk geworden, constateert De Groot. “Betaalbare woningen raken voor steeds meer koopstarters en nieuwe huurders buiten bereik.”

Voor sociale huurwoningen (circa 29 procent van de woningvoorraad) is de gemiddelde wachtlijst op dit moment zeven jaar; variërend van drie jaar in Friesland tot wel zeventien jaar in de Randstad. Woningen in de vrije huursector (circa 14 procent van de woningvoorraad) zijn schaars en relatief duur. Een koopwoning (circa 57 procent van de woningvoorraad) is voor veel mensen geen optie. Van de mensen met een modaal inkomen (38.000 euro) is slechts 1 procent in staat om bij de huidige prijzen een woning te kopen.

Het wrange is dat de overheid zelf aan deze situatie heeft bijgedragen door fiscale regelingen als de hypotheekrenteaftrek

en de nu afgeschafte schenkingsvrijstelling voor koopwoningen (de jubelton), zegt De Groot. “Die fiscale regelingen hebben een prijsopdrijvend effect op de woningmarkt. Er was geen beter moment geweest om de hypotheekrente versneld af te bouwen dan in periode met de extreem lage rente die we net achter de rug hebben. Maar die kans heeft het kabinet laten liggen.”

De ontoegankelijkheid van de woningmarkt vergroot de ongelijkheid in Nederland. Visser: “We zien steeds scherper scheidingslijnen in de samenleving tussen insiders en outsiders: mensen met een woning en mensen die een woning zoeken. Er is een groeiende groep tussen de 18 en 40 jaar die bij de ouders blijft wonen, omdat zij geen woning kunnen vinden. Er zijn te weinig woningen voor mensen die scheiden, vluchtelingen, daklozen, starters, studenten en senioren. En dan zitten er toch nog prikkels in de wetgeving die mensen belemmeren om samen te wonen of die mensen juist dwingen om apart te gaan wonen. Dat zijn prikkels die de woningnood verergeren.”

### Doorstroming bevorderen

De woningnood heeft dus verschillende oorzaken. Bouwen is een belangrijk deel van de oplossing, vindt De Groot. “Maar laten we goed kijken waar we bouwen en voor wie. We hebben oplossingen nodig die het probleem nu oplossen, zonder in de toekomst het volgende probleem te veroorzaken. We kunnen bijvoorbeeld een contingent aan starterswoningen bouwen, maar over 20 jaar zijn er vooral seniorenwoningen nodig.” Volgens hem moet het daarom vooral ook over

## Onderzoek

### Meer huishoudens op woningjacht

In totaal zijn er 3,2 miljoen huishoudens die ‘misschien’ of ‘beslist’ in de komende twee jaar willen verhuizen naar een (andere) zelfstandige woning of al een andere woning hebben gevonden. Dit zijn zowel bestaande huishoudens als nieuw te vormen huishoudens, zoals jongeren die nu nog bij hun ouders wonen. Van deze 3,2 miljoen huishoudens geven bijna 1,7 miljoen huishoudens aan dat ze het afgelopen half jaar minstens één concrete actie hebben ondernomen om een woning te vinden (of al een woning hebben gevonden). Dat is een toename van 16% ten opzichte van 2018.

Actieve zoekers hebben iets vaker dan in 2018 een voorkeur voor een koopwoning: 46% is op zoek naar een eengezins-koopwoning, in 2018 was dat nog 42%. De koopsector lijkt dus, ondanks de sterk gestegen prijzen, iets aantrekkelijker te zijn geworden. De voorkeur voor een koopappartement is wel gelijk gebleven (15%). Ruim een kwart van de actieve zoekers is op zoek naar een huurappartement en de rest (13%) geeft de voorkeur aan een eengezinswoning in de huursector. *Bron: WoonOnderzoek Nederland 2022 | Kernpublicatie*

doorstroming gaan. “Door aantrekkelijke, vernieuwende woonconcepten voor senioren te ontwikkelen, lossen we in ieder geval een deel van het tekort aan gezinswoningen op. De vergrijzing is nog maar net begonnen en er is nu al een groot tekort aan passende woningen voor ouderen.”

Voor de doorstroming is het volgens hem ook van belang dat het aandeel betaalbare huurwoningen in de vrije sector toeneemt. “Die huurwoningen zijn nodig voor de broodnodige mobiliteit op de arbeidsmarkt. Als je in een andere →

**Carla Muters: ‘We moeten de bestaande woningvoorraad beter benutten om toegankelijkheid en doorstroming te bevorderen’**

# Jeroen Visser: 'Er komen scherpere scheidslijnen tussen mensen met een woning en mensen die een woning zoeken'

stad of regio een baan krijgt, moet je daar ook op korte termijn een woning kunnen vinden. Dat speelt ook voor mensen die in de vitale sectoren werken in een stad als Amsterdam of Rotterdam, agenten, docenten, verpleegkundigen. Die moeten in ieder geval kunnen wonen in de buurt van de stad waar ze werken.”

Wat gaat helpen, is dat de in 2013 ingestelde verhuurdersheffing per 1 januari 2023 wordt afgeschaft. Deze belasting op sociale huurwoningen zat de woningcorporaties enorm dwars, omdat die hen de mogelijkheid ontnam om te investeren in nieuwbouw en verduurzaming van bestaande woningbouw. Het afschaffen van de verhuurdersheffing vergroot de financiële ruimte van woningcorporaties om het woningaanbod te vergroten.

Tegelijkertijd scheppen de Nationale prestatieafspraken verplichtingen voor woningcorporaties om ook in te zetten op verduurzaming en het betaalbaar houden van de bestaande woningvoorraad. Veel bewoners van sociale huurwoningen behoren tot de groep die door de hoge energieprijzen in energiearmoede valt. Juist voor deze groep is woningisolatie nodig.

## Innovatief en duurzaam bouwen

Om te kunnen bouwen moet nog een ander probleem worden opgelost: het tekort aan arbeidskrachten. De Groot: “De afgelopen jaren haalden bouwbedrijven mensen uit Oost-Europa, maar die mensen gaan in toenemende mate in eigen land aan het werk, nu ook daar de

vraag toeneemt. Om de nieuwbouwcijfers te behalen die De Jonge in zijn hoofd heeft, zal er bovendien op een andere manier gebouwd moeten worden. Innovatiever, industriëler én duurzamer. Met goede arbeidsomstandigheden en voldoende scholing voor de arbeidskrachten, zodat deze in een fijne werkomgeving langer in dienst blijven.”

Dat is een enorme opgave voor een sector die vooral uit mkb-bedrijven bestaat. “De enige manier om woningbouwfabrieken van de grond te krijgen, is dat de overheid de garantie geeft dat er de komende tien jaar massaal wordt gebouwd. Of 900.000 nieuwe woningen haalbaar zijn, betwijfel ik, maar het zullen zeker hoge aantallen moeten zijn om innovaties in de bouwsector mogelijk te maken.”

Die overheidsgarantie is volgens Visser ook heel belangrijk bij een dip in de economie. “Bij een dalende economische trend reageerde de bouwsector onmiddellijk door nieuwbouwplannen op te schorten, waardoor die negatieve trend nog een extra duwtje kreeg. De uitdaging is om juist tegen de conjunctuurcyclus in te bouwen. Daarmee kunnen we te grote schommelingen tegengaan en komt de woningmarkt meer in balans.” ●

Om te kunnen bouwen moet nog een ander probleem worden opgelost: het tekort aan arbeidskrachten.



Foto Shutterstock/Van Urk



## Advies

### SER-verkenning Woningmarkt

De SER-verkenning Woningmarkt komt voort uit het MLT-advies (2021). Uitgaande van het begrip brede welvaart pleit het MLT-advies voor het snel en gestructureerd aanpakken van knelpunten op de woningmarkt. De verkenning is ook een vervolg op de SER-verkenning 'Volatiliteit Nederlandse economie nader bezien' (2020).



## ‘Een empathisch huis laat ouderen prettig en veilig wonen’

**W**onen is een primaire behoefte en beïnvloedt ons geluksgevoel. In Nederland, waar zo’n 20 procent van de bevolking ouder dan 65 jaar is, is de urgentie voor (geschikte) huisvesting een kans om de huidige woonagenda goed onder de loep te nemen. Vooral als je ziet dat zo’n 80 procent van mensen met (beginnende) dementie nog thuis woont, terwijl het hen niet altijd meer lukt goed voor zichzelf te zorgen. Technologische ontwikkelingen kunnen veel betekenen voor het zelfredzaam wonen. Laten we techniek op een goed doordachte manier inzetten. Met gebruiksvriendelijke toepassingen die zich aan óns aanpassen en waarvan we niet eens merken hoe complex ze in werkelijkheid zijn. Dan verandert een gewone woning in een empathische woning.

In zo’n empathische woning wordt technologie aangestuurd door kunstmatige intelligentie. Het huis ‘leert’ van het leefpatroon van de bewoner en kan bijsturen. Mensen met dementie hebben onder andere moeite met hun dag- en nachtritme, vaak is hun eetpatroon verstoord. De slimme mensgerichte woning is daarom voorzien van licht dat aansluit bij ons natuurlijke bioritme. ‘s Morgens word je gewekt door een zonsopgang die je prikkelt tot actie. Pijlen op de vloer wijzen naar de badkamer, waar je met visuele of geluidssignalen wordt gestimuleerd jezelf te verzorgen. Tegen etenstijd komt er een prettige geur uit de keuken en verschijnt er een pictogram van een boterham op de muur. Liever zelf koken? Dat kan op een slim en veilig fornuis dat aanwijzingen geeft. ‘s Avonds helpt speciaal licht bij het tot rust komen en naar bed gaan. Het huis neemt geen taken over, maar helpt ouderen die zelf uit te voeren.

Klinkt dit futuristisch? Mijn onderzoeksteam voert experimenten uit en is al bezig met het verder ontwikkelen van deze techniek. Mantelzorgers en zorgverleners lijken enthousiast en senioren reageren positief. Wel moet er nog veel gebeuren, van het finetunen van technologie, aanpassen van wetgeving tot inzichtelijk maken van de businesscase voor marktpartijen. Wij denken dat deze techniek binnen vijf tot zeven jaar in gewone huizen toegepast kan worden. Daarna komt de focus te liggen op toepassingen buitenshuis, zodat ouderen zich ook veilig door de wijk kunnen bewegen. Het belangrijkste is dat we ons niet langer laten belemmeren door de angst dat technologie de regie over ons leven overneemt. Die angst zet een rem op innovatie, terwijl de technologie juist dienstbaar kan zijn. Natuurlijk moeten we kritisch blijven en zijn er ethische vraagstukken waarover we moeten nadenken. Maar laten we ondertussen vooral bouwen aan een beter leven voor onze ouderen. Uiteindelijk worden we immers zélf ook ouder en ooit kwetsbaar.



*Masi Mohammadi*

**Masi Mohammadi is smart living scientist en hoogleraar aan de faculteit bouwkunde aan de Technische Universiteit Eindhoven**

Foto Bart van Overbeeke



# Duurzame huizenbouw aan de lopende band

Woningen met een extreem korte bouwtijd als bijdrage aan het woningtekort? In een nieuwe fabriek rollen remontabele huizen uit modulaire componenten van de band. Peter Hutten, CEO Van Wijnen, gelooft in de innovatie die circulaire opschaling mogelijk maakt.

Tekst Beatrice Keunen

**H**et is lopendebandwerk, net als in een autofabriek. Maar in plaats van auto's bouwen ze in de hightechfabriek bij Van Wijnen in Heerenveen industriële, circulaire en demontabele huizen. CEO Peter Hutten legt uit hoe het werkt. "Noem de innovatieve productielijn een carrousel waarbij robots vanaf Station 1 tot en met Station 20 almaar meer materialen toevoegen. En aan het einde van de rit staan er de complete gevel, de vloeren en het dak."

Die industriële aanpak werkt efficiënt en kostenbesparend, maar is ook uit circulair oogpunt interessant. Hutten: "We hebben het hier over versnelde bouw: we leveren vierduizend verschillende typen huizen per jaar op. Zo'n twintig huizen per dag. Bovendien gaat het om circulaire en duurzame bouw. Door het materiaalgebruik is van CO<sub>2</sub> en stikstof bij ons nagenoeg geen sprake. En ik duid op 'circulair' omdat we de huizen, mocht dat door bijvoorbeeld klimaatverandering noodzakelijk zijn, met gemak uit elkaar halen en naar elders verplaatsen. Geen afval. Geen negatieve footprint."

En passen die kant-en-klare huizen dan wel in het straatbeeld? Hutten: "We maken huizen waar Welstandcommissies en stedenbouwkundigen ook mee in kunnen stemmen. Juist daarover hebben we goed nagedacht, voordat we

onze hightechfabriek initieerden. Welke typologieën huizen passen in het Nederlandse landschap? Daaruit bestaat nu ons assortiment."

## Stapelproblematiek

Van Wijnen denkt met de innovatieve technologie bij te dragen aan het doorbreken van de huidige wooncrisis. Hutten: "De problemen in deze sector blijven zich almaar opstapelen. Het begon met het stilleggen van de bouw door eerst PFAS, en daarna stikstof. Nu is er de onbetaalbaarheid van woningen – in mijn ogen het grootste euvel. En door de stijgende hypotheekrente wordt kopen almaar lastiger. Dan is er de schaarste aan grondstoffen, chips en arbeidskrachten. Verder is er een gebrek aan ruimte waar we kunnen bouwen. En als dat wel kan, dan gelden er stevige eisen ten aanzien van klimaatneutraal bouwen; aan het gebruik van duurzame materialen. Door dit alles stijgen de bouwkosten, erger nog, de bouw wordt erdoor verlamd."

Wie durft het dan nog aan, woningbouw? Hutten: "Wij wel, omdat we, als een gemeente ons bouwgrond aanwijst en mogelijk zelfs de prijs ervan verlaagt, daarmee direct aan de slag kunnen. Wat mij betreft, beginnen we met het aanjagen van meer sociale woningbouw en de bouw van middeldure huurwoningen



## Experiment De Loskade

Met woonproject De Loskade in Groningen wil Van Wijnen bewijzen dat het kan: tijdelijk wonen in industriële, circulaire en demontabele huizen naar oer-Nederlands ontwerp. CEO Peter Hutten: "De plek op het voormalige Suikerfabriekterrein had voorsnog geen bestemming. De gemeente zei ons: 'De komende vijftien jaar doen we niks met die grond, zet er gerust jullie huizen neer.' In de pop-upwijk wordt geëxperimenteerd met innovaties. Niet alleen op woongebied, maar ook met betrekking tot mobiliteit, energie en materialen. In deze wijk herken je de wooncarrière in een mensenleven: starten in een sociale koopwoning, van daaruit naar een middel-dure, naar een nog duurdere woning. Je ziet het niet, maar toch: dit is een tijdelijke woonwijk."

Meer weten?

- [www.vanwijnen.nl/projecten/de-loskade/](http://www.vanwijnen.nl/projecten/de-loskade/)

- [www.vanwijnen.nl/projecten/woningfabriek/](http://www.vanwijnen.nl/projecten/woningfabriek/)



voor met name jongvolwassenen onder wie starters. Zodat de kloof verdwijnt tussen de grote vraag enerzijds en het geringe, en daarmee te dure aanbod anderzijds."

te krijgen, en dat kan door het ambtenarentekort vaak nog eens drie tot zes weken langer duren. Dan is een klant al afgehaakt. Laten we dit soort processen gaan versnellen. Vanzelfsprekend met

## 'We kunnen de huizen uit elkaar halen en naar elders verplaatsen'

### Binnen één week

Van Wijnen pleit er in 'Den Haag' voor om procedures en voorschriften te versnellen om de bouw concreet op te kunnen schalen. Hutten: "Tegen dit soort administratie lopen we in Nederland keihard aan. Ik zeg altijd: 'Geef me een bouwplek, we configureren die nieuwe wijk nog vandaag in de computer. En met een druk op de knop ligt het voorstel 's avonds al bij de gemeente'. Tja, en dan duurt het dertien weken om goedkeuring

alle respect voor de nieuwe omgeving en voldoende tijd voor onderzoek naar wat er in de grond zit, en wat daarin terecht gaat komen. In mijn beleving kan een bouwvergunning binnen één week zijn geregeld, mits we dat ook echt met elkaar willen. Onze 'carrousel' kan op die versnelling inspelen, op de korte én op de lange termijn. Deze woningen staan minstens honderd jaar. Liever vijftien? Dan demonteren en herplaatsen we ze zo naar de nieuwe, gewenste plek." ●



### Dossier stikstof

We willen bouwen, maar mógen we ook bouwen? Onlangs besliste de Raad van State dat de algemene bouwvrijstelling in strijd is met het Europese natuurbeschermingsrecht en daarom van tafel moet. De boosdoener: stikstof. De stikstofuitstoot die vrijkomt bij bouwwerkzaamheden dwingt aanvragers van een bouwvergunning tot het maken van een stikstofsommetje dat de gevolgen van de emissies voor de natuur berekent. Daardoor zullen talloze bouwprojecten fors vertraging oplopen. Reactie Van Wijnen: "We zijn aan het onderzoeken wat de consequenties zijn van deze uitspraak van de Raad van State voor onze ruim 250 bouwprojecten in Nederland. Wel staat vast dat de woningen die uit onze fabriek komen nagenoeg stikstofvrij zijn."

Rijksbouwmeester Francesco Veenstra:

# ‘Woontorens zijn de oplossing niet’



In de strijd tegen de woningnood wil het kabinet dat er in Nederland tot 2030 minimaal 900.000 nieuwe woningen worden bijgebouwd. De toekomstvisie van rijksbouwmeester Francesco Veenstra reikt verder. Hij hamert op kwaliteit in plaats van kwantiteit. "De 22ste eeuw begint nu."

Tekst Dorine van Kesteren Foto Arenda Oomen

**H**et woord 'wooncrisis' neemt hij liever niet in de mond. "We moeten oppassen dat we niet alles een crisis noemen." Nee, volgens Francesco Veenstra is ons land 'in transitie'. "Dat klinkt heel anders, hoopvoller. Deze transitie heeft invloed op alles: hoe wekken we energie op, hoe verplaatsen we ons, welk voedsel verbouwen we, waar krijgt de natuur de ruimte, hoe gaan we om met bodem en water, waar gaan we wonen, werken en recreëren? Om deze vragen te beantwoorden, moeten we ver vooruitkijken. Want alles wat we nu doen of laten in de ruimte – huizen bouwen, wegen aanleggen, zonne- en windparken ontwikkelen –, heeft consequenties voor de toekomst."

## 'De focus ligt sterk op bouwen en ontwikkelen. Maar daarna?'

Architect Veenstra, die samen met twee rijksadviseurs voor de fysieke leefomgeving het College van Rijksadviseurs vormt, wil een verhaal bedenken voor de toekomst van Nederland. "Wij schetsen scenario's voor 2100 en verder. Vervolgens bedenken we wat er in het hier en nu nodig is om daarnaartoe te kunnen bewegen. Ons motto is: de 22ste eeuw begint nu. Dit past precies bij de woorden van SER-voorzitter Kim Putters: we moeten de oplossingen voor de korte en lange termijn aan elkaar verbinden."

### Betaalbaarheid

Het meest prangend op dit moment is het woningtekort. Sinds de Tweede Wereldoorlog is de woningbouwproductie in Nederland behoorlijk constant, met uitschieters naar boven in de jaren zeventig – 140.000 woningen per jaar – en naar beneden tijdens de financiële crisis. Tussen 2010 en 2015 zijn er ruim 200.000 woningen minder gebouwd dan gebruikelijk – precies het aantal dat we nu missen. De gevolgen zijn bekend: te weinig aanbod, hoge prijzen van koop- en huurwoningen, starters die worden weggevaagd van de woningmarkt.

Veenstra: "Betaalbaarheid van wonen is een snelgroeiend probleem. De grondprijs wordt bepaald door de marktdruk in een bepaalde regio. Het kabinet laat het overgrote deel van de nieuw te bouwen woningen landen in het westen – waar de

woningen al duur zijn. Daardoor worden de grondprijzen alleen nóg hoger. Maar je kunt er ook voor kiezen om te bouwen in andere delen van het land. Dan komt er meer balans in de grondprijzen én in de huizenprijzen."

### Hardnekkig misverstand

Een betere doorstroming helpt ook. Een groot deel van de ongeveer 5 miljoen eengezinswoningen in Nederland wordt niet bewoond door gezinnen, maar door alleenstaanden. "Veel ouderen willen best verhuizen, maar hebben geen goed alternatief. Daarom is het zaak om voldoende woningen voor eenpersoonshuishoudens te bouwen, met meerdere kamers op een kleiner woonoppervlak, dicht bij de grond, in bestaande buurten, zodat mensen in hun eigen buurt kunnen verhuizen. Op die manier komen de eengezinswoningen vrij voor gezinnen."

Betekent het verdichten van bestaande wijken niet automatisch dat we de lucht in moeten bouwen? "Dat denken veel mensen, maar dat klopt niet. Omdat dit een hardnekkig misverstand is, hebben we de verdichting in steden en dorpen van de afgelopen vijftien jaar onderzocht. Toen bleek dat er in die periode ongeveer een kwart miljoen woningen zijn toegevoegd zonder de hoogte in te gaan. Die woningen zijn met grote precisie in stadswijken en dorpsstraten ingepast. Daar dragen ze ook bij aan de kwaliteit →

### CV

#### Francesco Veenstra

Francesco Veenstra (1973) is opgeleid aan de Rotterdamse Academie van Bouwkunst. Meer dan twee decennia werkte hij bij architectenbureau Mecanoo in Delft. In 2017 richtte hij Vakwerk Architecten in Delft op. Na twee jaar voorzitterschap van de Branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus (BNA) werd hij op 1 september 2021 Rijksbouwmeester en voorzitter van het College van Rijksadviseurs. Veenstra is nog steeds partner/architect van Vakwerk.

Een interessante optie is de transformatie van binnenstedelijke bedrijventerreinen tot woningbouwlocaties.

Foto Shutterstock/Dutchmen photography



van de leefomgeving. Doordat huishoudens gemiddeld steeds kleiner worden, neemt de bevolking in veel bestaande buurten sluipenderwijs af. Als er bewoners bijkomen, worden voorzieningen en scholen weer levensvatbaar, komt er weer leven op straat.”

### Niet in het weiland

Ook nu is er nog genoeg ruimte voor verdichting in steden en dorpen, aldus Veenstra. “In onderzoeken circuleren getallen tussen de 800.000 en 1 miljoen woningen. En dan hoef je geen woontorens neer te zetten. Torens zijn geen oplossing: al die mensen, gestapeld op een kleine oppervlakte, leggen druk op het maaiveld, op de mobiliteit en de buitenruimte, zodat het complex wordt om een gebied goed in te richten. Wat dan wel? Inbreiding, bijvoorbeeld. Woonwijken uit de jaren vijftig en zestig zijn vaak heel weids opgezet, met veel loze, ongebruikte openbare ruimte. Een andere optie is de transformatie van binnenstedelijke bedrijventerreinen tot woningbouwlocaties.”

Het is volgens de rijksbouwmeester niet noodzakelijk om uit te wijken naar het weiland. Beslist: “Wij zetten niet in op nieuwe vinex-locaties. Je zult er niet aan ontkomen dat je weleens buiten de stad bouwt – misschien ook wel juist om steden goede contouren te geven, na de grillige uitbreidingen in de jaren negentig – maar dat is niet de manier om de

## ‘Laten we bedenken hoe een woning generaties lang van waarde kan zijn’

woningbouwopgave te realiseren.”

Het kabinet heeft zeventien zogeheten NOVEX-locaties aangewezen waar de komende jaren 400.000 woningen moeten verrijzen. Die woningen moeten ook goed bereikbaar zijn – de reden dat er geld beschikbaar komt om deze nieuwe grootschalige wijken te ontsluiten. “Het Rijk legt de focus op deze locaties, om te zorgen dat daar versneld en in samenhang met mobiliteit en natuurontwikkeling wordt gebouwd. Dat is prima, maar dat wil niet zeggen dat er elders niets gebeurt. Er wordt nu al gebouwd: gemiddeld 70.000 woningen per jaar, door het hele land.”

### Nabijheid

Veenstra benadrukt dat kwaliteit minstens zo belangrijk is als kwantiteit. “Als

we het hebben over woningbouw, dan ligt de focus meestal op het bouwen en ontwikkelen. Dit proces duurt vijf tot tien jaar, afhankelijk van het soort project. Maar het wonen zelf, dat begint nadat het huis is opgeleverd, duurt veel langer. Soms zelfs honderden jaren, zoals in onze historische binnensteden. Laten we dus nadenken over de vraag hoe een woning voor al die opvolgende generaties van waarde kan zijn. Idealiter wonen we in de toekomst op plekken die worden gekenmerkt door nabijheid. Waar voorzieningen en verenigingen in de buurt zijn en gemeenschappen een schaal hebben waar mensen met elkaar in contact kunnen komen en blijven.”

Hij vervolgt: “Er ligt een enorme opgave om na te denken over de inrichting van de samenleving – van oudsher het domein van de SER. In wat voor land willen wij leven? Denk bijvoorbeeld aan de dominantie van de auto. Meer dan de helft van de onbebouwde oppervlakte in onze steden bestaat uit parkeerplaatsen en autowegen. Stel dat het lukt om dat te halveren, hoeveel ruimte komt er dan niet vrij voor groen en om op straat te wandelen, fietsen, sporten en elkaar te ontmoeten? Of denk aan de goederenstromen. Is het niet veel beter om de opslag van goederen kleinschaliger te organiseren, dichterbij de steden en dorpen, zodat al die enorme distributieloosden in de open ruimte kunnen verdwijnen?”

### Wenkend perspectief

Transities kosten tijd – en die tijd moet je ook nemen, besluit Veenstra. “Je kan niet verwachten dat mensen van de ene op de andere dag anders gaan leven. Daar is misschien wel de duur van een generatie voor nodig. Natuurlijk zijn er aanjagers en voorlopers, maar het gaat erom dat de grote middengroepen in beweging komen. Het is de taak van de overheid om deze mensen aan de hand te nemen. Dit kan door hun een wenkend perspectief te bieden van hoe Nederland er over tien, twintig of dertig jaar gaat uitzien. Dat is een kwestie van leiderschap en verbeelding. En aan die verbeelding proberen wij als ruimtelijk domein een bijdrage te leveren.” ●

# Heel Holland hout

Schuurwoning  
Barneveld  
door architectuur  
studio Haver

Tekst Nicole Gommers Foto Hans Visserijs

**D**e buitenzijde van de schuurwoning van Esther en Henk van Leeuwen uit Barneveld bestaat uit duurzaam thermisch gemodificeerd hout en prefab houtskelelementen voor de gevel, het dak en de eerste verdiepingvloer. Er is zoveel mogelijk biobased materiaal gebruikt, zoals houtvezelplaten voor de isolatie. Niet voor niets werd het ontwerp van architectuurstudio Haver genomineerd voor de Nationale Houtbouwprijs 2022. Er verschijnen steeds meer uit hout opgetrokken woningen, vertelt Eric de Munck, projectmanager Centrum Hout dat zich inzet voor verantwoord houtgebruik en innovatie. "Niet alleen vrijstaande woningen, maar ook eengezinswoningen en appartementen: elke soort woning kan van hout gebouwd worden." Sterker: houtconstructies,

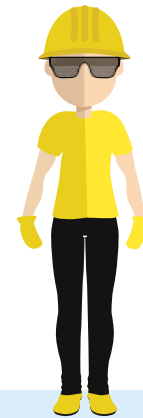
al deels of geheel in de fabriek samengesteld, concurreren fors met traditionele bouwmaterialen en -systemen. Nu de woningbouw versneld moet worden tot 100.000 woningen per jaar, is bouwen met hout uit duurzaam beheerde bossen een win-win-win-situatie. "Prefab bouwen gaat veel sneller en wordt gezien als een oplossing voor het woningtekort. Standardisatie betekent ook minder materiaal en meer kwaliteit. Het bouwproces is schoner, er is veel minder bouwverkeer nodig waardoor de CO<sub>2</sub>- en stikstofuitstoot teruggebracht wordt. En dan is hout is óók nog eens circulair. Alle seinen staan op groen: van die 100.000 te bouwen woningen willen wij er ten minste 10.000 van hout neerzetten." ●

# Meer balans op de woningmarkt: drie hoofdthema's

De werkgroep woningmarkt van de SER commissie Sociaal-Economische Aangelegenheden verkende de knelpunten op de woningmarkt. Hoe versterk je de bouw- en plancapaciteit en verminder je de afhankelijkheid van de conjunctuurbeweging? Drie hoofdthema's in beeld.

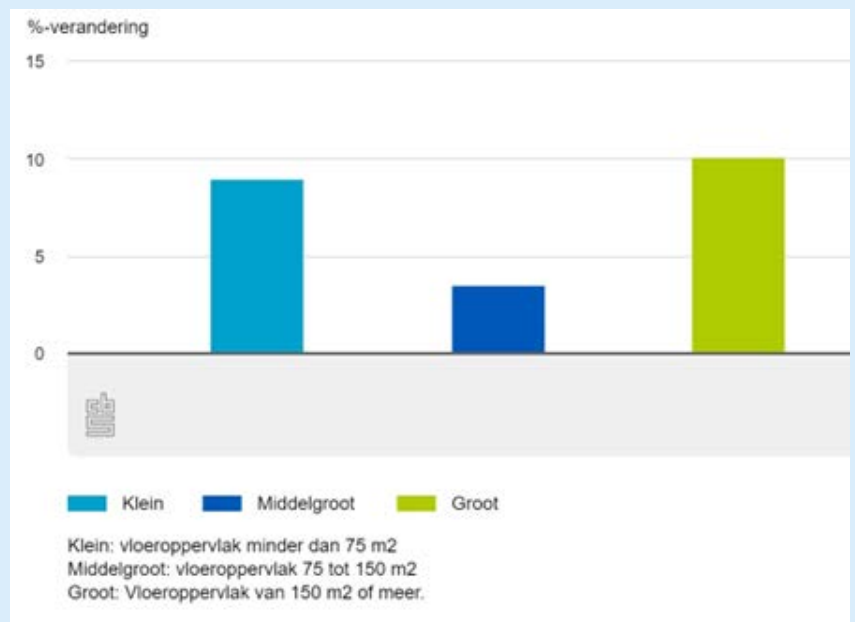
## Wergroep woningmarkt SER

De drie hoofdthema's en knelpunten bij het realiseren van meer balans en stabiliteit op de woningmarkt zijn ontleend aan de bevindingen van de werkgroep woningmarkt van de SER commissie Sociaal-Economische Aangelegenheden.



## 1 Woningtekort: te laag aanbod

Het woningtekort is geschat op 315.000 huizen in 2022 (bron: Primos). Dit tekort heeft te maken met een onderschatting van de groei van het aantal huishoudens. Door vergrijzing en individualisering zijn er meer eenpersoonshuishoudens bijgekomen. De Nederlandse woningvoorraad is internationaal gezien iets kleiner dan gemiddeld en heeft een gemiddeld groeitempo. De afgelopen jaren zijn er in Nederland vooral kleinere woningen (kleiner dan 75m<sup>2</sup>) maar ook juist grotere woningen (groter dan 150m<sup>2</sup>) bijgekomen, terwijl de stijging van middelgrote woningen veel kleiner was.



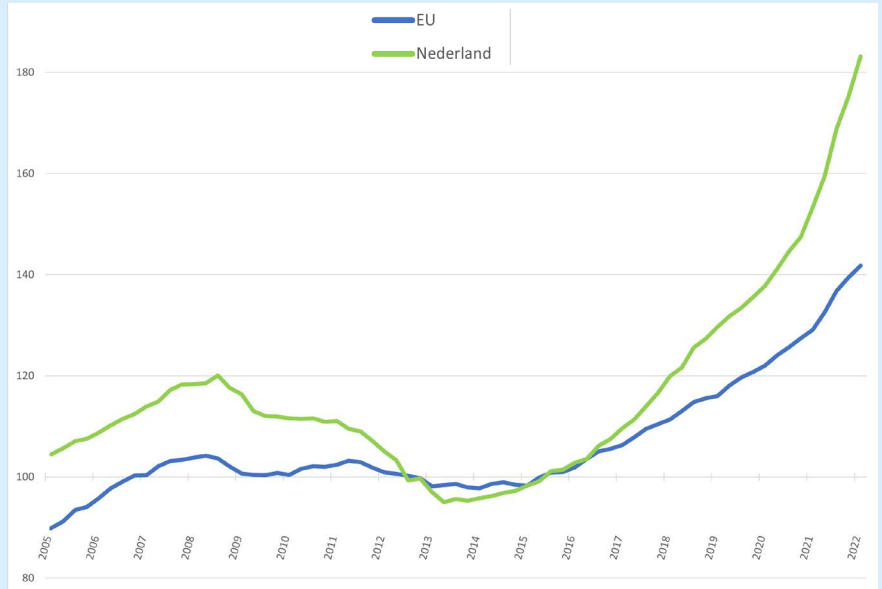
De stijging van het aantal middelgrote woningen bleef tussen 2014 en 2021 achter bij die van kleine en grote woningen



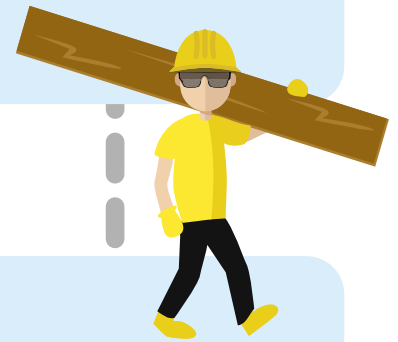


## 2 Hoge prijzen

De huizenprijzen zijn de afgelopen tijd hard gestegen. Slechts 1% van het huizenaanbod is nog bereikbaar voor een alleenstaande met een modaal inkomen (bron: De Hypotheker). Ook de huren zijn gestegen. Daardoor staat de toegankelijkheid van de woningmarkt onder druk. De woningmarktprijzen in Nederland schommelen bovendien sterk en bewegen mee met de conjunctuur. In tijden van hoogconjunctuur stijgen de prijzen sterk en neemt de toegankelijkheid af. In tijden van laagconjunctuur stagneren bouwprojecten en krimpt de bouwsector onevenredig hard ten opzichte van structurele demografische ontwikkelingen.

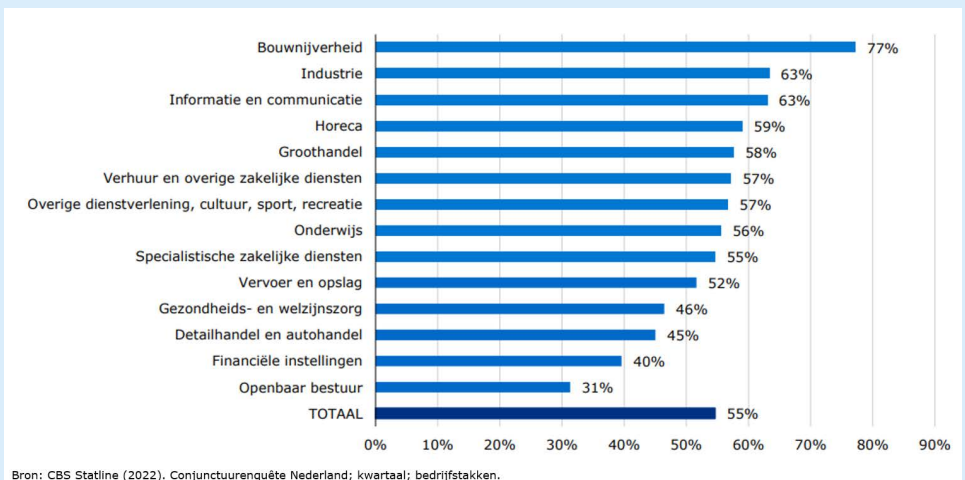


Ontwikkeling van de huizenprijzen in Nederland en in het eurogebied, 2005-2021, op basis van huizenprijsindex (2015 1<sup>e</sup> kwartaal = 100)



## 3 Arbeidsmarktkrapte en duurzaam werk

Het personeelstekort in de bouwsector wordt geschat op 20.000 werknemers in 2030. Het aantal moeilijk vervulbare vacatures is groot. De sterke schommelingen in de bouwinvesteringen en -productie hebben ertoe geleid dat het lastig is om vakmensen aan te trekken en te behouden. Bovendien wordt de sector gekenmerkt door vergrijzing en flexibele arbeidsrelaties, waaronder veel zzp'ers. De behoefte aan technologische en sociale innovatie in de sector vertaalt zich in meer nadruk op kwaliteit van de arbeid. Het realiseren van duurzame arbeidsrelaties in de sector vormt een essentieel onderdeel van de uitdagingen op de woningmarkt.



Bron: CBS Statline (2022). Conjunctuurenquête Nederland; kwartaal; bedrijfstakken.

Gemiddeld aandeel moeilijk vervulbare vacatures



# ‘Wil je wonen betaalbaar houden? Dan moet je de knelpunten begrijpen’

Een geschikte en betaalbare woning vinden: ga er maar aan staan. Ook het Internationaal Monetair Fonds (IMF) houdt zich bezig met de Nederlandse huizenmarkt. We spraken IMF-adviseur Carlijn Eijking over prikkels en belemmeringen die de dynamiek beïnvloeden.

Tekst Nicole Gommers Foto ANP/Peter Hilz

**E**en dik jaar woont econome Carlijn Eijking nu in het Amerikaanse Washington, waar het IMF is gevestigd. Het Internationaal Monetair Fonds wordt aangestuurd door een raad van bewindvoerders, die samen de lidstaten vertegenwoordigen. Eijking werkt als adviseur van de Nederlandse bewindvoerder Paul Hilbers. Gelukkig vond ze in Washington snel een prettig appartement. “Alles is hier ingericht op expats”, vertelt ze. Dat vinden van een geschikte woning is geen onbelangrijk detail. Het is immers

zoveel meer dan een dak boven je hoofd. Een huis biedt veiligheid en zekerheid en is daarmee een basisbehoefte. Het thema ‘betaalbaar wonen voor iedereen’ heeft daarom de aandacht van de SER. Ook voor het IMF is de huizenmarkt een belangrijk thema. De internationale macro-economische instelling brengt beleidsadviezen met betrekking tot wonen uit. Dit gebeurt onder meer omdat de macro-economie en de risico’s binnen de financiële sector sterk gelinkt zijn aan ontwikkelingen in de woningmarkt. Maar het Fonds kiest ook een econo-

misch-sociaal perspectief: een te gering aanbod van woningen – die ook nog eens erg duur zijn – remt de arbeidsmobiliteit en draagt bij aan de inkomensongelijkheid. Het zorgt voor een onwenselijke kloof tussen groepen in de samenleving.

## Private huurmarkt

In Nederland is het vinden van een woning niet zelden een huzarenstukje. Betaalbaar wonen ligt niet meer in ieders bereik. De prijzen van woningen stegen de afgelopen jaren ook vergeleken met andere landen hard. Kopers en met name starters hebben het moeilijk, want zelfs nu in het derde kwartaal de huizenprijzen volgens makelaarsvereniging NVM met 5,8 procent zijn gedaald ten opzichte van de drie maanden ervoor, liggen de prijzen hoog. “Het beperkte aanbod van koopwoningen drijft de prijzen op. Huizenbezitters hebben daarnaast te maken met gunstige fiscale prikkels en

## Aan het woord



Carlijn Eijking,  
adviseur Internationaal  
Monetair Fonds



zekerheid zeggen of die daling ook voor langere tijd door zal zetten. Een deel van de geopperde best practices geldt daarom ondanks de veranderende woningmarkt nog steeds. Daarbij draait het grotendeels om het aanpakken van prijsopdrijvende effecten. “Dat begint bij de aanbodkant. Bij een tekort aan woningen komt de markt onder druk te staan, dus je moet op zoek naar evenwicht.” Meer bouwen, waarover het kabinet inmiddels dwingend afspraken heeft gemaakt met provincies, kan dus voor lucht zorgen.

Daarnaast moeten prikkels aan de vraagkant – bijvoorbeeld de ruimhartige leennormen, waardoor huishoudens de leengrenzen opzoeken – verder worden afgebouwd. “Er wordt nog steeds relatief veel geleend.” Nu het economisch tij aan verandering onderhevig is, lopen huishoudens met hoge hypotheekschulden een groter risico op financiële problemen. Zij zagen immers hun bestedingsruimte al slinken door inflatie en een hogere energierekening en krijgen nu ook nog eens te maken met een stijgende hypotheekrente. Door dalende huizenprijzen kunnen huizen onder water komen te staan (de hypotheek is dan hoger dan de waarde van de woning), wat de toekomstige bestedingsruimte verder drukt. “Het is dus belangrijk dat er op termijn wordt gekeken naar het verder afbouwen van financiële prikkels die de vraag naar koopwoningen vergroten.” De jubelton (een schenkingsvrijstelling voor een eigen woning) wordt in 2023 al fors verlaagd, en de vrijstelling zal per 1 januari 2024 helemaal worden afgeschaft. “Dat is goed te begrijpen, net zoals de afbouw van de hypotheekrenteaftrek.” Dat is een gevoelig onderwerp voor huizenbezitters, maar Eijking wijst erop dat de aftrek mensen stimuleert om te kopen en te lenen, in plaats van te huren. “De vraag is waarom je dat zou doen.” Ook cultuur lijkt een bepalende factor voor de kooplust: “In Duitsland is huren juist de norm.”

### Knelpunten begrijpen

De private huurmarkt doorontwikkelen, prijsopdrijvende effecten op de woningmarkt aanpakken, een eind maken aan financiële voordelen die vraag naar koopwoningen stimuleren en vraag en

aanbod in evenwicht brengen door meer te bouwen, zijn we er dan? Nee, denkt Eijking; er zijn nog meer factoren zijn die een rol spelen bij de (on) betaalbaarheid van woningen. “Het gaat om tijdelijke hobbels, bijvoorbeeld om hoge materiaalkosten als gevolg van de huidige problemen in aanvoerketens, maar ook om structurele factoren.” Zo is er al lange tijd sprake van – in economisch – een lage aanbodelasticiteit, wat inhoudt dat het aanbod met vertraging op de vraag reageert. “Dat heeft bijvoorbeeld te maken met juridische restricties en beperkt beschikbare bouwgrond.” Dit samenspel van vele variabelen en dwarsverbanden is lastig te doorgronden, zegt Eijking. “Ook het IMF zelf wil hier meer grip op krijgen. Wij lichten jaarlijks de economie door, en brengen daar komend voorjaar weer een rapport over uit, samen met beleidsaanbevelingen. Dat de SER met een eigen verkenning komt, is absoluut nuttig. Om wonen betaalbaar te houden, is het van groot belang beter te begrijpen wat de knelpunten zijn.” ●

## CV

### Carlijn Eijking

Het Internationaal Monetair Fonds (IMF) wordt aangestuurd door een raad van bewindvoerders, die samen de lidstaten vertegenwoordigen. Carlijn Eijking werkt als adviseur van de Nederlandse bewindvoerder Paul Hilbers. Behalve Nederland vertegenwoordigt ze ook de belangen van Sint Maarten, Curaçao, Aruba en Andorra. Een dik jaar woont Eijking nu in de Amerikaanse hoofdstad Washington, waar het IMF is gevestigd. Daarvoor werkte ze als econoom voor de Nederlandsche Bank. Met Paul Hilbers schreef ze voor ESB een beschouwing over de Nederlandse huizenmarkt: ‘Star aanbod en stimulering van vraag stuwden huizenprijzen in Nederland op’.

de hypotheekrente was lange tijd laag. Dat vergroot de vraag en laat de prijzen stijgen.”

Ook een (ongesubsidieerd) huurhuis is niet voor iedereen weggelegd. “In Nederland is de private huurmarkt minder ontwikkeld. Het geringe aanbod drijft te prijzen op en huren is relatief duur ten opzichte van de lasten van een eigen huis.” Zo worden huishoudens min of meer naar de koopmarkt gedreven, en de grote vraag naar koopwoningen die daaruit voortvloeit, stuwt de prijzen weer verder op.

### Vraag en aanbod

Er is geen ideale woningmarkt te bepalen, maar er bestaan wel goede en minder goede best practices, schreef Eijking in mei 2022 in economenblad ESB. Inmiddels lijkt het speelveld op de woningmarkt vanwege de dalende huizenprijzen te veranderen. Maar niemand kan met



Aan het woord



*Marnix Norder,*  
Mede-initiatiefnemer  
Steenvlinder

In kluswoningen van Steenvlinder, zijn zelfbouwers de baas over ontwerp, afwerking en budget.

# ‘Wie zelf bouwt, weet wie de buurman is’

Hebben mensen zelf de regie over de bouw van hun nieuwe huis? Dan voelen ze zich betrokken bij de buurt en dragen bij aan een leefbare omgeving. Dat is een prachtige ‘bijvangst’ van zelfbouw, meent Marnix Norder, mede-initiatiefnemer van Steenvlinder.

Tekst Berber Bijma

**M**arnix Norder was tien jaar wethouder wonen van de gemeente Den Haag. In die tijd zag hij de voordelen als mensen zelf de regie hebben over hun nieuwbouwwoning. Zo'n woning is doorgaans een stuk goedkoper, de kopers zijn enorm betrokken én de woning is meteen helemaal naar wens. Na zijn wethouderschap richtte Norder in 2015 samen met Hans Sparreboom het bedrijf Steenvlinder op. Het bedrijf begeleidt particulieren op verschillende manieren bij zelfbouw. Sparreboom pionierde bij de gemeente Den Haag met 'kleinschalig opdrachtgeverschap' op woninggebied: hij maakte het mogelijk dat inwoners van Den Haag een eigen woning konden bouwen.

Zeven jaar later heeft Steenvlinder zestig mensen in dienst. Het bedrijf koopt kavels en leegstaande gebouwen en maakt die klaar voor particulieren om er hun eigen woning op of in te bouwen. Zo'n 60 procent van de portefeuille bestaat uit panden als oude schoolgebouwen, kantoren of fabriekspanden. De overige 40 procent zijn nieuwbouwkavels.

### Trots

Norder en Sparreboom wisten wel dat zelfbouw betrokkenheid bij de buurt creëert. "Maar we hadden niet verwacht dat het effect zó groot zou zijn. Nu zien we dat als een van de grootste voordelen van zelfbouw: mensen vinden het leuk om hun eigen huis vorm te geven, zijn daar trots op en leren hun burens goed kennen. Bij bouwprojecten heb je nogal eens te maken kritische toekomstige bewoners. Bij zelfbouw zie je juist mensen met een echte *can do*-mentaliteit: voor ieder probleem zien ze zes oplossingen."

Steenvlinder is nu een van de snelst groeiende projectontwikkelaars in ons land. Geen doel op zich, stelt Norder. Maar het is wel een teken dat de aanpak aanslaat. Een van de succesfactoren van Steenvlinder is dat kopers al in een vroeg stadium kunnen nadenken over hoe hun woning eruit moet gaan zien. Maar ze hoeven pas aan de slag als het voorwerk

is gedaan. "Wij halen asbest weg, zorgen in geval van een bestaand gebouw voor een goed geïsoleerd dak en voor leidingwerk en bepalen het aantal voordeuren. Bij vrije kavels zorgen wij dat de riolering er alvast ligt. Na die algemene voorzieningen hebben mensen verder alle vrijheid om hun woning te bouwen – of te laten

## Naast betrokkenheid zijn betaalbaarheid en duurzaamheid belangrijke voordelen

bouwen en in te delen zoals ze willen. Je moet dus wel zin hebben om die verantwoordelijkheid te nemen en er flink wat zweetdruppels in te stoppen."

Zelfbouw is geen elitair concept, zegt Norder. "Integendeel: het zal je verbazen hoeveel mensen die gewend zijn met hun handen te werken erop afkomen. Het aandeel vakmensen zoals loodgieters, schilders en timmermannen is groot. Waar anderen een lege doos zien, zien zij meteen de mogelijkheden van een pand én kunnen ze dat vervolgens vaak ook grotendeels zelf bouwen."

Naast betrokkenheid zijn betaalbaarheid en duurzaamheid belangrijke voordelen. Veel mensen nemen (een deel van) de bouw voor eigen rekening en kunnen bij alles kiezen of ze voor de goedkopere of de duurdere oplossing gaan. Steenvlinder stimuleert verduurzaming, met korting op duurzaamheidspakketten – met bijvoorbeeld zonnepanelen en extra

dikke muurisolatie – maar stelt bij een appartementengebouw ook standaard een deelauto ter beschikking via de Vereniging van Eigenaren. "Dat leidt regelmatig tot de verkoop van de eigen auto."

### Toekomstplannen

Steenvlinder is al Groot-Brittannië actief, in de regio's Kent en Birmingham. In Nederland zijn de projecten voorsnog vooral in de zuidelijke helft van het land, "van de Randstad tot Kerkrade". In het Noorden lopen de eerste gesprekken. Norder: "We willen in het hele land actief worden. Gemeenten hebben gemiddeld tien leegstaande panden in eigendom. Al zou iedere gemeente er maar één voor herontwikkeling aan ons verkopen. Dan zouden we al een grote bijdrage kunnen leveren aan het oplossen van het woningtekort. Met als belangrijke voordeel, dat de leefbaarheid in de betreffende buurt verbetert. Wie zelfbouwt, weet wie de buurman is en komt makkelijker het spreekwoordelijke kopje suiker halen. Dat is enorm belangrijk voor het woonplezier." ●

### Klusbudget

#### Eerst huren, dan kopen

Voor grote groepen in de samenleving is het lastig om aan een hypotheek te komen: starters, zzp'ers, statushouders, jonge gezinnen. Speciaal voor hen is Steenvlinder INC opgericht. "Dat is de poot binnen ons bedrijf waarmee we maatschappelijk verantwoord ondernemen", vertelt Norder. "Mensen krijgen van ons een klusbudget van 30.000 euro waarmee ze een huis afbouwen. Vervolgens gaan ze huren en na een tijdje mogen ze ervoor kiezen het huis te kopen – dat hoeft niet." De animo voor koop is groot. "Zo zetten mensen hun eigen energie om in waarde die ze later, bij verkoop, kunnen incasseren."



# ‘Betaalbare woningen realiseren – dat is precies waarvoor corporaties bestaan’

Woningcorporaties moeten de komende jaren honderdduizenden woningen verduurzamen én grote aantallen nieuwe huurwoningen bouwen. ‘Het kan omdat het moet’, zegt Martin van Rijn, voorzitter van Aedes, brancheorganisatie van woningcorporaties, tijdens een wandeling door een prachtig vernieuwde Haagse buurt.

Tekst Berber Bijma Foto's Hans Vissers

**G**een Haagse Harry, maar Haagse Hendrik. Die eretitel heeft een bouwproject in de Haagse Spoorwijk gekregen. Vier straten in de wijk zijn afgelopen jaren afgebroken en opnieuw opgebouwd. De nieuwe eengezinswoningen en appartementen in de vooroorlogse buurt zijn duurzaam en hebben een vriendelijke uitstraling. Met onder meer voortuintjes, groene daken en zelfs twee groene gevels heeft de natuur meer ruimte gekregen in de wijk. Voor de 141 gesloopte woningen zijn er 154 teruggekomen, vertelt Kirsten Dubbelman tijdens een rondleiding aan Martin van Rijn. Dubbelman is directeur vastgoed bij woningcorporatie Haag Wonen, Van Rijn voorzitter van Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties.

Sloop is enorm ingrijpend voor bewoners en relatief duur voor een woningcorporatie. Toch kon het in dit geval niet anders, vertelt Dubbelman. De woningen waren er slecht aan toe en waren in technisch opzicht zo met elkaar vervlochten

en gehorig, dat renovatie simpelweg niet mogelijk was. Dat zagen ook de bewoners. “Toen we de sloop aankondigden, klonk er applaus. Dat gebeurt niet vaak. Het is immers een heftige boodschap.”

Haagse Hendrik is een mooi voorbeeld van wat veel sociale huurwoningen de komende jaren staat te wachten, al zal renovatie beduidend vaker voorkomen dan sloop en nieuwbouw. “We moeten 675.000 sociale huurwoningen vergaand isoleren en 450.000 woningen aardgasvrij maken tot en met 2030. In 2028 willen we geen woningen met een E-, F- of G-label meer hebben. Dat vraagt de komende tien jaar een investering van 46 miljard euro. Een gigantische opgave”, stelt Van Rijn na de rondleiding, in de ruimte van de huismeester van het appartementengebouw van Haagse Hendrik. “Er zijn grote problemen: te weinig huurwoningen, klimaatdoelstellingen, leefbaarheidsvraagstukken. We hebben simpelweg niet de luxe om ons af te vragen of het lukt om die problemen op te lossen. Het kan omdat het moet. Dit is precies →

Aedes voorzitter Martin van Rijn in gesprek met een van de bewoners van Haagse Hendrik, een bouwproject in de vooroorlogse Spoorwijk.

Ondersteuning

**Huur stijgt niet langer met inflatie, maar met lonen**

De huurprijzen van sociale huurwoningen zijn de komende drie jaar niet gekoppeld aan de inflatie, zoals jarenlang gebruikelijk was. De huidige hoge inflatie zou anders tot een enorme huurstijging hebben geleid. In plaats van met de inflatie gaan huren meestijgen met de gemiddelde loonstijging, minus een half procent. Om de huur voor huurders met een laag inkomen te verbeteren, krijgen huurders met een inkomen op of onder 120 procent van het sociaal minimum een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot € 550,- (prijspeil 2020). Ongeveer 510.000 huishoudens komen hiervoor in aanmerking. Zij krijgen een gemiddelde huurverlaging van gemiddeld € 57,- per maand.

Corporaties hebben bovendien toegezegd dat het aandeel huurwoningen met een huurprijs tot 550 euro (prijspeil 2020) tot en met 2025 niet kleiner wordt. Op dit moment valt 46 procent van alle sociale huurwoningen onder die huurgrens.

waarom woningcorporaties in het leven zijn geroepen. Wij zijn hiervan en wij kunnen dit. Als we nog geen corporaties in ons land hadden, zouden we ze nu in het leven moeten roepen.”

**Nationale afspraken**

Corporaties kunnen zorgen voor meer huurwoningen, zeker nu ze door het afschaffen van de verhuurdersheffing met ingang van volgend jaar 1,7 miljard euro meer investeringsruimte hebben. “Maar we fiksen het probleem natuurlijk niet in een jaartje”, zegt Van Rijn. “Het begint met gezamenlijke ambitie van landelijke en regionale overheden en de woningcorporaties. Gelukkig staan de neuzen meer en meer dezelfde kant op. De markt alleen kan dit niet oplossen. Het is goed dat we weer een minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening hebben.”

De gezamenlijke ambities op het gebied van volkshuisvesting zijn ver-



Kirsten Dubbelman is directeur vastgoed bij woningcorporatie Haag Wonen. “Voor de 141 gesloopte woningen zijn er 154 teruggekomen”, vertelt ze aan Aedes-voorzitter Martin van Rijn.

woord in de Nationale Prestatieafspraken die het Rijk, de Vereniging Nederlandse Gemeenten, de Woonbond en Aedes afgelopen juni ondertekenden. Daarin staat dat corporaties tot en met 2030 250.000 sociale huurwoningen bouwen en 50.000 middenhuurwoningen (met een huurprijs van 850 tot 1000 euro). De nationale afspraken worden voor het einde van dit jaar vertaald in regionale woondeals, volgens Van Rijn “de lakmoesproef”, omdat gemeenten en provincies dan boter bij de vis moeten doen: concrete nieuwbouwalocaties aanwijzen. Een *reality check* die minister Hugo de Jonge medio oktober

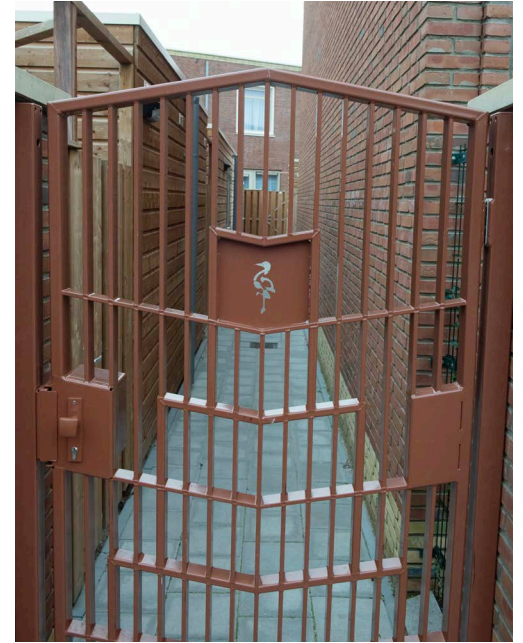
presenteerde, was daarover optimistisch: tot 2030 zijn er voldoende bouwlocaties beschikbaar. In de regionale woondeals moeten de concrete locaties per gemeente worden vastgelegd.

In de Nationale Prestatieafspraken is ook vastgelegd dat huurprijzen voorlopig niet meestijgen met de inflatie (zie kader) en dat de huurprijs na isoleren niet omhooggaat.

**Meer problemen tegelijk oplossen**

Van alle problematiek waarmee corporaties te maken hebben, is het snel vinden van nieuwbouwalocaties “op dit moment





het grootste vraagstuk”, zegt Van Rijn. “Corporaties en gemeenten hebben niet veel grond in eigendom en zijn dus afhankelijk van afspraken met grondeigenaren. Het komt voor dat nieuwe woningen in eerste instantie als sociale huurwoningen op de markt komen, maar met een zodanig hoge huurprijs dat ze na de eerste de beste huurverhoging in de vrije sector vallen. Dan ben je ze dus meteen weer kwijt. De minister legt nu bij wet vast wat sociale huur is; dat is een goede stap.”

Bij het vinden van nieuwbouwlocaties komen vaak allerlei problemen samen: er

**‘De minister legt nu bij wet vast wat sociale huur is. Dat is een goede stap’**

moet überhaupt ruimte zijn, de natuur moet niet bovenmatig verstoord worden, er moeten mogelijkheden zijn om duurzaam en klimaatadaptief te bouwen. Nederland mag dan ‘vol’ lijken, er is echt wel ruimte, is Van Rijns overtuiging.

“We moeten kijken waar mensen willen wonen. Dat betekent dus zowel in de stad bouwen, bij steden of dorpen wijken of straatjes aanbouwen, als óók nieuwe grote bouwlocaties ontwikkelen. We kunnen ons niet veroorloven daar eindeloos over te blijven praten. En we moeten daarbij naar een gebiedsgerichte aanpak toe: zet corporaties, gemeenten, marktpartijen →

## Wie is Martin van Rijn?

Martin van Rijn (66) is voorzitter van Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties. Eerdere functies van Van Rijn lagen zowel op het gebied van volkshuisvesting als in de gezondheidssector. Zo was hij van 1995 tot 2000 plaatsvervangend directeur-generaal van Volkshuisvesting op het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Van 2012 tot 2017 was Van Rijn staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn en Sport. In het voorjaar van 2020 was hij drie maanden minister van Volksgezondheid, nadat Bruno Bruins om gezondheidsredenen moest stoppen. In september van datzelfde jaar werd Van Rijn Aedes-voorzitter.

en bijvoorbeeld waterschappen bij elkaar, zodat we verschillende soorten problemen aan elkaar koppelen, en zodoende sneller klimaatadaptieve wijken kunnen bouwen.”

Bij het vernieuwen van bestaande woningen, zoals bij het project Haagse Hendrik is gedaan, speelt geen locatieproblematiek. Datzelfde geldt voor het herbestemmen van bijvoorbeeld oude schoolgebouwen, fabrieken of kantoorpanden. De krapte is echter zo groot dat corporaties zich niet kunnen beperken tot bestaande locaties, stelt Van Rijn.

### Stressfactor

Naast nieuwbouw en herbestemming is verduurzaming een andere megaklus waar corporaties zich de komende jaren voor gesteld zien. “Slopen, zoals hier in de Spoorwijk is gedaan, doe je niet voor

de lol. Opknappen heeft eigenlijk altijd de voorkeur, hoewel het wel mooi is dat het hier is gelukt om iets méér woningen terug te bouwen. Dan draag je ook bij aan de bestrijding van het woningtekort.”

Voor de bewoners is zowel renovatie als sloop-nieuwbouw ingrijpend, weet Van Rijn. “Voormalig SER-voorzitter Mariëtte Hamer zei in haar Aedeslezing terecht: wonen is niet alleen een dak boven je hoofd. Een woning staat ook voor thuis, voor veiligheid, leefbaarheid. Verhuizen is enorm ingrijpend. Maar vergeet niet: als een woning oud is of slecht geïsoleerd, is het soms juist de huidige woning die de stressfactor is. Renovatie en verduurzaming betekent dan niet alleen dat je een beter dak boven je hoofd krijgt. Het betekent óók: een beter thuis, een lagere energierekening én een leefbaardere omgeving.” ●



De nieuwe woningen in de Haagse Spoorwijk hebben een tuin of balkon, zonnepanelen, een warmtepomp en vloerverwarming.

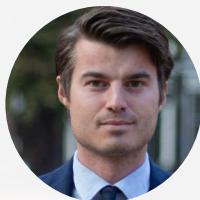
## Wooncrisis houdt ontwikkeling jongeren tegen

**B**edenk eens hoe het voelt als je 26 jaar bent en noodgedwongen thuis woont. Zonder vooruitzicht op een betaalbare plek elders. Of als het merendeel van je studielening opgaat aan de huur van je studentenkamer. Bedenk eens hoe het voelt als je je leven lang hebt gewerkt en gestudeerd en de hoofdprijs betaalt voor een klein appartementje. Bedenk eens hoe het voelt als je een betekenisvolle baan in de stad hebt – je bent politieagent of werkt in de zorg – maar door woningnood ver daarbuiten moet wonen. Bedenk eens wat het met de onderlinge relaties doet als je met partner en twee jonge kinderen op veertig vierkante meter moet wonen.

Bovenstaande overwegingen omvatten de consequenties van de huidige wooncrisis voor studenten, starters en jonge gezinnen. En mijn oproep aan politiek en beleidsmakers is dan ook: onderzoek waar deze gevolgen toe leiden qua financiële onzekerheid én psychische kwetsbaarheid. Cijfers over gewenste huizenaantallen kom ik overal tegen. Cijfers over mentale schade bij jongeren door de wooncrisis echter niet.

De problemen op de woningmarkt houden de ontwikkeling van jongeren tegen, zo blijkt uit bevindingen van het SER Jongerenplatform. Juist omdat er geen perspectief is op beterschap. En dat veroorzaakt de stress. Lukt het hen wel, dan is dat omdat ze veelal onverantwoorde risico's moeten nemen: een te hoge hypotheek, geen technische bouwkeuring, onverantwoord hoog overbieden. Met ernstige gevolgen als de huizenprijzen dalen.

Oplossingen, zoals nieuw aanbod creëren, liggen voorhanden. Moet je jongeren een voorkeurspositie geven? Laat ik het zo formuleren: onze generatie zal een van de drijvende krachten moeten zijn om de klimaatdoelen te bereiken, het sociale zekerheidstelsel in stand te houden en de kosten van vergrijzing te financieren. Om die Grote Opgave waar te maken, is het verstandig hen spoedig betaalbare en kwalitatief goede woningen te bieden. Zodat zij de samenleving van morgen, met al die grote issues, draaiend kunnen houden.



Wouter Kool

**Bestuurder bij De Nederlandse Woonbond en zit namens VCP Young Professionals in de Werkgroep Woningmarkt van het SER Jongerenplatform**



Foto ANP/Sabine Joosten

# Elke dag Diversity Day

Een werkvloer waar ieders talent benut wordt. Waar verschillen gerespecteerd worden, gezien worden als verrijking. Het thema diversiteit en inclusie (D&I) leeft. Bij Lidl en Rabobank doen ze elke dag hun best voor dat broodnodige 'extra zetje'.



**Chantalle Stottelaar**  
diversity equity and inclusion  
associate bij Rabobank

“In oktober vierden we Diversity Day. Deze keer wilden we alle bankonderdelen onderdeel maken van Diversity Day. Het werd een wereldwijd evenement voor 40.000 medewerkers, die we bewustmaken van het belang van D&I. De focus lag op panelgesprekken, internationale leiders die vertelden waarom inclusie op het werk voor henzelf belangrijk is, *inspirational talks* en dialoogsessies onder het genot van internationale hapjes. Van stamppot tot enchiladas. We schuiven steeds meer op naar een diverse organisatie, vanuit onze missie *growing a better world together*. Maar we zijn er nog niet.”



**Tineke Druif**  
diversiteit- & inclusiespecialist  
bij Lidl Nederland

“Onze 440 filialen en 7 distributiecentra zijn over het algemeen zeer divers. Zo werken er verschillende generaties en mensen met een fysieke en/of mentale beperking. Verschillende culturele achtergronden zijn ruim vertegenwoordigd. Mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt worden een steeds belangrijkere doelgroep voor ons, net als statushouders. Binnen de distributiecentra worden allerlei talen gesproken. Ook wie de taal nog niet helemaal machtig is, is voor ons van grote toegevoegde waarde. Een inclusieve sfeer, dat je er mag zijn en gewaardeerd wordt, laten we op die manier voelen.”



**Lees het hele verhaal  
op SERmagazine online**

Met wekelijks nieuwe verhalen over actuele, sociaal-economische onderwerpen. Ga naar:  
**ser.nl/sermagazine**