



de Gelderlander

## Stentor & Twentsche Courant Tubantia

31-07-21

# Er zijn één miljoen huizen nodig om de woningnood op te lossen: waar, voor wie en wat kost een huis straks?

**1 miljoen huizen moeten er de komende jaren bij komen om de [woningnood](#) op te lossen. Zet ze bij elkaar en je hebt een stad die twee keer zo groot is als Amsterdam. Maar waarom 1 miljoen, en niet meer of minder? Wie gaan daar wonen? En waar moeten die huizen worden gebouwd: in de stad of in het weiland?**

*De onderzoeksredactie van De Gelderlander, De Stentor en Twentsche Courant Tubantia zet de prangendste vragen over de woningcrisis waarin ons land verkeert en de antwoorden op een rij.*

### **1. Waar komt dat getal van 1 miljoen vandaan?**

Van 'de man van 1 miljoen', Joost van der Werf. Hij slingerde het getal vier jaar geleden de wereld in in het rapport 'Van potentieel naar reëel'. „Ik heb het niet uit mijn duim gezogen”, zegt de onderzoeker van het Rotterdamse bureau Brink Management er maar even bij.

Het getal is gebaseerd op prognoses van de woningbehoeften van ABF Research, een gerenommeerd adviesbureau op het gebied van onder meer wonen. „Die kwamen uit op tussen de 980.000 en 1.011.000 huizen die tot en met 2030 moeten worden gebouwd. Daar zitten veel nuances in. We hebben daar toen 1 miljoen van gemaakt; dat bekt makkelijker.”

Dat vonden ook de bouwers, woningcorporaties en minister van Binnenlandse Zaken Kajsa Ollongren. Dik drie jaar geleden alweer, in mei 2018, kwamen ze met een plan om 1 miljoen huizen te bouwen in elf jaar tijd. Gulzig namen politieke partijen het getal over tijdens de campagnes voor de Tweede Kamerverkiezingen dit jaar. Maar van 2018 tot en met dit jaar zijn er al bijna 200.000 huizen bij gekomen.

### **2. Hebben we er echt 1 miljoen nodig?**

Dat is de vraag. Het kunnen er ook 800.000 zijn, want er zitten grote onzekerheden in de voorspellingen. „Het cijfer is niet in beton gegoten”, erkent Frans Schilder van het Planbureau voor de Leefomgeving. Maar 1 miljoen, zo'n getal straalt urgentie uit. Zijn advies: „Ga vooral heel hard bouwen. Als we vijf jaar verder zijn, kunnen we kijken of het een tandje minder kan.”

Die 1 miljoen huizen gaan er niet komen, waarschuwt voormalig projectontwikkelaar en emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw. „Het is een mooi getal, een streefcijfer, maar het gaat niet lukken. Wij kunnen niet ineens in een jaar heel veel meer bouwen, in plaats van 75.000 huizen 100.000 woningen per jaar. Al denk ik wel dat het eigenlijk nodig is.”

Overigens kunnen er volgens, nu demissionair, minister Ollongren al 100.000 van de 1 miljoen huizen worden afgetikt: zij spreekt sinds kort over een behoefte van 900.000 huizen tot 2030.

Hoezo 1 miljoen huizen? Bouwen gemeenten niet voor leegstand? Arnhem, Zwolle en Deventer volgens de bovenstaande grafiek in ieder geval niet. Daar kun je per gemeente in Oost-Nederland de verwachte groei van het aantal huishoudens tot 2050 zien, en een huishouden heeft nu eenmaal een woning nodig. In de grafiek geven de grijze blokken aan wat de bouwprognoses zijn per gemeente van 2021 tot 2050. Bij Arnhem, Zwolle en Deventer lopen de groei van het aantal huishoudens en de behoefte aan woningen aardig in de pas. Oldenzaal, Aalten, Bronckhorst en Berkelland bouwen volgens deze langetermijnprognoses voor leegstand.

### **3. Hoe hard groeit de bevolking?**

We wonen hier nu met 17,4 miljoen Nederlanders en volgens de huidige inzichten passeren we de mijlpaal van 18 miljoen in 2026. Vooral door de komst van arbeidsmigranten groeit de bevolking sterk. „Zonder arbeidsmigranten wordt er geen huis gebouwd, wordt in de kassen niets geoogst. Onze economie is sterk afhankelijk van arbeidsmigranten en die moeten ook ergens wonen”, zei Ollongren al eens.

In 2019 woonden hier 767.571 werknemers uit vooral Midden- en Oost-Europa, blijkt uit onderzoek van de uitzendbrancheorganisaties ABU en NBBU. Elk jaar groeit hun aantal. Door de vergrijzing zal de vraag naar arbeidsmigranten alleen maar groter worden.

Al zijn er ook twijfels. Jaco Dagevos, hoogleraar integratie en migratie en onderzoeker bij het Sociaal en Cultureel Planbureau, spreekt steeds meer dan eens telers uit het Westland en andere agrarische gebieden die moeite hebben voldoende Poolse personeel te vinden, een geliefde groep werknemers. „De economische omstandigheden in Polen worden steeds beter. Dus wordt werken in Nederland steeds minder aantrekkelijk.” Daardoor wordt al meer gekeken naar landen als Roemenië en Bulgarije. Ook gaan er stemmen op om werkers te werven buiten de EU.

Maar het aantal huishoudens groeit nóg sneller en ook dat zorgt voor een toegenomen vraag naar huizen. Dat heeft te maken met ‘gezinsverdunning’: het aantal een- en tweepersoonshuishoudens neemt toe. Begin dit jaar waren er 8 miljoen huishoudens, waarvan 3,1 miljoen ‘alleenwoners’. Dat zijn vaak twintigers die nog geen partner hebben, maar meer nog wonen mensen van boven de 70 alleen, aldus het Centraal Bureau voor de Statistiek. Ouderen willen, maar moeten ook langer op zichzelf wonen, want bejaardentehuizen zijn er niet meer.

### **4. Wie gaan in die 1 miljoen huizen wonen?**

Uiteraard iedereen die nu, met het huidige tekort van zo'n 300.000 huizen, niet aan zijn trekken komt, maar vooral starters en jonge gezinnen, mensen met een middeninkomen. „Zij

staan te rammelen aan de poorten om een huis te huren of te kopen”, zegt Stefan Groot, woningmarkteconoom bij de Rabobank.

Daarnaast moeten er huizen komen voor de arbeidsmigranten. Een groot aantal van hen - iets minder dan de helft - wil hier blijven en heeft dezelfde woonwensen als ieder ander in dit land. Maar ook migranten die hier een tijd werken en wel terugkeren, moeten ergens wonen. Bij de bouw van huizen moet met beide groepen rekening worden gehouden.

De 1 miljoen huizen die er in tien jaar bij moeten komen, zijn nagenoeg allemaal koopwoningen. Slechts een ‘handvol’ - tussen de 70.000 en 300.000 - is huurhuis, blijkt uit de drie verschillende scenario's.

Twee-onder-eenkappers, vrijstaande huizen, grote stadswoningen: de afgelopen vier jaar is alleen gebouwd in het duurere segment, weet topman Ton van de Klok van KlokBouw, ontwikkelaar/bouwer in Nijmegen. Huizen van 4 ton of meer. Terwijl er juist behoefte is aan betaalbare koopwoningen.

De kloof tussen huizenbezitters en starters die op zoek zijn naar een betaalbaar huis, wordt steeds groter, constateert topman Walter de Boer van ontwikkelaar BPD Bouwfonds Gebiedsontwikkeling. Hij spreekt van een ‘bijna cynische paradox’. „Het gaat goed met de bouw- en vastgoedwereld, alle bedrijven draaien uitstekend en huizenbezitters zien hun bezit in waarde stijgen. Maar aan de andere kant kunnen veel jonge mensen geen betaalbaar huis vinden. We moeten bouwen voor mensen met modale inkomens, die nu geen kans hebben op de woningmarkt. Betaalbare huizen, met een prijs tot 325.000 euro. Dat kan door meer fabrieksmatig te werken, maar dat kan alleen door op te schalen in grootschalige gebiedsontwikkeling.”

Meer dan de helft van de nieuwbouwhuizen heeft een prijskaartje van gemiddeld 433.000 euro; 30 procent zit zelfs boven de 500.000 euro. Met de Woondeals die Rijk en tal van gemeenten hebben gemaakt, liggen er afspraken om voor de helft betaalbare huizen te bouwen.

## **5. Wat is een ‘betaalbaar’ huis?**

Wat ‘betaalbaar’ is, daarover zijn meer dan genoeg meningen in omloop bij gebrek aan een definitie. Een woning van 5 ton kan immers ook betaalbaar zijn, als je maar genoeg inkomen hebt, redeneert Nico Stolwijk van Vereniging Eigen Huis. Meestal wordt het begrip ‘betaalbaar’ vertaald in wat nog betaalbaar is voor een gemiddelde starter. De limiet van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) van 325.000 euro wordt daarbij vaak als grens gehanteerd.

Maar een huis van 325.000 euro is niet ‘betaalbaar’ voor Jan Modaal met een bruto jaarinkomen van 36.500 (netto 2142 euro per maand), het salaris dat de meeste Nederlanders verdienen. En ook niet voor starters met anderhalf modaal inkomen.

Een alleenverdiener met een bruto jaarinkomen van 36.500 euro kan een hypotheek krijgen van 161.434 euro. Tweeverdieners met anderhalf keer modaal (53.235 euro bruto per jaar) kunnen maximaal 248.360 euro lenen, heeft het ‘kenniscentrum voor de huishoudportemonnee’ Nibud becijferd.

Stolkwijk: „De NHG-grens is een baken om 'betaalbaar' te definiëren. Je zou willen dat er zo veel betaalbaar aanbod is, dat mensen met een modaal inkomen ook een woning kunnen kopen. Maar dat is er dus helaas niet.”

## **6. In de stad bouwen of in het weiland?**

In het weiland, stelt het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) in een recent verschenen rapport. Nederland kan de komende jaren met gemak 1 miljoen woningen bouwen en de schaarste op de woningmarkt aanpakken, vindt het EIB, maar dan moet er wel in groen gebied worden gebouwd.

De polder volbouwen is een 20ste-eeuwse oplossing voor een 21e-eeuws probleem, vindt Sjors de Vries van Ruimtevolk, een bureau voor stedelijke ontwikkeling. „In de meeste regio's liggen al genoeg plannen voor andere gebieden op de planken. Die moeten we uitvoeren.”

Met alleen bouwen binnen de bestaande stad los je de druk op de woningmarkt niet op, zegt Walter de Boer van BPD Bouwfonds Gebiedsontwikkeling. „Het duurt lang, je moet bedrijven verplaatsen: dan ben je zo minimaal acht jaar verder (zie kader). Bovendien: de Randstad is te klein, dus we moeten verder gaan dan de poorten van de Randstad bij Amersfoort en Utrecht.” En wil je betaalbare woningen bouwen, dan heb je schaalgrootte nodig, weet hij. Dus grote woongebieden waar je heel veel dezelfde huizen kunt bouwen die voor een deel al in de fabriek zijn gemaakt.

De discussie over stad of weiland is gepolariseerd, merkt Peter Boelhouwer, hoogleraar woningmarkt. „Maar in de praktijk gebeurt het allebei: binnenstedelijk en in weilanden. Dat er geen ruimte is, is kolder. De landbouw moet echt terug. We hebben het land ingericht alsof we een agrarische samenleving zijn. Maar dat zijn we niet. Ik ben niet tegen binnenstedelijk bouwen, moeten we zeker doen. Maar 80 procent binnenstedelijk, dat is te veel: het is duur en het sluit niet aan bij de behoefte van mensen.”

Het getal van 1 miljoen huizen is een cijfer dat steeds weer opduikt, ontdekte Joost van der Werf, 'de man van 1 miljoen'. De 40-jarige onderzoeker dook in oude rapportages over de woningbehoefte en er lijkt altijd een continue behoefte aan meer huizen.

„Neem een woningbouwprognose van dertig jaar geleden. Dan zie je de eerste tien jaar een klimmende lijn - de behoefte groeit - die met het bouwen van huizen daarna afvlakt: missie volbracht. We tekenen die grafiek al dertig jaar, maar in werkelijkheid vlakt die lijn nooit af. Dat is het grappige.”

Zolang de bevolking groeit, onder meer omdat de Nederlander steeds ouder wordt, het aantal huishoudens groeit en ook (arbeids)migranten een huis nodig hebben, is er behoefte aan steeds meer woningen. Nog iets om over na te denken, vindt Van der Werf: „We gaan er nu van uit, dat iedereen één huis heeft. Maar als straks iedereen een vakantie- of weekendwoning wil, heb je het over twee huizen per huishouden. Ja, dan gaat het hard. Ik sluit het niet uit. Het heeft met welvaartsonwikkeling te maken. Net als met de auto: vroeger had je ook maar 0,5 auto per huishouden.”

## **7. Hoeveel woningen moeten er in Oost-Nederland bij komen?**

Bijna 200.000 van die 1 miljoen. In Gelderland zijn dat 100.000 huizen, waarvan 40 procent in een (groene) omgeving van de steden Arnhem, Nijmegen en Apeldoorn. Overijssel kent

een woningbouwopgave van 50.000 woningen, die voor 60 procent in het groen moeten komen, onder meer rond Zwolle. En de geplande 40.000 huizen in Flevoland zouden vooral (bijna 65 procent) op locaties in het groen moeten komen.

## **8. Moet de Vinex-wijk terugkeren?**

Als het aan emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw ligt zeker. Hij is groot voorstander van de Vinex-wijk. „Het is vaak de Randstad-elite die tegen is. Spraakmakende figuren die niet tegen het ‘kleinburgerlijke’ van een Vinex-wijk kunnen. Maar de meeste mensen die in zo'n wijk wonen, zijn er heel gelukkig. In de stad ga je vaak de lucht in, bouw je woontorens, maar de mens wil een grondgebonden woning, een huis met een tuin.”

De Vinex-wijken zijn gebaseerd op een plan van het Rijk uit 1993 voor de bouw van grote nieuwbouwwijken aan de randen van verschillende steden. Dat was overigens niet zozeer een antwoord op een tekort aan huizen. Integendeel. In de jaren 70 en 80 was juist fors gebouwd voor de babyboomgeneratie, die volwassen werd

„In die twee decennia lag het gemiddelde aantal nieuwbouwwoningen per jaar gemiddeld boven de 100.000, getallen waar we nu alleen nog maar van kunnen dromen. Vooral in groeikernen, zoals Lelystad, Duiven-Westervoort en Nieuwegein, werd gebouwd, niet in de steden. Vooral de middengroepen hadden de benauwde stadswoning verruild voor een woning met tuin elders. De steden waren verarmd.

„Vinex moest deze trend ombuigen door in en om de steden te bouwen. Denk aan het Oostelijk Havengebied in Amsterdam, de Rotterdamse Kop van Zuid, Maastricht-Ceramique, stationsgebieden in Den Haag, Amersfoort en later ook Arnhem. Van de nieuwbouw rond de steden was Leidsche Rijn bij Utrecht de grootsts”, zegt Ries van der Wouden van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL), die er een boek over schreef.

Vinex-wijken zijn een product van de jaren 90. Het zijn grote nieuwbouwwijken buiten bestaande woonplaatsen. De locaties zijn gekozen in overleg tussen Rijk, provincies en gemeenten.

Bekende voorbeelden zijn Leidsche Rijn bij Utrecht en Vathorst bij Amersfoort. In Oost-Nederland heb je onder meer Stadshagen (Zwolle), Vijfhoek (Deventer), Vossenbelt (Hengelo), Eschmarke (Enschede), Nijrees (Almelo), Waalsprong (Nijmegen), Schuytgraaf (Arnhem) en Osseveld/Woudhuis (Apeldoorn).

Doelstelling van Vinex was om in de periode 1995-2004 ‘netto’ (nieuwbouw minus sloop) 650.000 woningen bij te bouwen. Het zijn er uiteindelijk 680.000 geworden, bruto ongeveer 780.000. Missie geslaagd dus.

## **9. ‘Groen is poen?’ Wie verdienen aan of hebben een ander belang bij bouwen in het weiland?**

Ontwikkelaars hebben gronden in bezit en natuurlijk willen ze graag daar bouwen, trapt Jan Fokkema, directeur van de vereniging van ontwikkelaars Neprom, af. Om het woningtekort aan te pakken en betaalbaar te kunnen bouwen, is schaalgrootte nodig, doceert hij, en dat vereist geschikte, dus grote, locaties. Plekken waar mensen graag willen wonen. „Wat zijn de mogelijkheden als gemeente, provincie of Rijk zekerheid biedt door te zeggen: ‘deze gebieden worden ontwikkeld’. Dat betekent minder risico’s voor een ontwikkelaar. Wat heb je dan nodig als rendement? Daar moet je het gesprek over voeren. Je mag financiële transparantie

verwachten van ontwikkelaars. Ze zitten er niet voor de speculatiewinst. Huizen bouwen, buurten ontwikkelen, daar verdienen ze hun geld mee. Niet met grondhandel.”

De eigenaar van de grond waarop kan worden gebouwd is vaak een boer, en die wil een goede prijs, want hij kan de grond immers maar een keer verkopen. Dan zijn er ook nog de gemeenten, die allerlei voorwaarden stellen aan de bouwlocaties, bijvoorbeeld dat de helft betaalbaar is, waarvan 30 procent sociaal, dus voor de kleine portemonnee. „Terecht hoor, dat we voor alle doelgroepen dienen te bouwen, maar dat maakt ons verdienmodel wel kleiner en dus risicovoller”, zegt topman Ton van de Klok van Kloggroep in Nijmegen.

Behalve boeren zitten ook gemeenten ruim in de grond. Wat een gemeente rekent voor grond die zij heeft, is afhankelijk van de verkoopprijs van de woningen, zeggen de verantwoordelijke wethouders in Arnhem en Nijmegen. Voor goedkopere woningen vraagt de gemeente een lagere prijs dan voor duurdere woningen. Veel gemeenten werken met deze zogenaamde ‘residuele grondprijs’.

Walter de Boer van BPD gaat het bepaald niet alleen om grote lappen grasland. „We hebben ook belangen in binnensteden. In Zwolle, Apeldoorn, Arnhem, Nijmegen en Deventer. Dit jaar verkopen we 7000 huizen, waarvan 3500 binnenstedelijk.”

## **10. Bouwen we niet voor leegstand?**

Dat gevaar is er zeker, zegt sociaal geograaf Floor Milikowski. De afgelopen jaren zijn er veel te weinig huizen gebouwd, waardoor het tekort sterk is opgelopen, naar zo'n 300.000 huizen „Het tekort is nu zo groot, dat elke regio kansen ziet. Maar er is onvoldoende realiteitsbesef, besef dat Nederland vergrijst en de bevolking ook kan krimpen.”

En als er dan gebouwd gaat worden: niet lukraak aan de slag, maar onderzoeken waar mensen willen wonen, waarschuwt Milikowski. „Nog een nieuwe stad moet er sowieso niet komen. Dat zou waanzin zijn. Het leidt tot een problematische samenleving waar niemand geworteld is.”

Decennia geleden werd geprobeerd de bevolking meer te spreiden en groeiden of ontstonden steden als Emmen, Lelystad, Nieuwegein en Zoetermeer. „Maar die plekken zijn niet populair en zullen het gaan merken als er bevolkingskrimp komt. Ze zijn monotoon en het voelt gemaakt, als de steden niet organisch zijn ontstaan”, zegt de sociaal geograaf.

Voor elk huis dat wordt gebouwd, moet een bedrag in een potje om in de toekomst slechte huizen op te kopen en te slopen, adviseert Daniël Depenbrock van architectenbureau KAW. Dat heeft een plan ontwikkeld voor minimaal 600.000 huizen in stedelijk gebied. Die moeten op den duur oude, slechte woningen vervangen. „Huizen die vaak te slecht zijn om te verbouwen tot energiezuinige woningen. Dus is het dan beter om te slopen. Maar er moet dan wel een pot met geld zijn om deze huizen op te kopen.”

## **11. Zijn er andere oplossingen dan allemaal nieuwe huizen?**

Die zijn er zeker. Een opvallende en snelle oplossing waar nog weinig bijval voor lijkt te zijn: maak van (verouderde) recreatieparken woonwijkjes. „Want waarom zou je in deze tijden van krapte daar geen bewoning toestaan”, vraagt hoogleraar Peter Boelhouwer zich af. „Dat hoeft je niet permanent te doen. Je geeft een bewoner tijdelijk toestemming er te wonen.”

Nederland telt 130.000 recreatiewoningen. Ook de markt voor deze vakantiehuizen is overigens booming: vorig jaar wisselden er ruim 7300 van eigenaar: een stijging van 70 procent in een jaar tijd. Ook steeg de prijs flink: een recreatiewoning kost nu gemiddeld 172.500 euro.

Boelhouwer: „Waarom staan we toe, dat mensen een tweede huis hebben, terwijl duizenden anderen op straat leven? Dat is toch raar.” Meer dan 400.000 huizen in Nederland zouden tweede huizen zijn.

Oude garageboxen ombouwen tot woonruimte voor dakloze jongeren, dat is het plan van de gemeente Deventer. Niet ideaal, realiseert de verantwoordelijk wethouder zich, maar het is een snelle oplossing.

Een andere oplossing: woningen voor pakweg vijftien jaar op tijdelijke locaties. Het gebeurt al. Om de ‘urgente woningbehoefte’ op te vangen, kwam de Rabobank begin deze maand met het plan om 12.000 tijdelijke huurwoningen te bouwen. Enschede wil dit jaar twee locaties voor flexwonen inrichten voor mensen met een ‘tijdelijke en vaak urgente woningbehoefte’. Hiermee probeert Enschede te voorkomen dat mensen dakloos worden.

En... hoeveel winkels kan een binnenstad nog hebben? Nu in coronatijd veel meer mensen hebben ontdekt, dat online winkelen heel eenvoudig is, gaan winkeliers in het centrum dat merken. „Volgend jaar staat één op de vijf winkelpanden in middelgrote binnensteden leeg”, voorspelt Frank Verwoerd van vastgoedadviseur Colliers. Op korte termijn gaat het om 200.000 vierkante meter: dat is grofweg de binnenstad van Arnhem.

## **12. Als die 1 miljoen huizen er staan, dalen de prijzen?**

Kan, maar hoeft niet. Er is nu enorme schaarste en er zijn wildwest-taferelen waarbij tientallen strijden om dat ene huis. Maar de hoge prijzen hebben meer te maken met de financieringsmogelijkheden, onder andere door de historisch lage hypotheekrente, zegt Rabobankman Stefan Groot. Overheidsmaatregelen als de afschaffing van de overdrachtsbelasting voor 35-minners deden er nog een schepje bovenop.

Bovendien zoeken particulieren massaal hun toevlucht in stenen, nu hun spaargeld niets opbrengt of ze zelfs negatieve rente moeten betalen. Zij laten zich niet afschrikken door de begin dit jaar met 8 procent verhoogde overdrachtsbelasting. Zo ging in de eerste helft van 2020 zo’n 20 procent van de verkochte huizen naar particuliere verhuurders. De starter heeft zo het nakijken.

Inmiddels gaat 58 procent van alle verkochte huizen weg voor een bedrag boven de vraagprijs. Een rood sein: de woningmarkt is oververhit.

Om het spel eerlijker te maken, pleit sociaal geograaf Milikowski voor een belasting op overwaarde. „Mijn huis is de afgelopen zes jaar verdubbeld in prijs, terwijl ik daar niets voor heb gedaan. Waarom profiteer alleen ik daarvan?”

„Nederland wordt nu een land van winnaars en verliezers. Huiseigenaren worden slapend rijk. Terwijl voor niet-eigenaren de kans op een huis kleiner en kleiner wordt en zij hoge huren moeten blijven betalen. Net als het eerlijk is dat bedrijven die tijdens de coronacrisis veel winst maakten, iets extra’s zouden moeten betalen om de bedrijven te redden die bijna failliet gaan, is het ook eerlijk dat huiseigenaren meer gaan betalen. Maar eerlijk telt niet meer.”

### **13. Iedereen een eigen huis of zijn er nog naar andere woonvormen?**

Experimenten genoeg, bijvoorbeeld in Nijmegen en Wijchen, waar twee starters met elk een eigen huurcontract onder één dak wonen in een sociale huurwoning. Verreweg de meeste woningzoekenden zijn alleenstaand, constateert de Nijmeegse woningcorporatie Talis, terwijl een groot aantal van de sociale huurwoningen alleen voor gezinnen geschikt is. Dus delen nu twee starters de keuken en de woonkamer, maar hebben ze wel een eigen douche en toilet.

De Brabantse Amanda Schiltmans-Molter zag haar dorp Son en Breugel vergrijzen én ontgroenen. Grote, mooie huizen van ouderen waarvan zolders en slaapkamers leegstaan, terwijl jongeren wegtrekken, omdat er voor hen geen betaalbare woonruimte is. Vijf jaar geleden begon ze daarom met de stichting Statiegeld op Jeugd met als doel duo-wonen. Het idee: grote huizen splitsen, waardoor jongeren bij ouderen kunnen intrekken. Senioren blijven lekker in hun eigen huis en vertrouwde dorp en jongeren kunnen aan hun toekomst bouwen. De eerste proef begint na de zomer in het nabijgelegen Best. Het gaat in heel kleine stapjes, merkt Schiltmans-Molter, want er is nog veel koudwatervrees.