

10 mei 2021



## Geen makkelijke oplossingen voor de wooncrisis

BREDEVOORT - Meer dan 100 mensen meldden zich vrijdagavond aan voor de Tegenlicht Meet Up 'Hoe lossen we de woningcrisis op?', die werd georganiseerd door de Koppelkerk, vrijplaats voor kunst en cultuur in Bredevoort. Moderator was Anke Sitter trapte af met bevindingen van de Woningmonitor 2020. Zij constateerde dat in de media rondzingt dat er 1 miljoen woningen gebouwd moeten worden in de komende tien jaar. Dat is een schatting die uitgaat van de aanname dat er een tekort mag zijn van 100.000 woningen. Door de toekomstige bevolkingsgroei en verdunning ontstaat een woningbouwbehoefte van 650.000 woningen. Daarnaast staan 250.000 woningen op de nominatie voor sloop. Sommigen zeggen ook dat wanneer je regels, marktomstandigheden of belastingen aanpast je genoeg hebt aan 500.000 woningen in de komende tien jaar. Het is in elk geval een heel forse opgave.

### Veel interesse, minder concrete vraag

Opvallend is dat de deelnemers aan deze avond voor het overgrote deel niet zelf op zoek zijn naar een woning (63%), 28% van de deelnemers bleek op zoek naar een kleinere woning. Veel deelnemers bleken afkomstig uit de lokale politiek en de bouwwereld. Het eerste thema - 'Wat moeten we anders doen om de woningbehoefte in te vullen?' - werd ingeleid door Frank Erik Terpstra van Bouw en Thuis. Hij introduceerde het woonconcept Oribee. Bouw en Thuis wil kansengelijkheid en een volwaardig en betaalbaar huis bieden voor iedereen. Dat terwijl er een mismatch is op de arbeidsmarkt en woningmarkt, met name voor jongeren in een kwetsbare positie. Deze groep bouwt in het idee van Bouw en Thuis zelf een circulair en betaalbaar huis. De Oribee is volledig aanpasbaar, demontabel, te verplaatsen en circulair. De ambitie is ook om dit industrieel (prefab) te maken met behulp van het lokale bedrijfsleven. Vanuit de filosofie van de Donut Economie: niet te veel en geen tekort.

### Woningcorporaties moeten wel d urven bouwen

De tweede gast was Friso de Zeeuw, hoogleraar Gebiedsontwikkeling, publicist met sterke banden in Bredevoort. Volgens hem was in en na de crisis van 2009 het landelijk beeld: het valt mee met wooncrisis: nog een klein beetje bijbouwen, en dan redden we het met

binnenstedelijke transformatie van fabrieksgebouwen en -terreinen. Het valt dus niet mee; er is nu een tekort van 350.000 woningen. En we bouwen er maar 60-70.000 en geen 100.000. Geschrapte locaties moeten weer opgestart worden; de plantijd is veel te lang, er moet ook met veel rekening gehouden worden onder andere mobiliteit. Gemeenten hebben capaciteitstekorten. We zullen ook voor 50% op uitbreidingslocaties moeten gaan bouwen. Dat zal ongeveer 1% van onze landbouwgrond kosten. Projecten moeten strakker aangestuurd, provincies moeten harder lopen en vanuit het Rijk moet er weer door een ministerie gestuurd worden. Zo'n 25% van de behoefte kan door woningcorporaties gebouwd worden. Die moeten dat willen en kunnen. En ze moeten kiezen tussen nieuwbouw (weinig rendement) of verduurzamen van hun voorraad. De verhuurdersheffing moet eraf. Er moet dus veel 'binnen de box' gebeuren: bouwen, bouwen, bouwen, ook in uitleggebieden. 'Buiten de box' kunnen prefab 'woningfabrieken' helpen om het tekort in te lopen en de flex-concepten kunnen tijdelijk het tekort dempen. Overigens schatte Friso in dat de gebieden achter Arnhem 'in de luwte blijven' qua prijs en aantallen. Hij waarschuwt voor de Omgevingswet als nieuwe voetzoeker. Regel dit eerst nu goed, ook met de ICT, anders loopt (ook) dit vast.

### **Achterhoek**

Na de pauze werd de blik wat meer naar binnen gericht: wat kunnen we in de Achterhoek doen? Als eerste gast werd Ted Kok, al tien jaar wethouder in de gemeente Aalten, verwelkomd. Hij gaf aan dat er ontzettend veel veranderd is op woninggebied. Zo'n vijf jaar geleden stonden huizen in het buitengebied nog twee jaar te koop, op een corporatiewoning kwamen 8 tot 10 reacties - nu soms over de 200. Daarom wil de Achterhoek inzicht hebben in wat er gebeurt op de woningmarkt. Ted presenteerde de eerste resultaten van de woonmonitor in de Achterhoek. Met een paar opvallende uitkomsten.

### **Voorzichtige groeitrend**

In 2020 waren er in de hele Achterhoek meer mensen die zich vestigden dan vertrokken. De groei komt van buiten de regio, vooral uit de Randstad. De grootste categorie is tussen de 35 en 60 jaar oud. Het geboortesaldo is wel negatief: er overlijden meer mensen dan er kinderen geboren worden in de Achterhoek. Deze effecten samen geven een bescheiden groei van 450. Vraag is of dit structureel doorzet. Daardoor stijgen de prijzen en de krapte en loopt de druk op huurwoningen op. Dus wat de gemeente betreft is er ook druk op woningcorporaties. Om meer te bouwen, in elk geval op hun eigen gronden. Verder wil Kok graag experimenteerregio zijn, als Achterhoek. Een mooi voorbeeld is het Uuthuskes-project: via een eigen nieuwe gemeentelijke woningcorporatie worden huurwoningen gebouwd tegen acceptabele prijs van € 500,- voor 60 m2. Er zijn er 10 gebouwd in de buurtschappen van Aalten als doorstroomexperiment. Ook is er onder ouderen veel belangstelling voor het wonen in hofjes.

### **Samen bouwen onder eigen regie**

Als laatste gast werd Katja van der Valk verwelkomd van het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Zij begeleidt veel projecten van mensen die gezamenlijk eigenaar willen zijn en volgens hun eigen ideeën willen bouwen. Er zijn al heel wat projecten onder CPO gebouwd, ook in deze buurt: Borculo, Doesburg en Olst. De laatste tijd komt het zogenaamde

erfdelen op: een boerderij-plaats met gedeeltelijke sloop van de schuren en daar twaalf woningen omheen gebouwd door mensen die 2-3 ton te besteden hebben. In de 13 gerealiseerde projecten zie je meestal eigen woningen met soms een aantal sociale huurwoningen. Vaak ook met veel duurzaamheidsaspecten. Gedachte achter CPO's: verenigen van krachten, meer bouwen en regie terugleggen bij burgers. Wat je nodig hebt? Een enthousiaste groep, ondersteuning van een gemeente, indicatieve woningprijzen vastgelegd in een overeenkomst. Volgens Van der Valk verdienen projectontwikkelaars in Amsterdam € 100.000,- per woning; in de rest van het land tussen € 20-30.000,-. Dat is ook een reden om de regie terug te nemen als bewoners.

### **Meer invloed op de woningmarkt?**

Ook Friso de Zeeuw pleitte voor meer huurderskracht die samen met corporaties zeker zo'n 25% van de markt zouden moeten kunnen bedienen. In een gesprek over de enquête die de Achterban (jongeren uit de Achterhoek) heeft gedaan blijkt dat de woonwensen vaak niet passen bij het aanbod. Jongeren willen graag een betaalbaar appartement in het centrum (veelal Doetinchem); 25% wil graag wonen en bouwen in de kleine kernen. Starters kunnen met hun startersloon geen financiering krijgen voor de bestaande huizen op de markt. Veel deelnemers aan de discussie gaven aan dat er geen eenduidige en eenvoudige oplossing is zolang wonen een verdienmodel is.