

## **Wooncongres 2017: Kwaliteit van wonen en wijken opnieuw gewogen. Mag het een onsje meer? Of minder?**

**Op het Wooncongres 2017 is de kwaliteit van wonen en wijken gewogen. Kwaliteit die zou moeten zitten in voldoende en passend aanbod van betaalbare huur- en koopwoningen, goed geïsoleerde woningen die weinig of geen energie verlies opleveren en een zichtbare verbetering van kwetsbare wijken. Geen van deze kwaliteiten is echter zichtbaar; de trends gaan soms in tegengestelde richting en kunnen met het nieuwe Regeerakkoord van het kabinet-Rutte III waarschijnlijk niet voldoende worden omgebogen.**

### **Vraag en aanbod op de woningmarkt**

“Jaarlijks zijn minimaal 80.000 nieuwe woningen per jaar nodig, bijna het dubbele van de huidige productie”, meldt TU Delft-hoogleraar Housing Systems Peter Boelhouwer. De productie is sinds het einde van de crisis niet noemenswaardig gegroeid en lijkt ook in de nabije toekomst niet te groeien. Daarvoor zijn meerdere redenen aan te wijzen, zoals een tekort aan bouwvakkers, maar ook een tekort aan bouwlocaties en plannen. Bouwen in het buitengebied is nog geen beleidsoptie, vooral de provincies houden die ontwikkeling tegen. Het gevolg is dat het aanbod van nieuwbouwwoningen fors daalt. In diverse grote steden in de Randstad stegen de prijzen van bestaande woningen in een jaar tijd met 17 tot 19%. Ongeveer 40% van de woningen gaat boven de vraagprijs van de hand. “Voor Nederland als geheel ligt het gemiddelde prijsniveau echter nog onder dat van het begin van de economische crisis. Maar ook in de regio’s rondom de grote steden groeiden de prijzen en inmiddels stijgen ook in Groningen en Noord-Limburg de prijzen.” Boelhouters’ advies aan het Rijk is om met een taakstellende productie te komen en belemmeringen die de woningproductie beperken te slechten.

Ondanks de stagnerende productie en het geringe aanbod en zijn toch enkele positieve trends te ontdekken. Als gevolg van sterk stijgende koopprijzen, groeit de vraag naar huurwoningen, vooral op de commerciële markt. Voor starters is het inmiddels onhaalbaar om een woning te kopen in de Randstad. Ook de afgenomen zekerheden van een vaste baan doet steeds meer huishoudens kiezen voor een huurwoning.

Woningzoekende gezinnen kiezen minder voor de stad en zoeken nu vaker een woning in kleine gemeenten. Jonge alleenstaanden zoeken verder in de stad en nemen genoegen met kleine tot zeer kleine woningen. Meer dan de helft van de nieuwbouw is kleiner dan 40 m<sup>2</sup>, signaleert Boelhouwer. De koopprijzen daarvan zijn hoog. Tobias Verhoeven, commercieel directeur van projectontwikkelaar Synchron: “Daarom bieden we bewoners voldoende luxe en zorgen voor diensten die de bewoners niet meer binnenhuis kunnen halen, zoals wasserette, werkplekken, bijvoorbeeld op de begane grond van woonappartementen. Bewoners vinden klein wonen in de stad geen probleem, zolang de prijs maar in verhouding is en er voldoende voorzieningen in het pand of de directe omgeving zijn. Bouw waar het past, dat zou in de stad mogen, waar het kwalitatief maatwerk vergt, maar wat ons betreft ook aan de stadsranden.”

De bouw van kleine woningen mag niet ten koste gaan van de bouw van huurwoningen. “Aan die opgave moet ook worden voldaan”, stelt de Utrechtse wethouder Paulus Jansen. “Kleine woningen zijn op termijn geen ideale toevoeging van de woningvoorraad, hoewel daarmee wel een groep bewoners aan de stad te binden is. Wijken moeten gemengd blijven.”

### **Duurzaam**

Vanaf 2021 moet alle nieuwbouw in Nederland bijna-energieneutraal zijn. In 2050 moeten ook de nu bestaande ruim zes miljoen woningen zo goed als energieneutraal zijn. Hiervoor moeten volgens het Regeerakkoord over drie jaar 30-50.000 woningen per jaar worden aangepakt en zal vervolgens naar minimaal 200.000 moeten worden opgehoogd om het

beleidsdoel te halen. Ook het Regeerakkoord noemt deze aantallen. “Het realiseren daarvan is een enorme opgave”, constateert Henk Visscher, hoogleraar Housing Quality & Process Innovation aan de TU Delft. “Veel energiebesparingsprogramma’s zijn in het verleden van start gegaan, maar een deel daarvan is inmiddels achter de rug. Tot nu toe hebben vooral woningcorporaties veel gedaan aan verduurzaming van hun woningbestand. Deze sector is goed georganiseerd. Hun streven is om gemiddeld op label B uit te komen. De corporaties doen dat vaak met kleine verbeteringen per keer. Particulieren investeren daarentegen weinig in verduurzaming.”

Hoewel er veel is geïnvesteerd in maatregelen hebben deze onvoldoende resultaat en zijn energierekeningen van huishoudens minder gedaald dan toegezegd. De met label A en B gecertificeerde woningen zijn lang niet zo zuinig als verwacht en in nog niet duurzaam gerenoveerde corporatiewoningen is het energieverbruik zo’n 50 procent bescheidener dan gedacht. Ook voor eigenaar-bewoners zullen de terugverdientermijnen uitlopen. Wel wordt het extra comfort zeer gewaardeerd. “Het is zaak het energieverbruik in verduurzaamde woningen te blijven monitoren en de labelkwaliteiten dichterbij de realiteit te brengen”, adviseert Visscher.

### **Wijkaanpak in impasse**

De aandacht voor leefbaarheid in de wijken is weggezakt bij het vorige kabinet en Rutte-III heeft het niet teruggezet op de beleidsagenda. Hoe staan de wijken er nu voor? Na duidelijke verbeteringen aan het begin van deze eeuw dankzij actief beleid trad stagnatie in en inmiddels is sprake van een achteruitgang van de leefbaarheid. Dat blijkt uit onderzoek van Platform31. Er is opnieuw sprake van een concentratie van kwetsbare bewoners. Voorheen konden zij in de zorg terecht, maar inmiddels kunnen zij niet meer worden opgevangen.

De verschaling van beleid in de volle breedte is hard aangekomen, ook op de werkvloer. Er is bezuinigd op welzijnswerk en sportwerk; veiligheid vraagt permanent om aandacht. Programma’s zijn verouderd, er zijn nog maar weinig gedeelde visies en er is beperkte operationele samenwerking.

Lokaal is er minder focus op de problemen. Postbezorgers moet worden gevraagd om problemen te signaleren.

De schrijnende conclusie volgens senior projectleider Matthijs Uytterlinde van Platform31 is dat landelijk gezien de leefbaarheid verbetert, maar juist niet in de kwetsbare wijken. “Gemengde wijken zijn geen bereikbaar doel meer. Het wordt nu vooral zaak om bestaande geldstromen te bundelen om de achteruitgang te stoppen. Dat leefbaarheid als thema in het Regeerakkoord ontbreekt, betekent nog niet dat we dat moeten laten vallen. Leefbaarheid is nog te realiseren met een goede samenhang van lokale beleidsdoelen.”

### **Wat betekent dat voor de beleidsuitvoerders?**

De conclusies uit de ochtendsessies en het lunchdebat zijn dat het Rijk zich blijkbaar terugtrekt en gemeenten eigen beleid moeten ontwikkelen.

Het Regeerakkoord rept niet over problemen in oude wijken en in krimpgebieden. Voor verduurzaming van de woningvoorraad wordt weinig geld vrijgemaakt. Wel komt uit de verhuurdersheffing de komende vier jaar in totaal 400 miljoen euro beschikbaar voor energiezuinige maatregelen, een bedrag dat de corporatiesector dus zelf aanlevert. Wel wil het kabinet de woningproductie verhogen, maar het geeft daar geen verdere nuancering aan. In het buitengebied bouwen blijkt nog steeds geen optie en er zijn ook geen doelen gesteld voor het opvoeren van de bouwproductie.

Sommigen concluderen uit het akkoord dat provincies en gemeenten daardoor vrijheid van handelen wordt geboden, wat overigens veel onderling en intern overleg vergt. Daarbij is wel financiële ondersteuning nodig omdat binnenstedelijk bouwen een kostbare zaak is.

Bovendien is er haast geboden, gezien de enorme vraag en sterk stijgende koopprijzen. Sommige corporaties zijn blij dat er geen nieuw beleidskader is gepresenteerd, maar dat de huidige werkwijze – focus op kerntaken, verduurzaming – kan worden voortgezet. “Dat geeft even rust. Kijk niet naar het Rijk, maar zoek lokaal de grenzen van je taken op.”

### **Advies aan kabinet-Rutte III**

De gesignaleerde gevolgen van het beleid van de afgelopen jaren resulteerde tijdens dit Wooncongres in oproepen aan de nieuwe minister van Wonen en Ruimte. De woningbouwproductie moet fors omhoog en wel zo snel mogelijk. Regulering van de woningbouw in de vorm van een op te leggen bouwproductie en versoepeling van regels. Het is voor Boelhouwer en velen met hem echter de vraag of het Rijk dat wil oppakken. Een tweede advies aan de minister is om in ieder geval te gaan praten met de gemeenten waar problemen spelen, met of zonder budget in het vooruitzicht.