

Oplossingen voor de woningschaarste

'Bouwen, bouwen, bouwen is veel te simpel'

De Groene Amsterdammer 23-04-2025 Floor Milikowski.

Dat er een tekort is van een miljoen woningen is onzin, wijst onderzoek uit, maar het woonprobleem blijft groot. Met maatwerk binnen bestaand bebouwd gebied blijkt veel mogelijk. Weilanden hóeven niet te wijken voor nieuwbouw?

Op een grijze winterdag hangen lage wolken boven het kabbelende water van het Markermeer. Een lange rij zandzakken ligt bij het tijdelijke bouwterrein van een grootschalige dijkversterking. Aan de andere kant van de dijk van Volendam ligt bedrijventerrein Julianaweg. Het is een typisch Hollandse verzameling van loodsen, bedrijfsverzamelgebouwen, groothandels, meubelwinkels en kleinschalige industrie.

Net als andere bedrijventerreinen in het land zal dit gebied van veertig hectare in de komende jaren veranderen in een moderne woonwijk met ruim zevenhonderd woningen. Om daarvoor ruimte te maken verhuizen de bedrijven geleidelijk aan naar een andere locatie, tien minuten verderop. Voor het dorp Volendam is de winst duidelijk: er komt, direct naast het centrum, een aantrekkelijke nieuwe woonwijk aan het water, die kan bijdragen aan het oplossen van de grote schaarste aan woningen.

Bovendien verdwijnt op termijn het zware vrachtverkeer dat nu constant vanaf de provinciale wegen N247 en N517 dwars door het centrum van het dorp rijdt. Maar ook voor de bedrijven kan het interessant zijn om de huidige plek in te ruilen voor een nieuwe plek. De snel veranderende eisen op het gebied van duurzaamheid vragen om ingrijpende aanpassingen.

'We horen van ondernemers dat nieuwbouw gunstiger kan zijn dan verbouwen', legt wethouder Marisa Kes uit. 'En voor bedrijven is het prettig als er duidelijkheid en perspectief is voor de toekomst. Dat ze weten waar ze aan toe zijn en dat ze ergens op lange termijn kunnen blijven en zich kunnen ontwikkelen.' De gemeente zal de bedrijven dan ook niet uitkopen maar enkel ondersteunen als ze er zelf voor kiezen om de stap te zetten. Dat betekent ook dat het niet bekend is hoelang de transformatie zal duren: het is een 'organisch proces' zonder duidelijke einddatum.

Kes is een van de honderden wethouders in Nederland die worstelt met de vraag waar, hoe en met welk geld er de komende jaren woningen kunnen worden bijgebouwd. Overal in het land is sprake van schaarste, alsmaar stijgende huur- en koopprijzen en een gebrek aan eenduidige oplossingen om de broodnodige extra woningen te realiseren.

De combinatie van een gebrek aan ruimte en een complex samenspel van wetten, regels, kaders en normen dwingt om op een slimme manier te zoeken naar oplossingen. Van stikstof en klimaatverandering tot een overvol elektriciteitsnet; er zijn veel obstakels te overwinnen.

Dat geldt ook voor Volendam, het vissersdorp aan de voormalige Zuiderzee, dat de komende vijftien jaar 2500 woningen wil bijbouwen. 'We hebben een enorm woningprobleem', zegt Kes, die al bijna twintig jaar politiek actief is in haar thuisdorp. 'Er zijn jongeren van 25 die nog op zolder wonen. Dat is echt onwenselijk. Voorheen was het nog wel gebruikelijk dat jongeren naar de kop van Noord-Holland verhuisden, bijvoorbeeld naar Hoorn. Maar dat is ook niet meer betaalbaar.'

Ongeveer elfhonderd woningen zullen verrijzen in de klassieke nieuwbouwwijk De Lange Weeren, aan de rand van het dorp, op de plek waar nu nog een weiland ligt. Maar de rest moet op bestaand bebouwd gebied komen, deels op het bedrijventerrein aan de Julianaweg, deels op andere, kleinere locaties verspreid over het dorp. 'Inbreiding', noemt Kes het, 'verdichten', wordt het ook wel genoemd: het bijbouwen van woningen in bestaande wijken, op bedrijven- of industrieterreinen, bij winkelcentra of op andere locaties binnen de bebouwde kom.

De 740 woningen aan de Julianaweg worden een mix van appartementen (ook voor senioren) en rijtjeswoningen, variërend van sociale huur tot het 'duurdere segment'. Bureau voor architectuur en stedenbouw **Rijnboutt** maakte het ruimtelijk raamwerk voor de transformatie: wat voor wijk gaat het worden? Uit welke deelgebieden zal het bestaan? En kan de gemeente het proces van bedrijventerrein tot woonwijk in de komende jaren op een organische manier laten verlopen?

Hoewel Kes enthousiast is over het project, is het niet makkelijk, legt ze uit. 'Bij een uitleglocatie zoals De Lange Weeren is de grond beschikbaar, hebben we de planologische regeling, hebben we de ontwikkelaar en kunnen we gewoon beginnen als we willen. Bij de transformatie van een bedrijventerrein ben je afhankelijk van bedrijven die wel of niet weggaan. We hebben aan de Julianaweg te maken met vierhonderd eigenaren. Rijnboutt heeft een indeling gemaakt in zes kwadranten. Het zou mooi zijn als er per kwadrant veel bedrijven tegelijkertijd vertrekken, zodat je daar echt aan de slag kunt. Het zal moeten blijken of dat lukt.'

De komende jaren zullen er verspreid over het land honderdduizenden woningen moeten worden gerealiseerd. Maar waar en wat moeten we precies bouwen? In de schaduw van de verhitte politieke discussies vindt in de vakwereld een genuanceerdere zoektocht plaats naar slimme, toekomstbestendige manieren om het woningtekort te lijf te gaan. In tegenstelling tot het platte adagium 'bouwen, bouwen, bouwen' wordt deze zoektocht juist gekenmerkt door veel expertise, verbinding en verbeeldingskracht.

Een van de belangrijkste thema's is de vraag in hoeverre het nodig is om nog meer open landschap op te offeren aan bebouwing en in hoeverre het mogelijk is om de broodnodige woningen te realiseren in bestaand bebouwd gebied.

Hoewel het antwoord niet eenduidig is, blijkt uit verschillende onderzoeken en inventarisaties dat bouwen in de weilanden feitelijk niet of nauwelijks nodig is en dat er met een slimmere benadering vele honderdduizenden woningen kunnen worden gerealiseerd op (voormalige) bedrijven- en industrieterreinen, in bestaande woonwijken, in leegstaande gebouwen en door het splitsen of anders inrichten van bestaande woningen.

Een onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving in 2016 wees uit dat er verspreid over het land ruimte is om meer dan vijfhonderdduizend woningen toe te voegen binnen 'bestaand bebouwd gebied'. Vier jaar later publiceerde architectenbureau **KAW** het onderzoek **Ruimte zat in de stad**. Hierin wordt met feiten, cijfers en voorbeeldontwerpen geïllustreerd hoe in bestaande woonwijken, vooral die gebouwd zijn in de decennia na de Tweede Wereldoorlog, ruimte is om tussen de 482.000 tot 708.000 woningen toe te voegen.

In lijn met deze bevindingen publiceerde het College van Rijksadviseurs (**CRA**) in 2022 het verkennende onderzoek **Verdichtingsverhalen**, waarin duidelijk wordt gemaakt dat een slimme zoektocht naar ruimte veel meer mogelijkheden biedt dan vaak wordt gedacht.

Door bij te bouwen in bestaande buurten zijn tussen 2005 en 2020 verspreid over het land ruim 450.000 woningen bijgebouwd. Met die aanpak kunnen ook in de komende jaren dergelijke aantallen worden gerealiseerd, aldus het CRA.

'Er wordt gesuggereerd dat de woonopgave die we nu hebben uniek is', zei rijksadviseur Wouter Veldhuis hierover. 'Dat is niet zo. We wilden laten zien dat er in de afgelopen jaren een vergelijkbaar aantal woningen is gebouwd, zonder uitlegwijken bij te bouwen in het open landschap.'

Naar aanleiding van een onderzoek in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken wordt sinds 2017 vaak geroepen dat er tot een miljoen extra woningen nodig zijn. Maar dat aantal is zeer arbitrair en waarschijnlijk onjuist. De onderzoekers van **ABF Research** schetsen verschillende scenario's op basis van verschillende prognoses wat betreft geboortes, sterfte, migratie, verhuisbewegingen, de sloop van bestaande woningen, de samenstelling van huishoudens en meer variabele factoren.

Een van de hypothetische scenario's leverde op den duur een tekort op van een miljoen woningen, een getal dat gretig werd omarmd door de bouwsector, vertelde onderzoeker Léon Groenemeijer in 2021 aan Follow the Money. 'Die slogan voor een miljoen woningen hebben wij niet bedacht.' Maar het doet het politiek goed en is koren op de molen van de bouwbedrijven. 'Het debat gaat steeds minder over feiten, het gaat steeds meer over onderbuikgevoelens gevoed door een bouwlobby.'

Het gebrek aan nuance in de discussie wordt deels veroorzaakt door de complexiteit van de werkelijkheid en door de praktische en financiële aantrekkelijkheid van een simpeler benadering van het probleem. Wethouder Marisa Kes legde al uit dat het transformeren van een bedrijventerrein voor een gemeente veel onzekerheden meebrengt. De financiering van de aanleg van een nieuwbouwwijk in een weiland is aanzienlijk eenduidiger dan het financieren van een transformatieproject en gezinswoningen zijn over het algemeen makkelijker te verkopen dan appartementen.

Dat maakt het voor zowel gemeenten als projectontwikkelaars en bouwbedrijven aantrekkelijker om een standaard nieuwbouwwijk met gezinswoningen te bouwen, dan om een bedrijventerrein of een leegstaand kantoorpand te transformeren of om een appartementencomplex bij te bouwen in een bestaande wijk.

*Maar wie beter kijkt, ziet dat juist deze laatste opties op lange termijn voor de gemeente financieel en economisch gunstiger zijn dan een nieuwbouwwijk. Onderzoek van onderzoeksbureaus **Decisio** en **Metafoor** in opdracht van de **Metropoolregio Amsterdam** laat zien dat voor de overheid de netto kosten voor het aanleggen van een nieuwe wijk of het bouwen van woningen in bestaand bebouwd gebied vergelijkbaar zijn.*

Voor een nieuwe wijk zijn stevige investeringen nodig in het opkopen van en het bouwrijp maken van de grond, de aanleg van wegen, energienetwerken, openbare ruimte, openbaar vervoer en andere noodzakelijke infrastructuur en voorzieningen. Daar staat tegenover dat er veel geld wordt opgehaald door de uitgifte van grond aan de betrokken projectontwikkelaars en bouwbedrijven.

Binnen bestaand bebouwd gebied wordt weinig of geen geld opgehaald, maar zijn ook minder investeringen nodig omdat de infrastructuur al aanwezig is. Het verschil tussen de twee varianten ontstaat op de lange termijn: de kosten voor het onderhoud en beheer van een nieuwe wijk zijn aanzienlijk hoger, terwijl de economische en maatschappelijke meerwaarde van deze woningen aanzienlijk lager is dan die van woningen binnen bestaand bebouwd gebied.

Bewoners van nieuwe wijken aan de rand van de stad maken meer gebruik van de auto en voegen aanzienlijk minder toe aan de sociale en economische dynamiek in het dorp of de stad waar ze wonen. Bovendien levert ook het behoud van het open landschap een maatschappelijke meerwaarde op, aldus de onderzoekers.

Zij concluderen dat de maatschappelijke meerwaarde na het optellen en aftrekken van directe en indirecte kosten en baten voor woningen binnen bestaand bebouwd gebied over een periode van vijftig jaar circa zestigduizend euro is en voor uitlegwijken aan de rand van de stad slechts twaalfduizend.

In de Amsterdamse Houthavens, op de vijfde verdieping van een hypermodern kantoorgebouw op de hoek van de Minervahaven en de Mercuriushaven, huist architectenbureau **Rijnboutt**, pionier op het gebied van transformatie en verdichting. Vanachter de glazen gevel heb je een perfect uitzicht op enkele van de grootste transformatiegebieden van Nederland.

In de afgelopen decennia veranderden voormalige industriegebieden en scheepswerven bij het IJ tot hippe stadswijken met een mix van woningen, kantoren, hotels, horeca en culturele voorzieningen: het Oostelijk Havengebied, Overhoeks, de **NDSM**-werf, de Houthavens en de komende decennia de nog bestaande havengebieden ten westen daarvan.

De gemeente Amsterdam werkt hard aan de plannen voor **Haven-Stad**, een wijk met zeventigduizend woningen en 58.000 arbeidsplaatsen die daar de komende decennia moet verrijzen. De zware industrie die nu nog op een steenworp afstand van het Rijnboutt-kantoor ligt, zal dan verdwijnen.

In de lichte open ruimte van het kantoor laat **Frederik Vermeesch** de maquette zien die het bureau met de collega's van architectenbureau **More** maakte voor de toekomst van winkelcentrum Buikslotermeerplein: appartementencomplexen en woontorens, met hoogtes tot maximaal negentig meter die op de plaats komen van verouderde winkelpanden.

Winkels en horeca krijgen in de toekomst een plek op de begane grond van de nieuwbouw, zodat er een levendig en gemengd stadshart ontstaat voor Amsterdam-Noord. Net als aan de Julianaweg in Volendam, waar Vermeesch het ruimtelijk raamwerk en het ontwikkelingskader voor maakte, zal ook deze transformatie een langdurig en organisch proces zijn.

De gemeente werkt samen met zestig vastgoedeigenaren, die allemaal zelf de keuze hebben of, wanneer en hoe ze het bestaande pand willen slopen en er iets nieuws voor willen terugbouwen.

Omdat er meer en hoger en dus lucratiever mag worden teruggebouwd hebben meerdere eigenaren al aangegeven op korte termijn aan de slag te willen. Uiteindelijk zullen er circa negentienhonderd woningen worden gebouwd, variërend in prijs en grootte.

Vermeesch legt acht A4'tjes op tafel. Het zijn de kaarten van Volendam, Haarlem, Barendrecht en Nijmegen in 1955 en in 2023. In alle gevallen wordt goed zichtbaar hoezeer dorpen en steden in de afgelopen zeventig jaar zijn uitgedijd en hoeveel hectare natuur en landbouwgrond er geleidelijk aan zijn veranderd in nieuwbouwwijken en bedrijventerreinen.

Barendrecht en Volendam waren destijds kleine, compacte dorpen omringd door een uitgestrekt open landschap. Daarvan is rondom Barendrecht bijna niets meer over en ook Volendam is inmiddels een sterk verstedelijkt dorp dat een groot deel van de omliggende weilanden heeft opgeslokt.

'Als je dit ziet, snap je toch dat deze manier van bouwen niet meer houdbaar is', zegt Vermeesch. 'We hebben de ruimte gewoon niet meer om nog meer te bouwen in de buitengebieden. En toch kijken mensen ook nu weer naar de weilanden. Dat vind ik onbegrijpelijk.'

Rijnboutt koos er tien jaar geleden bewust voor om enkel nog te bouwen binnen de bestaande stad of het bestaande dorp en niets meer te doen in nog onbebouwd gebied. Het bureau richt zich sindsdien volledig op transformatie en renovatie, variërend van gebieden zoals de Julianaweg en het Buikslotermeerplein.

In het centrum van Enschede werd een woonlaag toegevoegd aan het pand van de Hema, in Maastricht werden veertig woningen gerealiseerd in de voormalige V&D en in Den Haag veranderde het verouderde kantoorgebouw Thorbecketoren in een frisse woontoren met 114 appartementen.

Maar de puzzel die moet worden gelegd bij deze manier van werken is altijd lastig, zegt Vermeesch. In het zeer gewilde Amsterdam lukt dat meestal makkelijker dan bijvoorbeeld in het Groningse Paddepoel, waar de zoektocht naar de juiste combinatie van financiers, ontwikkelaars, woningen, winkels en voorzieningen lastiger is.

'Wij hebben een toekomstvisie gemaakt voor het winkelcentrum in Paddepoel', vertelt hij over de wijk die in de jaren zestig en zeventig werd aangelegd. Het is een klassieke uitbreidingswijk met voornamelijk gezinswoningen, veel parkeerplaatsen en een inmiddels verouderd wijkcentrum met winkels en voorzieningen. 'Dit soort wijken hebben tegenwoordig te maken met veel sociaal-economische problemen', aldus Vermeesch.

Door het wijkcentrum op de juiste manier aan te pakken, kun je die problemen agenderen. 'Er is behoefte aan nieuwe voorzieningen met betrekking tot gezondheid en welzijn. Denk aan sportcentra, een bibliotheek, zorg, wandelroutes, ontmoetingsplekken en zorgwoningen. Met de juiste aanpak is daar ook ruimte voor.'

Door appartementencomplexen toe te voegen aan het gebied, stijgt bovendien het aantal inwoners. En dat is in veel wijken uit die periode geen overbodige luxe. In de beginperiode zijn er veel jonge gezinnen komen wonen, maar de kinderen zijn het huis uit en de ouders wonen inmiddels met zijn tweeën of alleen in de oude gezinswoning. Zo is het aantal inwoners in onder andere Paddepoel in de afgelopen decennia flink gedaald. Dat betekent ook dat er minder klanten zijn voor de winkeliers en de horeca en minder gebruikers van andere voorzieningen. Het leidt tot leegstand en verval in een wijk die het toch al lastig heeft.

Dat is ook het geval in de Haarlemse wijk Schalkwijk, waar sprake is van vergelijkbare sociaal-economische problemen. Rijnboutt maakte het masterplan voor de toekomst van het wijkcentrum, met daarin veertienhonderd nieuwe woningen maar ook winkels, maakateliers, onderwijs, sportfaciliteiten, horeca, een cultuurpodium met muziekschool, werkplekken en sociaal-maatschappelijke voorzieningen.

'De rol van de gemeente is hierbij cruciaal', legt Vermeesch uit. 'De gemeente wil de wijk echt laten meekomen in de vaart der volkeren en laten meeliften op het succes van de stad.' Als de gemeente zelf flink investeert in publieke en maatschappelijke voorzieningen, wordt het voor commerciële partijen ook aantrekkelijker om mee te doen.

Ondertussen wordt druk gelobbyd om toch weer een ronde uitlegwijken te bouwen in de weilanden. Grote spelers in de bouwsector kochten al jaren geleden grond aan op mogelijke grootschalige bouwlocaties op verschillende plekken in het land.

*'Er zijn alweer vijftien locaties aangewezen voor nieuwe wijken, daar gaan we niets meer aan doen', zegt Elisabeth Boersma, architect, wijkontwikkelaar en directeur van het **Nationaal Renovatie Platform**.*

Ze noemt het zonde en onnodig. De komende decennia is er veel ruimte nodig voor voedselproductie, natuurherstel, waterberging, mobiliteit, energie-installaties en -netwerken en meer zaken die onmisbaar zijn voor de transitie naar een toekomstbestendige leefomgeving.

Ruimte die wordt ingenomen door nieuwbouwwijken, kan hier niet meer voor worden gebruikt. Terwijl er binnen de bestaande steden volop onbenutte ruimte is.

'Hoe benut je die op een goede manier? De politiek en de bouwsector willen de nodige woningen met grote stroken realiseren', aldus Boersma. 'Maar met maatwerk is er juist zoveel meer mogelijk. Er zijn zoveel wijken en buurten die er baat bij zouden hebben.'

Ook zij ziet de kansen die verdichten biedt voor bestaande wijken en voor de bewoners daarvan. In Tilburg leidde ze een project in een buurt met grote sociaal-economische problemen. Kinderen van zes jaar brachten pakketjes rond om wat extra geld te verdienen voor het gezin.

'Ik ben gaan kijken waar precies behoefte aan was, vooral bij jongeren. Er bleek vooral een groot gebrek te zijn aan ruimte voor ontmoeting en aan sociaal-culturele ruimte. We hebben toen een week open huis gehouden in een pand in Tilburg. Daar kwamen meer dan vierhonderd mensen op af. In no time waren er allemaal kleine initiatieven en ondernemingen: sociaal-economische projecten, sociaal-maatschappelijke, maar ook op het gebied van energie, klimaat en natuur. Een slimme planeconoom heeft ons geholpen om het haalbaar te maken.'

Ze noemt het een voorbeeld van de mogelijkheden die ontstaan als je op een andere manier kijkt naar de vraagstukken die zich aandienen. Hoe kun je die combineren in plaats van ze allemaal als losse elementen te bekijken? Hoe kun je de woonopgave koppelen aan het verbeteren van de leefomgeving en de toekomstperspectieven van bestaande bewoners en ondernemers? Aan het klimaatvraagstuk, de energietransitie, leegstand of eenzaamheid?

'Er liggen zoveel kansen op zoveel plekken', zegt Boersma. 'Vooral in de wijken van de wederopbouw. Maar iedereen staart zich blind op dat ene kavel naast het station waar je een mooie toren kunt bouwen en op de weilanden voor weer een eenzijdige woonwijk.'

Hoe groot de mogelijkheden zijn, blijkt ook uit het onderzoek en de publicaties in **Een onvoltooid project** van **Michelle Provoost**. Als directeur van het International New Town Institute verdiepte ze zich in de groeikernen: voormalige dorpen als Purmerend, Zoetermeer en Nieuwegein die na de Tweede Wereldoorlog door de rijksoverheid werden aangewezen als stad van de toekomst.

In de groeikernen werden in korte tijd grote nieuwbouwwijken vol gezinswoningen aangelegd. Deze gezinswijken van toen worstelen nu dus met een dalend aantal inwoners. Tegelijkertijd biedt de stedenbouwkundige opzet van deze wijken ruimte om op verschillende plekken kleinere of grotere appartementencomplexen bij te bouwen.

'Er zijn in Nederland vijf miljoen gezinswoningen en 2,8 miljoen gezinnen', vertelt Provoost. 'Al in de jaren zeventig werd gesproken over het belang van kleinere woningen in deze wijken, maar voor de bouwsector is dat gewoon minder interessant.'

Nog meer gezinswoningen bouwen, is vragen om problemen op de lange termijn, zegt ze. 'Als mijn generatie er niet meer is, krimpt de bevolking heel snel. Dan heb je de woningen die nu worden gebouwd niet meer nodig. Ik denk dat je in de wijken uit de jaren zeventig tot negentig een soort acupunctuur van verdichting en splitsing moet toepassen, gericht op jongeren en ouderen. Dat levert niet alleen meer woningen op, maar ook meer diverse wijken met een betere leefbaarheid.'

Verdichten is niet de enige manier om ruimte te vinden voor extra woningen. Ook met het splitsen van bestaande gezinswoningen kan veel winst worden behaald. Er is in het hele land namelijk een scheve verhouding tussen woningen en hun bewoners, zo laten cijfers van **Platform Woonopgave** zien: 76 procent van de huishoudens in Nederland bestaat uit maximaal drie personen, slechts een kwart bestaat uit vier of meer personen. Maar toch bestaat de woningvoorraad voor 65 procent uit gezinswoningen.

Door de vergrijzing zal het aantal huishoudens met een of twee personen de komende jaren flink toenemen, maar er worden nog altijd volop gezinswoningen gebouwd. In 2021 ging het om 54 procent van de nieuwbouw.

Woningcorporatie Talis uit de regio Nijmegen worstelde steeds meer met de mismatch tussen woningen en bewoners. Het overgrote deel van de woningen die de corporatie in bezit heeft zijn gezinswoningen, terwijl ruim zestig procent van de woningzoekenden alleenstaand is.

Daarom bedacht Talis een concept om vrijgekomen gezinswoningen opnieuw te verbouwen tot twee gedeeltelijk aparte woningen. De onderste verdieping met de woonkamer en de keuken wordt gedeeld, de bovenverdieping is gesplitst in twee afzonderlijke delen met ieder een eigen slaapkamer en badkamer. De woningen worden verhuurd aan mensen die er zelf voor kiezen om op deze manier een woning te delen: vrienden, familie of andere goede bekenden.

Wanneer een geschikte woning vrijkomt, heeft de corporatie ongeveer een maand nodig om die te verbouwen. De kosten daarvoor zijn 23.000 euro, terwijl het bouwen van een nieuwe woning minimaal 275.000 euro kost en veel langer duurt.

‘En het gaat veel sneller’, zegt Talis-bestuurder Eefje Lentjes-de Bruin, die samen met bestuursadviseur Jeanneke Bosch is aangeschoven voor het gesprek. ‘Alleen maar bouwen, bouwen, bouwen is veel te simpel. Ook omdat het geld echt niet meer tegen de kades klotst en de opgave groot is. Ons motto is daarom heel bewust: het gaat niet om een eigen huis maar om een dak boven je hoofd.’

Op basis van een eigen inventarisatie concludeerde Talis dat het splitsen van gezinswoningen door woningcorporaties jaarlijks 7400 extra woningen kan opleveren.

Kennisinstituut **Platform31** berekende dat de combinatie van splitsen, woningdelen, hospitaverhuur en het toevoegen van een extra woonlaag de woningcorporaties in totaal 170.000 extra woningen kan opleveren. Wanneer ook particulier bezit wordt meegerekend, is dit aantal nog veel groter.

Volgens woonadviesbureau **BLG Wonen** kan het splitsen van koopwoningen in potentie vijfhonderdduizend woningen opleveren. Daarbij keek het naar woningen van meer dan 150 vierkante meter met maximaal twee bewoners boven de 55 jaar. Binnen deze groep bestaat een toenemende behoefte om kleiner en goedkoper te wonen.

Maar zowel corporaties als particulieren stuiten hierbij op de beperkingen van landelijke wet- en regelgeving. Door een woning bijvoorbeeld op de ‘zachte’ manier te splitsen, zoals Talis doet, blijft het officieel één woning en worden de bewoners door de rijksoverheid gezien als een gezamenlijk huishouden. Dat betekent dat hun inkomens bij elkaar worden opgeteld en ze kunnen worden gekort op hun toeslagen en hun **AOW**. ‘De rekensom is in essentie heel simpel, maar wordt complex omdat het raakt aan veel ministeries en geldpotjes’, aldus Bosch.

Vanuit dezelfde ambitie om woningen toe te voegen in de naoorlogse wijken, bedacht woningcorporatie **Vivare** een aanvullende oplossing. Op de hoeken aan het einde van de rijtjeswoningen is vaak een lege ruimte voordat het volgende rijtje begint. Als een hoekwoning vrijkomt, kan die worden gesloopt en vervangen door een iets groter gebouw met daarin drie appartementen: een seniorenwoning op de begane grond en twee starterswoningen op de verdiepingen daarboven.

De corporatie zou in de komende jaren op die manier vierhonderd tot zeshonderd gezinswoningen kunnen vervangen door twaalfhonderd tot achttienhonderd appartementen. Volgens Vivare-bestuurder Alfred van den Bosch laten cijfers van het **CBS** zien dat er in Nederland in totaal honderdduizend corporatiewoningen staan die in aanmerking komen voor deze vorm van sloop en nieuwbouw.

In **Binnenlands Bestuur** pleit hij voor aangepaste regelgeving om deze methode op een snelle manier te kunnen toepassen. Nu gaat er een lang proces van onderzoeken en vergunningsaanvragen aan vooraf. Dat duurt minimaal anderhalf jaar, terwijl het slopen en nieuwbouwen zelf binnen een paar maanden kan gebeuren.

In Rotterdam heeft voormalig wethouder Adriaan Visser, sinds 2019 directievoorzitter van bouwmanagementadviesbureau **Brink**, zijn kantoor op de bovenste verdieping van het Groot Handelsgebouw, direct naast het station.

'Ik ben een heel optimistisch mens, maar word nu soms wel somber', zegt hij. 'De verschillende departementen praten niet met elkaar. Het gaat alleen maar over honderdduizend woningen per jaar, maar het gaat helemaal niet over hoe we daar komen.' Wat voor beeld hebben we voor 2050? Voor de wegen, het spoor, wonen, werken, landbouw, natuur? 'Het gaat nu allemaal om losse thema's, terwijl het zou moeten gaan over ruimtelijke ontwikkeling in zijn geheel.'

Visser vraagt zich hardop af waarom dat niet gebeurt en geeft vervolgens zelf het antwoord: 'De eerste reden is heel simpel: geld. Maar er is ook de complexe politieke werkelijkheid die het makkelijker maakt om ergens omheen te lopen dan de confrontatie aan te gaan. Iedereen werkt op zijn eigen eiland. Dan heb je ook nog de ingewikkelde bestuurlijke situatie met gemeente, regio, provincie, rijk. Waar liggen de opdracht en de verantwoordelijkheid?'

Als voorbeeld noemt hij de woningopgave in de regio Eindhoven, waar hij namens Brink bij betrokken is. In de stad moeten volgens de huidige berekeningen circa veertigduizend woningen worden gerealiseerd voor 2040, in de regio nog eens twintigduizend extra. 'Maar de gemeente is daar niet op ingericht', zegt hij. 'Er moet een nieuw ziekenhuis komen, nieuwe scholen, sport, zorg, cultuur, infrastructuur. Maar wie gaat dat betalen? Wie gaat het bouwen?

Dat zijn lastige vragen waar ze niet zomaar uitkomen. De Metropoolregio Eindhoven heeft 21 gemeenten met allemaal eigen belangen en wensen. Er wordt heel hard gewerkt, maar het is te lastig.'

Met enige nostalgie kijkt Visser terug op de grote Vinex-operatie. Destijds was er een duidelijke ambitie, een duidelijke verdeling van taken, er was geld, grond en goede wil. De stikstofcrisis kenden we nog niet. *Om de neuzen dezelfde kant op te krijgen, pleit hij voor een structureel overleg tussen de betrokken departementen en meer gezamenlijkheid binnen de bouwsector. 'De kennis en kunde in Nederland is zo groot. En de kennis is goed ontsloten, met korte lijntjes. Maar het gaat niet vanzelf.'*