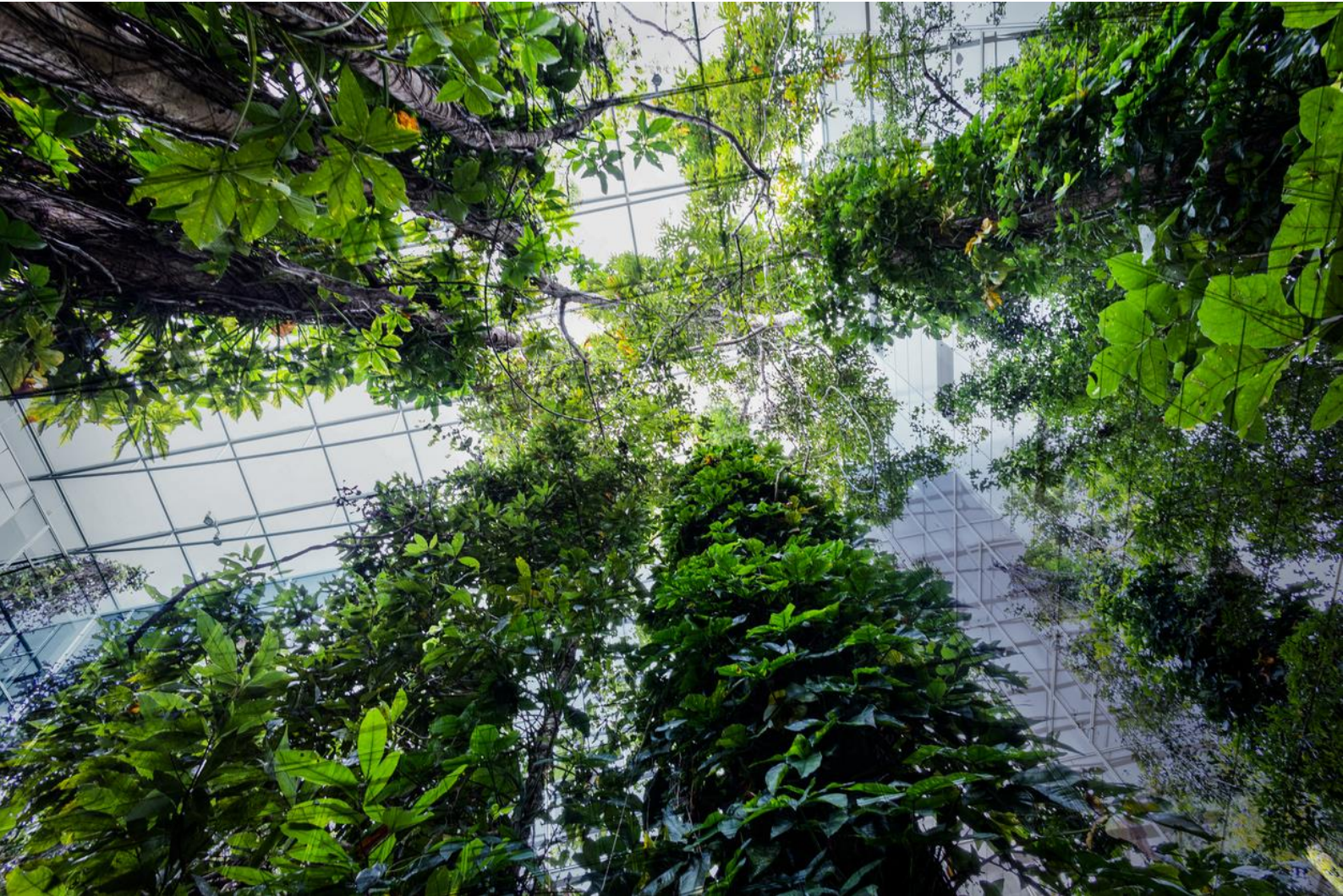


Zeven aanbevelingen voor de nieuwe minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening



Nienke Ris, 24-04-2024

1. Maak duurzame buurtschappen in plaats van slaapwijken

Een nieuw kabinet, een nieuwe minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Stel dat jij die minister wordt, wat zou dan je belangrijkste agendapunt zijn?

Nikè Ruijter, stedenbouwkundige en directeur-eigenaar van Cittanova Bureau voor Planontwikkeling, hoeft daar niet lang over na te denken. Wijken moeten weer de functie van leefgemeenschappen krijgen. Met een combinatie van fysieke en sociale ingrepen kan op heel veel terreinen winst geboekt worden.



Het aantal mensen dat kampt met eenzaamheid, gezondheidsproblemen of het gevoel buiten de boot te vallen neemt niet af. De maatschappij is de laatste decennia individualistischer geworden, en in dezelfde tijd zijn wijken armer geworden. Niet per sé in de zin van een lager gemiddeld inkomen, maar vooral armer in sociaal opzicht.

Het bankje waarop je een praatje maakte met een buurtgenoot is verdwenen, vanwege overlast van hangjongeren. De brievenbus is ook weg, want bijna niemand verstuurt nog post. Door het vervallen van die voorzieningen nemen beheerkosten af. En raken buurtbewoners niet meer zomaar met elkaar in gesprek.

Inclusieve wijken

Nikè ziet volop kansen om het tij te keren. Haar Waaranders-concept staat in de belangstelling: een integrale aanpak voor wijken, waarbij fysieke en sociale ingrepen elkaar versterken. Of het nou gaat om nieuwbouw of bestaande bouw, in beide gevallen zijn bewoners gebaat bij een omgeving die méér biedt dan alleen maar wonen.

Dus ontwerpt en ontwikkelt ze inclusieve wijken. Het liefst een mix van koop- en huurwoningen, met daarbij gemeenschappelijke voorzieningen. Juist die zaken die gemeenten lastig vinden in het beheer, zijn van grote waarde voor de buurt. Zo wordt er vaak een boomgaard, een moestuin of een speeltuin toegevoegd. Het eigendom van die voorzieningen wordt in handen gegeven van een vereniging van eigenaars. Mensen met “afstand tot de arbeidsmarkt” wonen niet alleen in de wijk, maar vervullen ook een rol in het beheer.

Niet iedereen is gelijk gecharmeerd van het delen van voorzieningen. Maar toekomstige kopers of huurders worden vaak enthousiast als je met ze in gesprek gaat, en de voordelen goed uitlegt. Je kunt bijvoorbeeld kleiner gaan wonen als er een gemeenschappelijke logeerkamer in de buurt is. Je hebt dan geen zolder meer nodig voor je dochter, die eens per jaar overkomt uit het buitenland. En als je die logeerkamer met je burens beheert, leer je elkaar tegelijk goed kennen.

Ontschotting

De afgelopen jaren zijn op deze manier al meerdere inclusieve buurten gerealiseerd, zoals Hugo's Tuin in Heerhugowaard (www.Hugostuin.nl) of de Kastanjetuin in Zwolle (www.kastanjetuin.nl).

Dat gaat uiteraard niet vanzelf. In de ontwikkelfase is er extra aandacht nodig voor het bij elkaar brengen van partijen, voor de juridische constructie en voor het vinden van financiering. Bij ieder project blijft Cittanova na oplevering minimaal twee jaar betrokken, om te helpen de gemeenschap vorm te geven.

Op het gebied van financiering ligt nog een schone taak voor de nieuwe minister. Extra middelen voor sociale voorzieningen zijn moeilijk te vinden, alles moet betaald worden uit de grondexploitatie. Terwijl een inclusieve wijk duidelijk sociale voordelen heeft, en gezondheidswinst op kan leveren. Gemeenschappelijke voorzieningen en natuur zorgen voor actieve bewoners, die minder eenzaam zijn en minder gezondheidsklachten hebben. Met geld uit sociale fondsen zijn die voorzieningen makkelijker te realiseren. Het wordt dus tijd om op een andere manier naar grondexploitatie te kijken.

Het idee is niet nieuw, natuurlijk. Volkshuisvesting was van oudsher gericht op het verbeteren van de gezondheid van bewoners. En stadsvernieuwing was gericht op het activeren van wijkbewoners. We zijn het een beetje vergeten. Maar nu, na jaren van bezuinigen op gemeenschappelijke voorzieningen, wordt het tijd om weer buurtschappen te gaan bouwen.

2. Verhelp de woningcrisis, bouw niets bij

Misschien herkent u het gevoel: Je doet de kast open, en hoewel die van onder tot boven gevuld is met kleren, denk je: ik heb niks om aan te trekken, ik moet nodig iets nieuws kopen.

Met de woningmarkt is iets vergelijkbaars aan de hand. Per huishouden zijn er nog nooit zoveel woningen geweest als nu, en toch ervaren we nijpende schaarste.



Foto: Jan Peters, Land van Ons

In het geval van mijn kledingkast heb ik daar iets op gevonden: opruimen. Dan weet je weer wat je hebt, wat er hersteld moet worden en wat er nog ontbreekt. Voor de woningmarkt zou dat ook heel behulpzaam kunnen zijn. Laten we eerst kijken of er echt nieuwe woningen nodig zijn voordat we gaan bouwen. Want er zijn voldoende redenen om met bijbouwen heel terughoudend te zijn.

Woningtekort?

Ik hoop dat u, net als ik, af en toe iets leest. Een krant bijvoorbeeld, of een boek of tijdschrift. Dat helpt enorm bij het vormen van een mening. Vooral als dat blad of boek geschreven is door een onafhankelijke journalist of wetenschapper, die grondig onderzoek heeft gedaan. Graag verwijfs ik hier naar het werk van Hans de Geus en Cody Hochstenbach.

Hoe ernstig is het woningtekort nu eigenlijk? Voorafgaand aan de laatste verkiezingen waren de meeste partijen het erover eens: er moet gebouwd worden. Elk jaar 100.000 woningen erbij, tot en met 2030. Dit zou nodig zijn om het huidige tekort van 390.000 woningen, en het verwachte toekomstige tekort, te verhelpen.

Maar wie de boeken van genoemde auteurs leest, weet dat er op die cijfers van alles af te dingen is. Vooral de prognoses voor de komende jaren hangen van aannames aan elkaar. Een kwantitatief tekort is helemaal niet vast te stellen.

Regelgeving en subsidies

Wat is er dan wel aan de hand? Waarom komen starters slecht aan bod op de woningmarkt, zijn mensen een steeds groter deel van hun inkomen aan wonen kwijt, en groeit de ongelijkheid tussen huurders en woningbezitters?

De Geus toont aan dat niet de beschikbaarheid van woningen, maar de beschikbaarheid van kapitaal de vraag naar woningen bepaalt. Een financiële crisis, een hoge rente of het afschaffen van een belastingvoordeel kan de vraag naar woningen doen slinken of zelfs verdwijnen. Ga maar na: In bijvoorbeeld 2012 was er officieel geen sprake van woningschaarste. Hoewel er toen niet substantieel minder huishoudens waren dan nu, en ook zeker niet meer woningen.

Beperk het bouwen

Er is nog een goeie reden om niet lukraak te gaan bouwen. We weten dat de draagkracht van de aarde, en van ons land, op veel punten al overschreden wordt. De natuur staat er allerberoerdst voor.

We zullen iets slimmere moeten verzinnen dan woningen bijbouwen. Het aanpakken van regelgeving veroorzaakt weinig schade, en levert misschien zelfs geld op.

En voor wie het bouwen niet kan laten: het verbeteren van de bestaande voorraad, of het aanleggen van warmtenetten, blijft toegestaan.

Opruimen

Als minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zou ik graag een start willen maken met het opruimen van de regelgeving die de woningmarkt frustreert. Maar maakt u zich niet ongerust, de positie van minister ambieer ik, na die van vrachtwagenchauffeur, het minst.

Ik wens de nieuwe minister dan ook alle wijsheid toe, en bedank haar bij voorbaat voor haar inzet voor ons land. En hopelijk brengt deze serie artikelen u op ideeën.

3. Woningtekort? Maak het simpeler

Je gunt het eigenlijk niemand, om in deze tijd minister te moeten zijn. Maar als er iemand is die ik graag als minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zou zien, dan toch wel Veronique Marks.

Of het nu gaat om het toekomstbestendig maken van het vastgoed van een universiteit, of het vlottrekken van een pps-project dat kampt met grote vertraging, Veronique vindt eigenlijk altijd de weg naar resultaat.



Vanwege de grote werkloosheid vertrok Veronique naar haar afstuderen in 1987 naar het buitenland. Ze werkte als architect in Londen, Brussel, Keulen en Ivoorkust. Terug in Nederland verliet Veronique het architectenvak. In 1995 ging ze aan de slag als adviseur, en al snel stroomde ze door naar managementrollen. Bij de Rijksgebouwendienst zette ze in op ontwikkeling en opleiding van projectmanagers, en maakte werk van professioneel inkopen.

Duurzaamheid hoeft geen geld te kosten

Bij de TU Eindhoven speelde ze het met het team klaar om de afdeling Beheer en Onderhoud om te vormen tot een vooruitstrevende vastgoedorganisatie. Er was enorm veel achterstallig onderhoud en onvoldoende budget om dat weg te werken.

Ze trok externe partijen aan, die zorgden voor extra investeringen op het terrein van de Universiteit, bijvoorbeeld in studentenwoningen. En ze kreeg de andere gebruikers op de campus zover om mee te betalen aan het groen en de infrastructuur, die immers voor iedereen waren.

De grootste successen boekte Veronique door met haar team anders naar budgetten te kijken. Ze waren niet alleen verantwoordelijk voor het vastgoed, maar ook voor de energierekening. Een investering in duurzaamheid kon dus worden terugverdiend.

Met onderhoudskosten werkte het hetzelfde. Op termijn kan veel bespaard worden, door vooraf iets meer te investeren. Gaandeweg werd het team enthousiast, en als bekroning op het werk wonnen ze in 2019 de prijs voor 's werelds duurzaamste onderwijsgebouw Atlas.

Eengezinswoningen genoeg

Het kan niet anders of al die werkervaring leidt tot nuttige inzichten in de vastgoedmarkt.

Woningschaarste is er in Nederland al sinds de jaren vijftig, zegt Veronique. Toen woonden gezinnen nog noodgedwongen samen in één huis. Sindsdien is er heel veel gebouwd, maar toch wordt er nog gesproken van woningnood- vooral doordat er nu veel meer mensen alleen wonen.

Het zou helpen om de beschikbare woningen anders te gebruiken. Als we ouderen voldoende te bieden hebben, willen ze vaak best hun eengezinswoning verlaten. Zorg voor mooie appartementen, in gebouwen met ruimte voor ontmoeting. Maak er voorzieningen bij en neem het onderhoud uit handen. Niet iedereen hoeft zijn eigen tuin te hebben, als er een mooie gemeenschappelijke tuin is. Dan kunnen woningen worden gestapeld, en neemt het ruimtebeslag per woning af.

Want we zullen moeten stapelen om meters te kunnen maken. Tiny houses, hoe sympathiek ook, zijn geen oplossing: doordat ze vrij staan, hebben ze een groter grondbeslag dan het gemiddelde appartement.

Wonen moet goedkoper kunnen

Op de Eindhovense campus vielen Veronique de onbedoelde effecten van regelgeving op. Een studentenkamer met eigen voordeur geeft recht op huursubsidie, waardoor de verhuurder een hogere huur kan vragen. Ontwikkelaars bouwen om die reden vooral zelfstandige eenheden.

Fijn, alle voorzieningen voor jezelf, maar het contact met leeftijdgenoten is minimaal. Verhuurders moeten vervolgens creatieve oplossingen verzinnen om mensen weer bij elkaar te brengen. Ze bouwen een kroeg, of stellen een huisoudste aan, die tegen een korting op de huurprijs beschikbaar is om medehuurlers te helpen.

Maar de kosten van deze kleine eenheden zijn voor de maatschappij. Veronique is ervan overtuigd dat het eenvoudiger en goedkoper kan. Een meerpersoonshuishouden is zo gek nog niet.

4. Eerst het klimaat

Ontwerpend onderzoek moet weer structureel onderdeel van ruimtelijk beleid worden. Dat is voor de nieuwe minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening het belangrijkste agendapunt, zegt Anne Loes Nillesen. Je kunt je deze aanbeveling voorstellen van een hoogleraar urban design, die tevens oprichter en directeur is van stedenbouwkundig bureau Defacto. Maar wat betekent het in de praktijk?



In 2010 werd het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer opgeheven. De politiek had er weinig interesse in, de grote opgaven leken geklaard.

Anne Loes verbaasde zich erover, want er speelden juist ontzettend veel structurele vragen. Op het gebied van klimaat, mobiliteit, water en wonen bijvoorbeeld.

De historische vergissing werd ingezien, en begin 2022 is het ministerie nieuw leven ingeblazen. In de twaalf jaar zonder ministerie is wel een generatie professionals verdwenen, en daarmee veel kennis en samenwerkingsverbanden. Daardoor moet in het beantwoorden van ruimtelijke vraagstukken een flinke inhaalslag gemaakt worden.

Integrale aanpak

De vraag naar ruimtelijk onderzoek groeit weer, en ook het besef dat ontwerpers eerder betrokken moeten worden bij ruimtelijke opgaven. Natuurlijk blijven technische oplossingen nodig: dijkophoging om overstromingsrisico's te beperken, bijvoorbeeld. Maar niet alles is technisch op te lossen.

Wanneer de grond op een locatie erg slap is, is het niet verstandig erop te bouwen. Je kunt in dat geval beter het landschappelijk ontwerp aanpassen. Door water en bodemcondities goed mee te nemen in het ruimtelijk ontwerp, kunnen hoge kosten worden bespaard. Er is echt een integrale visie nodig.

Niet alleen in haar advieswerk, ook in haar academische werk maakt Anne Loes graag gebruik van de kennis van aangrenzende disciplines. De civiel technici en bestuurskundigen van de TU Delft beschikken over kennis die nodig is om samen met stedenbouwkundigen integrale ruimtelijke concepten te ontwikkelen, en de samenwerking is gelukkig hecht.

Toekomstbeelden

Defacto doet veel onderzoek naar risico's voor diverse overheidsorganisaties. Ze pellen de risico's systematisch af, en adviseren dan over vervolgstappen. Die risico's hangen natuurlijk in hoge mate af van onvoorspelbare toekomstige ontwikkelingen; hoe langer de horizon, hoe groter de onzekerheid. Maar een lange horizon is noodzakelijk, gebouwen blijven vaak veel langer dan de geplande 50 jaar staan. Daarom moeten we in ontwerpen rekening houden met de klimaatrealiteit van 2100.

We kunnen natuurlijk niet wachten met het oplossen van bestaande knelpunten. Ontwerpend onderzoek helpt bij opstellen van mogelijke toekomstbeelden. Er zijn overeenkomsten, maatregelen waar we sowieso geen spijt van krijgen. Ruimte voor de rivier is daar een goed voorbeeld van. Of ontwikkelingen op het gebied van drijvende of demontabele gebouwen. Ook al kennen die hun eigen uitdagingen, op het gebied van grondbezit, financiering en techniek.

Mitigatie

Veel van de aandacht van ontwerpers gaat op het moment uit naar klimaatadaptief bouwen. We moeten wel, nu we aan zien komen dat de doelstellingen van het klimaatakkoord van Parijs niet gehaald zullen worden.

Ontwerpen zonder de lange termijn in ogenschouw te nemen is geen optie, zegt Anne Loes. Maar veel beter dan adaptatie zou toch mitigatie zijn. Alles in het werk stellen om onaanvaardbare opwarming te voorkomen.

Helaas zijn maar weinig mensen bereid om de benodigde offers te brengen. En politici staan ook niet te springen om die offers van anderen te vragen. Dus gaan we door met wat we altijd deden, terwijl we het er wel over eens zijn dat verdere opwarming van de aarde onaanvaardbaar is. Het zal leiden tot een enorme kostenpost voor de volgende generatie.

Bij nader inzien, klimaatmitigatie is het allerbelangrijkste, zegt Anne Loes. Dat is eigenlijk mijn eerste aanbeveling voor de nieuwe minister.

5. Maak mensen deel van de oplossing

Ministers geven vorm aan de toekomst. Dus als we willen weten wat de nieuwe minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijk Ordening op de agenda moet hebben, moeten we zeker ook bij de jonge generatie te rade gaan.

Yael von Mengden, vorig jaar afgestudeerd als landschapsontwerper, heeft over die agenda genoeg ideeën. Wat moet er echt anders in het ruimtelijk beleid? En hoe krijg je mensen zo ver dat ze een bijdrage gaan leveren aan noodzakelijke veranderingen?



Direct na haar afstuderen kon Yael aan de slag bij Waterschap Vallei en Veluwe, de eerste functie van Ruimtelijk Traineeship Midden-Nederland. Ze leert er enorm veel over waterrijke landschappen en over de technische aspecten van waterbeheersing. Eén van de leukste projecten waar ze aan meegewerkt heeft was het ontwikkelen van serious game Bodemlabels& de Bodembouwers (zie <https://www.linkedin.com/company/100285847/admin/feed/posts/>).

Landschap leidraad bij ontwikkeling

Het Yael gelijk op dat er een soort transitie gaande is bij het waterschap. Van een organisatie die doet wat de maatschappij verlangt, wordt het een partij met een eigen stem in de ruimtelijke ontwikkeling. Deels is dat noodgedwongen, omdat we in Nederland tegen de grenzen van het maakbare aan lopen. Klimaatverandering leidt al tot drogere zomers en nattere winters met piekbuien. Maar het waterschap is ook bij uitstek een partij die gebiedsontwikkeling kan helpen sturen. Er is een enorme hoeveelheid kennis aanwezig: beleidsmakers, beheerders, ecologen, hydrologen, antropologen en dus ook landschapsontwerpers.

In het verleden is er vaak genoeg op de “verkeerde” plek gebouwd, bijvoorbeeld op slappe grond, of op plekken met groot overstromingsrisico. Yael is blij dat er tegenwoordig meer aandacht is voor het ontwerpen vanuit natuurlijke systemen. Bestudeer bodem en waterlopen, ontwikkel woningen op de juiste plek qua bodem en water, en maak daarbij ook ruimte voor natuur.

Die natuur mag trouwens ook gewoon gebruikt worden- idealiter komt er geen hek omheen. Een productiebos of voedselbos is net zo goed natuur. We zullen het in de toekomst van samenwerking met de natuur moeten hebben: welkom Symbioceen, tijdperk van balans tussen mens, natuur en technologie. Het zou Yael niet verbazen als we dicht bij het kantelpunt zitten waarop we hier de nieuwe werkelijkheid van gaan maken.

Systeem in beeld

Yael verbaast zich erover dat ons waterzuiveringssysteem geheel aan ons zicht onttrokken is. Er is een enorme hoeveelheid techniek nodig om toiletgebruik en wonen zonder wateroverlast mogelijk te maken. Maar die techniek zie je niet, en daardoor voelen we ons als bewoners geen onderdeel van dit systeem.

De waterhuishouding loopt inmiddels tegen zijn grenzen aan. Hoogwater kan soms nauwelijks nog worden weggepompt. Sommige verontreinigingen zijn met de huidige methoden niet weg te zuiveren. De maatschappelijke kosten van dit systeem worden binnen afzienbare tijd te hoog.

Yael vindt het niet vanzelfsprekend dat waterschappen alles blijven oplossen. Maak het werk maar zichtbaar, maak helofytenfilters in wijken, zodat bewoners zien wat er met hun afvalwater gebeurt. Als er af en toe eens plassen op straat blijven staan omdat het riool het niet aan kan, is dat best heilzaam. Maak mensen maar mede-eigenaar van het systeem.

We denken dat bewoners niet te veranderen zijn, dat ze hun toilet met chloor blijven schoonmaken, en zo het helofytenfilter om zeep helpen. Natuurlijk zal dat een keer gebeuren, maar de natuur is best robuust, zegt Yael. Eén foutje zal niet het einde van het filter betekenen. Leg gewoon nog eens uit hoe het systeem in elkaar zit. Het systeem dat iedereen, zonder het te beseffen, dagelijks gebruikt.

6. Minder regels, meer woningen

In haar twintig jaar tellende loopbaan heeft Klaartje Molthof, lid van de directieraad van Ymere, zo'n beetje alle kanten van de woningmarkt wel gezien. Markt met aanhalingstekens, zegt ze. Want door overregulering functioneert die sector bepaald niet als markt.

Daar zou zij als minister graag verandering in brengen. Laten we eens kijken of we met minder regels de doorstroming kunnen bevorderen, of woningsplitsing kunnen vergemakkelijken. Dan ontstaat er weer ruimte op de woningmarkt.



Foto: Bart Nijs

Nadat Klaartje een aantal jaar als architect gewerkt had, maakte ze in 2011 de overstap naar de bouw. Ze ging werken bij BAM Wonen, werd daar adjunct-directeur, en ging later verder als commercieel directeur bij Plegt-Vos. Twee jaar geleden stapte ze over naar Ymere, waar ze als directeur Portefeuillevernieuwing verantwoordelijk werd voor de renovatie en (her)ontwikkeling van de woningportefeuille.

Regulering

Wat haar opvalt in de corporatiesector, is de enorme hoeveelheid regels rondom wonen. Huurders en verhuurders zitten in een keurslijf van rechten en plichten, die niet zelden ongewenste bijeffecten hebben. De regels beperken de doorstroming in de woningmarkt en vertragen de verduurzaming van de woningvoorraad.

Door het systeem van financiering en regelgeving is het voor zowel corporaties als marktpartijen vrijwel onmogelijk woningen te realiseren in de middenhuur. Daardoor ontstaat aan deze woningen een tekort, en kunnen huurders die wat meer verdienen, niet doorstromen. Dit leidt er toe dat mensen niet snel een sociale huurwoning zullen opgeven.

Woningzoekenden die net iets te veel verdienen, kunnen geen aanspraak maken op een sociale huurwoning. Op basis van hun salaris komen ze vaak ook niet in aanmerking voor een vrije sector huurwoning of een koopwoning. Voor starters is het al helemaal moeilijk om in te stromen in de woningmarkt.

Het helpt daarbij ook niet dat er voor vrije sector huurwoningen geen woonsubsidie bestaat. De koopwoningmarkt kent deze wel: hypotheekrenteaftrek. Klaartje is blij dat die inmiddels wordt afgebouwd.

Inkomensafhankelijke woonsubsidie

Zou je één systeem van inkomensafhankelijke woonsubsidie kunnen verzinnen, voor zowel koop als huur? Klaartje denkt dat dat goed mogelijk is. Iedereen doet immers al aangifte voor de inkomstenbelasting. Huur, rente, WOZ-waarde, kinderopvangkosten en zorgkosten zijn bij de belastingdienst al bekend.

Toeslag voor wonen kan een korting op de inkomstenbelasting worden, zowel voor huurders als voor kopers. Door middel van een maandelijkse teruggaaf blijven de lasten betaalbaar. "Het is vast complexer dan ik nu schets", zegt Klaartje. "Maar het zou toch mooi zijn als we het toeslagensysteem kunnen vereenvoudigen? Alle data zijn al voorhanden".

Meer mensen per m2

De snelste oplossing om meer woonruimte te realiseren is het slimmer benutten van de huidige woningvoorraad. Klaartje haalt een artikel aan van adviesbureau Springco, uit 2020. Daarin wordt een voorstel omschreven voor het splitsen van grote woningen. Voordelen genoeg: je kunt de woonlasten delen, er is relatief weinig bouw materiaal nodig voor deze aanpassing, en het kost geen kostbare (groene) ruimte.

Maar regelgeving maakt verdichten op dit moment onaantrekkelijk. Stel dat je eengezinswoningen slim weet te splitsen in boven- en benedenwoningen, dan kun je twee keer zoveel huishoudens huisvesten. Maar gemeenten verhogen in dat geval vaak de grondprijzen of de erfpacht. Zo wordt het lastig om de verbouwing terug te verdienen.

Of stel dat je als huurder je woning zou willen delen, om een ander te helpen. Dan loop je het risico minder huurtoeslag te krijgen.

De nieuwe minister zou het aantrekkelijk kunnen maken om extra woningen te realiseren binnen het bestaande bouwvolume. Subsidie is misschien niet eens nodig, als we afspreken om de grondprijzen niet te verhogen, en de huurtoeslag niet te verlagen.

7. Werk lokaal en integraal

Corine Erades, oprichter van het “onbeschaamd idealistische” bureau Synopel is dagelijks bezig met de gebouwde omgeving. Haar specialiteit is het verbeteren en verduurzamen van woongebouwen in bezit van Verenigingen van Eigenaars.

Daarmee valt haar werkgebied onder de ministers van Binnenlandse en Economische zaken, en niet onder Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Maar gelukkig: de formatie is nog niet rond, ook de ministerposten op BZK en EZ moeten nog worden ingevuld.



Corine begon midden in de financiële crisis met ondernemen. Ze had ruim tien jaar als architect gewerkt, maar in 2012 was er geen droog brood meer te verdienen in de architectuur. Crisis maakt creatief, en ondernemend was ze altijd al. Ze realiseerde zich dat ze als architect en ingenieur het verschil kon maken in het verduurzamen van bestaand vastgoed. Ze sloot zich aan bij energiecoöperatie Blijstroom, bij VvE's met Energie, en richtte in 2018 haar eigen bureau op.

Verduurzaming VvE-gebouwen

Grofweg de helft van de woningen in de stad is onderdeel van een VvE. Deze woningen hebben dus een belangrijk aandeel in de verduurzamingsopgave. Gemeenten spelen daar op in door verduurzamingsprogramma's aan te bieden aan VvE's. Ze stellen subsidies beschikbaar voor het uitvoeren van haalbaarheidsonderzoeken, en soms ook voor het uitvoeren van maatregelen.

VvE's worden over het algemeen bestuurd door de eigenaars zelf, vrijwilligers dus. Zij moeten met elkaar uitmaken op welke manier ze het gebouw in stand gaan houden, en of ze gaan verduurzamen. Dat is geen gemakkelijke opgave. Wetgeving is gelukkig de afgelopen jaren aangepast, zodat VvE's nu verplicht zijn om een meerjarenonderhoudsplan te maken en te sparen voor onderhoud. Verder kunnen VvE's nu lenen om te verduurzamen, en is de rente op de lening relatief laag en aftrekbaar.

Synopel doet haalbaarheidsonderzoeken in opdracht van VvE's. Hierin wordt de onderhouds noodzaak in beeld gebracht, en worden diverse scenario's voor verduurzaming uitgewerkt. Van elk scenario worden de kosten en opbrengsten tegen elkaar afgezet. Vaak bevatten de plannen ook verbeteringen, zoals het vergroten van balkons. Dat maakt meedoen voor de eigenaren aantrekkelijker.

Synopel informeert bewoners en begeleidt de VvE. Na oplevering van het haalbaarheidsonderzoek beslist de VvE of ze tot uitvoering overgaan. Regelmatig begeleidt Synopel ook de uitwerking van de plannen namens VvE's. Doel is een comfortabeler gebouw, onderhoud op orde en stabiele woonlasten.

Werken met VvE's is niet makkelijk, maar wel leuk en leerzaam, zegt Corine. Een VvE is een minidemocratie, en dat betekent veel overleggen, overtuigen en soms ook tegenslag incasseren. Project komen niet altijd tot uitvoering, maar zelfs dan wonen mensen er na afloop leuker. Door de intensieve samenwerking hebben ze hun burens beter leren kennen.

Corine is ervan overtuigd dat bewoners zelf verantwoordelijkheid moeten nemen. Dat ze met elkaar werken, van elkaar leren en ook leren elkaar iets te gunnen. Solidariteit lijkt een woord uit het verleden, maar in dit soort processen is het een voorwaarde voor succes.

Klimaat en verandering

Als minister zou Corine inzetten op schaalverkleining. Energie- en voedselvoorziening zijn de afgelopen decennia allemaal geprivatiseerd. Maar aandeelhouders hebben op die terreinen niets te zoeken. De basisbehoeften komen als het aan haar ligt weer in lokaal eigendom, ook om de kosten zo laag mogelijk te houden.

Corine richt een nieuw, overkoepelend ministerie op: dat van Klimaat en Verandering. Als minister zet ze in op meer lokaal en collectief eigenaarschap, op een integrale aanpak van de ruimtelijke ordening, op het voorkomen van verdere uitputting van de aarde, en op het anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering. Wat we nodig hebben is een integrale aanpak, en een breed gedragen plan voor de toekomst van Nederland.

Advies aan de nieuwe minister

In december, toen het stof van de verkiezingen was neergedaald, vroeg ik mij af hoe het verder moest met het vastgoedvak.

Net als in elk ander vak zijn er uitdagingen genoeg. De kranten spreken van woningcrisis, stikstofcrisis, vluchtelingencrisis.

Wat moet je dan, als je straks de nieuwe minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening bent? Waar moet je beginnen?

Ik legde deze vraag voor aan tien vakgenoten met visie. De bedoeling was om hun antwoorden te verwerken in een reeks artikelen. Die reeks zou af moeten zijn voordat de formatie rond was. Zes mensen hielpen mij aan goede ideeën. De overige experts konden geen tijd vrij maken, of wilden hun tekst niet gepubliceerd hebben. De aannemer, de directeur van een adviesbureau, de sociaal ondernemer: het landsbelang had blijkbaar niet hun interesse.

Geen visie is ook een visie. Sommige beroepsgroepen voegen zich misschien liever naar een toekomst die door anderen gecreëerd wordt. En gelukkig boden die anderen genoeg inspiratie. Wat hebben de interviews opgeleverd? En hoe bruikbaar zijn de opgedane inzichten?

Meer cohesie

Gemeenschappelijke voorzieningen zijn de afgelopen decennia effectief wegbezuinigd. Dit leidt tot diverse problemen, die met meer menselijke verbinding wellicht opgelost kunnen worden. Buren willen best voor elkaar zorgen, maar kennen elkaar niet. Wie aan de kant staat wil wel een bijdrage leveren, maar ziet geen mogelijkheid.

Wijken moeten weer sociale eenheden vormen. Nikè geeft aansprekende voorbeelden van gerealiseerde buurtschappen. Corine begeleidt burens bij het gemeenschappelijk verduurzamen. Yael laat mensen hun eigen aandeel in de oplossing nemen.

Al die oplossingen vragen aandacht, want zo'n samenwerking gaat niet vanzelf. Maar die aandacht en inzet maken de maatschappij sterker. De toekomstige minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening doet er goed aan deze voorbeelden te bestuderen.

Minder regels

De grote hoeveelheid regels, subsidies en belastingen maakt de vastgoedwereld niet overzichtelijker. Vaak hebben de regels ook onbedoelde bijeffecten.

Véronique en Klaartje pleiten er beiden voor om hier eens wat in te snoeien. Met de juiste aanpak levert dat meer woonruimte op, en het bespaart de maatschappij ook nog eens kosten. En regelgeving aanpassen is een stuk goedkoper dan bouwen.

Klimaat

Voor alle geïnterviewden is de uitputting van de aarde een grote zorg. De mens heeft iets te lang de aarde als onuitputtelijke hulpbron gezien. Dat gaat niet lang meer goed, en je kunt dit feit onmogelijk negeren als je werkt in het vastgoed.

Anne Loes wijst op de rol die bodem en water spelen bij het realiseren van nieuwbouw. En zij pleit er net als de andere geïnterviewden voor om zuiniger op de aarde te zijn.

Erfenis

Als onze vakgenoten over vijftig jaar terugkijken, hoe willen wij dan graag herinnerd worden? Toch niet als die mensen die glimmende gebouwen bleven opleveren in wegwijnende ecosystemen?

Terugkijkend naar 2024 zien onze nakomelingen waarschijnlijk dat de schade die we de aarde hebben toegebracht nu onomkeerbaar is geworden. En ook, dat de meerderheid van de mensen nu inziet dat er iets moet gebeuren.

Wat we nu bouwen heeft langer dan vijftig jaar gevolgen. De vastgoedwereld kan zich dus niet veroorloven om te wachten met ingrijpen. Hopelijk ziet men over vijftig jaar dat wij die opdracht serieus hebben genomen. Dat we de bouwproductie drastisch hebben teruggeschroefd, geen giftige materialen meer hebben gebruikt, de natuur weer ruimte hebben gegeven, en waar mogelijk hersteld. Dat we de gelegenheid hebben aangegrepen om ons vak en onszelf opnieuw uit te vinden.

Er rust een gigantische verantwoordelijkheid op de schouders van ontwikkelaars, architecten en aannemers. En van de minister.
Aan de slag!

