Bouw Slim, Demografisch & Multi-sectoraal
Wonen terug naar 't juiste Spoor[1]

volkshuisvestelijke speerpunten voor:

Sneller meer & meer betaalbare woonruimte
Gebruiken wat er al is (renoveren, transformeren)
Meer burgerinitiatieven met vraaggestuurd maatwerk
Meer integraal en sociaal-maatschappelijk werken
Herstel van een doorgeschoten en gepolariseerde woningmarkt

Hier onze visie met 24 bijbehorende maatregelen om bovengenoemde te realiseren.

L..S.,

Deze visie is op 23 mei 2022 in Zutphen overhandigd aan minister Hugo de Jonge door Stichting Knarrenhof®. Deze Stichting - met geregistreerde merknaam, werkwijze en bevlogen ervaren mensen - zet zich al meer dan 10 jaar in voor burgerinitiatieven. We hebben daarbij een andere manier van werken dan gebruikelijk is in de vastgoedwereld. Het accent ligt op betaal-baarheid en levensloopbestendigheid met de nadruk op sociaal-maatschappelijke loyaliteit ('*noaberschap*'). De focus ligt op het daadwerkelijk maken wat de afnemers echt willen. Dat betekent dat we niet aanbod-, maar vraaggestuurd werken. Daarom in onze manier van werken geen winstmaximalisatie, maximale standaardisatie en '*what's in it for us*'.

Het anders denken en handelen heeft resultaat: er zijn al 7 Knarrenhoven gebouwd en er volgen binnenkort nog veel meer. Daarbij worden creatieve nieuwe sporen gevonden, aangelegd en bewandeld. Zo zijn onze verkochte en te (sociale) huur aangeboden woningen meerdere miljoenen onder de marktwaarde verkocht, zonder dat die '*maatschappelijke korting*' naar de 1e eigenaren of erfgenamen wegvloeit. Zo blijft wonen betaalbaar. Dat kan goed geregeld worden. Bij de Stichting staan momenteel bijna 31.000 deelnemers in 338 gemeenten ingeschreven.

[1] Meerdere woningexperts uit ons netwerk vinden dat we al veel te lang op een fout spoor zitten. Dit vanuit macht der gewoonte, het onvoldoende zien en onderkennen van maatschappelijke veranderingen vanuit diverse sectorale, financiële en machtsbelangen om alles bij het oude te laten.

Stichting Knarrenhof Nederland
info@knarrenhof.nl
KvK nr 63185520

Lageweg 17 9479 TA Noordlaren
www.knarrenhof.nl
NL59TRIO0338536639

Steeds meer mensen in het vakgebied onderschrijven onze visie en manier van werken (zie ondertekenaars). Want er zijn meer bewonersinitiatieven en sociale ondernemingen die op een professionele wijze hard aan de weg timmeren. Onder andere *Steenvlinder, Cooplink, Erfdelen, Herenboeren, de Tiny House* beweging etc, Maar al deze partijen beschikken apart noch samen over de lobbykracht, marketingbudgetten en het investerend vermogen van de traditionele partijen. Daarom hier dit advies, lessen en tips vanuit de niet-traditionele hoek.

Wij doen dit vanuit betrokkenheid en zorg over de huidige staat van de woningmarkt. Ze is niet transparant, niet altijd eerlijk en staat bol van monopolie-posities. Die kenmerken combineren slecht met de huidige woningnood en problemen als betaalbaarheid en ongelijke toegang tot woningen en een groot verschil in woonlasten. Naar onze mening is het daarom weer nodig om de stap van woningmarkt terug naar volkshuisvesting te maken.

Deze visie wordt aan de minister aangeboden om mee te denken in de grote maatschappelijke woningopgave waar Nederland nu voor staat. Het is het vervolg op de eerdere adviezen aan de bewindspersonen (zie bronnen). Het is opnieuw een vertaling van onze sociaal-maatschappelijke aanpak en inzichten naar het landelijk beleid. Deze visie is gestoeld op de gezamenlijke 300 jaar ervaring van de opstellers in de Nederlandse volkshuisvesting, woningbouw en -onderzoek.

SAMENVATTING: DOE MEER MET MINDER

Nog steeds worden de woningen van gisteren geprogrammeerd en gebouwd. Hieraan is nu nog behoefte, maar over 20 jaar veel minder. Dan zal zich vraaguitval voordoen voor de standaard eengezinswoningen waar nu schijnbaar gedachteloos weer aan wordt begonnen. De kopers van nu kunnen straks in een vermogensval terecht komen in verband met demografisch verschuivingen. Ook zullen de gemeentelijke WMO-loketten worden overspoeld door verzoeken om die woningen aan te passen op kosten van de gemeenschap. Dit is '*niet zo slim*'. Er zou juist gebouwd moeten worden vanuit zowel een demografische optiek als de doorstroomgedachte. Er kan veel slimmer gebruik gemaakt worden van wat al gebouwd is. Dat scheelt tijd, geld en milieu. Al deze zaken vragen lef en doorzettingsmacht. Het NU vooruitkijken en handelen is nodig. Daarbij is zowel leiderschap als stuurmanskunst nodig.

Dit voorstel komt voort uit jarenlange ervaring met beleid en uitvoering van de 'woningmarkt' die in de afgelopen decennia uit haar verband is gegroeid. Er is herstructurering nodig. De minister heeft met zijn Kamerbrief met sociale doelstelling aangegeven niet van 'de woningmarkt' te zijn maar van Volkshuisvesting. Hulde! Maar let op dat ook deze hete soep in de uitvoering anders gegeten kan worden dan dat ze nu geserveerd is. De politieke realiteit en de maatschappelijke onrust nu vragen enerzijds om 'quick wins' van snel resultaat met laaghangend fruit. Maar anderzijds is ook een structurele aanpassing van het bouwbeleid nodig.

Daarbij wordt het tijd dat burgerinitiatieven eens serieus worden genomen. In het Kamerdebat Wonen roemde Minister de Jonge ons. ''*Knarrenhof is een voorbeeld waar veel van te leren valt, maar het is maar de vraag of zo de aantallen kunnen worden gehaald*'', voegde hij er aan toe. Deze door oud denken gevoede verwachting willen we weerleggen. We sturen dit advies ook namens andere Maatschappelijke Ondernemers en CPO-initiatieven zoals Steenvlinder, Cooplink, Erfdelen, Tiny Houses etc. Want moet je bij woningnood en woningtekorten ook niet

elke mogelijkheid serieus nemen en benutten? In de landen om ons heen zie je veel meer burgerinitiatieven, en in veel grotere aantallen. Juist burgerinitiatieven zijn belangrijk in die segmenten die de markt moeilijk te duiden vindt en daarom niet bedient. In die landen waar burgerinitiatieven groter zijn is de bouwsector minder machtig en dominant dan in bij ons. Dat kan samenhangen.

Het blindstaren op aantallen alleen is een valkuil. *Wat je bouwt voor wie* is minstens zo belangrijk. Als ergens de marktwerking is doorgeschoten dan is het in de woningbouw. De woningmarkt is gepolariseerd (ongelijke kansen, grotere ongelijkheid). Inkomens en levensverwachtingen tussen goede en slechte buurten verschillen steeds meer.

De kernwoorden voor onze oplossing zijn *'slim', 'demografisch' en 'minder sectoraal'*. Met een doordachte inzet over wat *"in de uitvoering wel of niet werkt"*, kunnen de korte en de lange termijn, het mooiste hoge fruit, maar ook het nu bereikbare laaghangende fruit weer gezwaluwstaart worden tot iets waar Nederland ooit internationaal om bekend stond: haar uitmuntende Volkshuisvesting.

Hier eerst een toelichting op wat we bedoelen met 'slim', 'demografisch' en 'minder sectoraal'. Daarna volgt een groot aantal maatregelen en instrumenten variërend van werkzaam vanaf dag 1, tot reorganisatie op termijn. De laatste vraagt om een op uitvoerbaarheid gestoelde visie en een rechte en besliste rug.

BEGRIPPEN: SLIM, DEMOGRAFISCH EN MULTISECTORAAL

Slim bouwen

Iedereen in de uitvoering weet dat 100.000 woningen per jaar bijbouwen binnen enkele jaren zeer lastig te realiseren is, maar niet iedereen zegt dat. Zelfs op termijn is dit niet eenvoudig met de grotere maatschappelijke assertiviteit, (het NIMBY gevoel van burgers en bedrijven), en de grote mate van vrijheid die gemeenten hierin hebben. Het teruggroeien naar dergelijke woningaantallen vraagt tijd, net zoals een tanker tijd nodig heeft voor een koersverandering. Deze koerswijziging moet ook niet weer te driest worden aangezet, om het toekomstig doorschieten in een verkeerde wateren te voorkomen. Want zijn er wel zoveel nieuwbouw-woningen mogelijk? En nader ingezoomd, zijn ze ook allemaal nodig? De woningbehoefte is immers niet alleen kwantitatief in aantallen, maar ook sterk kwalitatief naar woningtypes.

Slim bouwen vraagt stuurmanskunst met enerzijds het oog op het kompas en anderzijds op de golven. Dat betekent het ene oog gericht op het langjarige – niet overmatig - opstarten van de tanker en dit contractueel zo te organiseren dat claims uit de bouwwereld voorkomen worden. Het andere oog moet gericht zijn op het nu maximaal slim inzetten en gebruik maken van de bestaande capaciteit. Want die is er wel degelijk. 'Slim' betekent weldoordacht de schaarste aan

locaties zo inzetten dat er de maximale multiplierеffecten ontstaan in verband met de wooncarrière-ladder, de reeds gebouwde maar niet benutte ca 30 miljoen vierkante meters[2] ongebruikte woningen etc. Dat zijn alleen al ruim 200.000 woningen. Als je eveneens 10% van de leegstaande kantoren zou kunnen gebruiken is er al voor 200.000 woningen ruimte binnen gebouwen, aan bestaande infrastructuur etc. Ook vanuit duurzaamheid is dit vele malen slimmer dan om alleen voor nieuwbouw naar weilanden[3] rondom de steden te kijken.

Demografisch bouwen

Met het bouwen van woningen zijn enorme bedragen gemoeid. Dus levert elke 'verandering' van producten en gedrag voor de niet altijd even innovatieve sector het gevoel van risico's op. Toch is het nodig want al meer dan de helft van Nederland is een 50+er. Ondertussen is minder dan 25% van de aangeboden woningen voor deze doelgroep geschikt. Ook is er een sterke groei van singles en eenpersoonshuishoudens. De verwachting is dat door gezinsverdunning (meer scheidingen, alleenstaanden, gezinnen zonder kinderen) het aantal huishoudens nog verder zal toenemen. Dat betekent dat juist een ander soort woningen nodig is dan wat nu gebouwd wordt.

Het grootste deel van de woningen wordt nu voor gezinnen met kinderen gebouwd. Deze groep beslaat echter maar 24% van alle huishoudens en dit percentage neemt af. Deze groep is vele malen kleiner is dan zowel de groep senioren als de groep alleenstaanden. Die beide groepen zijn binnen enkele jaren met 48% en 45% 2x zo groot als het percentage huishoudens met inwonende kinderen.

Naast 'anders bouwen' vindt de sector het moeilijk om heel specifiek maatwerk te leveren. Het adagium bouwen-bouwen-bouwen ademt de daadkracht van de wederopbouw in de jaren '50 en '60, en gevoelsmatig wordt het probleem daarmee opgelost. Het verkeerde bouwen zal echter het probleem op termijn vergroten. De eenvormigheid van de wederopbouw wordt nu niet meer zo makkelijk geaccepteerd. Ze wordt al helemaal niet gewaardeerd door dat deel van de consumenten, waarvoor het voor de doorstroming juist positief zou zijn als ze hun overwegend grote en deels leegstaande woningen zouden willen verlaten. Knarrenhof laat zien dat senioren wel degelijk tot verhuizen verleid kunnen worden, maar niet met standaardisatie en een sterk aanbodgestuurde aanpak.

Modulair bouwen en 'fabrieksbouwen' kunnen ook zeker iets bijdragen, maar naar onze inschatting is die bijdrage echter maar beperkt. De bouwtijd is immers niet het echte probleem. De werkelijke problemen liggen in de personele capaciteit bij gemeenten, het gebrek aan locaties die beschikbaar zijn en toegestaan worden door gemeenten, de mismatch tussen vraag en aanbod en de mismatch tussen de bestaande woning en de – inmiddels - huidige bewoning. Daarna pas zijn procedures en bouwtijd een probleem.

Zeer onderschat wordt het effect van de onderbenutting van de bestaande woningvoorraad, iets wat we hier '*demografisch scheefwonen'* noemen. Vaak wonen senioren in grote woningen

---

[2] Dit is een grove rekenkundige benadering ervan uitgaande dat in een deel van de woningen bewoond door 1 of 2 bewoners er 50m2 overmaat is wat zeer bescheiden is qua aanname. Dit interessante punt is terecht aangehaald door Gerjan Hagen en wordt nog onvoldoende op waarde geacht.

[3] Het zal niet mogelijk zijn om alle benodigde woningen binnenstedelijk te realiseren (duurder, langere proceduretijd), maar het is ook zeker niet nodig om alle woningen 'in de uitleg' te realiseren. Er zijn tools om te kunnen beslissen welk type ontwikkeling door welke partij (van beleggers tot burgerinitiatieven) op welke plek gerealiseerd kan worden.

waarvan een deel van de voormalige (kinder)slaapkamers niet meer benut worden. Dat dit zich voordoet is niet de schuld van de bewoners, maar van het feit dat niet gebouwd wordt waar behoefte aan is. Datgene wordt gebouwd waar op de korte termijn het meest aan verdiend kan worden, en wat ook veilig en bekend, en dus '*meer van hetzelfde*' is. Zolang woningbouw vooral een markt is, en niet een basisrecht van de gemiddelde en ook de modaal verdienende Nederlander gaat het fout.

Multisectoraal bouwen

Idealiter zou vooral dat gebouwd moeten worden waar de samenleving behoefte aan heeft. In de afgelopen decennia lag de focus meer op 'de markt' en 'geld verdienen'. Daarbij waren grote marktpartijen en sommige gemeentelijke afdelingen soms feitelijk een monopolist. De stap van woningmarkt naar volkshuisvesting vraagt een meer sociaal-maatschappelijke houding. In de afgelopen decennia hebben met name diegenen die huizen konden kopen, weer grotere huizen kunnen kopen. Maar de 'minder sterken' in de samenleving hadden het nakijken, niet alleen naar inkomen, maar ook naar sociaal-maatschappelijk kenmerken. Veel mensen die niet konden kopen betalen daarbij meer qua percentage van het huishoudensinkomen aan woonlasten, maar soms zelfs ook in absolute bedragen meer dan de vermogenden die wel een woning kunnen kopen.

Omdat het Sociale Domein bij vrijwel alle gemeente het belangrijkste onderdeel van de begroting is geworden, en omdat in de komende decennia met de vergrijzing dit alleen maar groter wordt, zou juist deze afdeling meer betrokken moeten zijn bij de woningprogrammering. Daarbij zou een significant deel van de woningbouw levensloopbestendig of zorgvoorbereid moeten zijn. In die woningen kunnen senioren wel lang zelfstandig blijven wonen. Nu wordt er in het woondomein nog sterk sectoraal gewerkt (vastgoed, stedenbouw, verkeer). Niet goed afgestemde sectorale regels leiden vaak tot problemen, en problemen zijn altijd integraal en kunnen op hun beurt nooit sectoraal worden opgelost. Daarbij zou ook minder gesegregeerd gebouwd moeten worden. Dit wil zeggen dat koop en huur juist weer meer gemixt zouden moeten worden om de steeds groter wordende verschillen tussen bevolkingsgroepen weer te verkleinen.

MAATREGELEN

Terug naar Volkshuisvesting kan alleen met een en-en aanpak. Daarom dat hieronder een groot aantal praktische en structurele suggesties worden aangegeven. Ze zijn niet naar 'slim' of 'demografisch' of 'multisectoraal' onderscheiden, want er is grote onderlinge samenhang. Centraal staat hoe snel de beschikbare ruimte voor en in woningen efficiënt benut kan worden.

1. **Voorwaarden van ruimte-efficiëntie koppelen aan bestemmingsplanwijzigingen**

- Dit overheidsinstrument kan nog veel meer worden ingezet. Met een functiewijziging naar wonen neemt de waarde van de grond enorm toe. Alleen de overheid heeft die mogelijkheid en kan daar veel meer eisen aan stellen dan ze nu doet. Het taakstellend voorschrijven van minimumpercentages ten behoeve van bijzondere doelgroepen die nu nauwelijks of niet bediend worden brengt ruimte op de woningmarkt (starters, senioren, burgerinitiatieven). Ons advies is en blijft al jaren dat van alle nieuwbouw 50% in de categorie betaalbare bewonersinitiatieven en seniorenwoningen moeten vallen om de opgelopen achterstanden en disfunctioneren van de woningmarkt recht te kunnen trekken.
- De vraag aan de Minister is – net als in eerdere verzoeken – om hier uitwerking en richtlijnen voor aan te geven met de focus niet op het maken van weer nieuw beleid, maar het voorschrijven van uitvoeringskader.

2. **RVB en ander rijksbezit (wel) inzetten**

- Ook 4 jaar geleden is de toenmalige minister van Wonen geadviseerd om het grote bezit van het Rijksvastgoedbedrijf in te zetten voor juist die maatschappelijke en beleidsmatige opgaven die door de markt niet worden opgepakt. Ondanks toezeggingen is dit de afgelopen 4 jaar niet gebeurt. De RVB lijkt een zeer zelfstandige organisatie te zijn die reactief meegaat in wat de desbetreffende gemeente als wenselijk ziet in plaats van proactief rijksbeleid voor minder sterke doelgroepen op te pakken. Wij horen vaak dat het sterk opbrengstgedreven eenmalige processen zijn. De focus ligt op het langjarig optimaliseren en besparen. De rijksterreinen zijn als geen ander geschikt voor burgerinitiatieven, maar juist de RVB-trajecten resulteren vaak in grote aanbestedingen. Daarbij hebben kleinere partijen en burgerinitiatieven, nauwelijks tot geen kans op gunning.
- De Minister kan minimaal in de uitgiftevoorwaarden van het RVB opnemen dat er een vast percentage van het te vervreemden terrein naar burgerinitiatieven gaat, of naar groepen die door de marktpartijen niet, of onvoldoende worden bediend. Dit advies hebben we vanaf 2019 al gevraagd aan de Minister die verantwoordelijk is voor het RVB.

3. **Didam jurisprudentie voor niet-commerciële initiatieven**

- De uitspraak van de Hoge Raad inzake Didam (november 2021) was omdat 2 elkaar beconcurrerende commerciële bedrijven niet gelijk werden behandeld. De Hoge Raad heeft vanuit fatsoenlijk openbaar bestuur een level playing field voorgeschreven. Burgerinitiatieven zijn nodig vanwege het vraag gestuurde maatwerk wat commerciële partijen niet leveren. Zij zijn vrijwel 100% aangewezen op de 1 op 1 gunning van locaties door overheden. Nu lijkt Didam soms gebruikt te worden om er '*dan maar een tender'* van te maken. Het Expertteam Wonen geeft ook aan dat dit niet de bedoeling is. Toch zijn er nu veel commerciële partijen die gemeenten benaderen met de vraag 'of er nog Didam-publicaties' aankomen.
- Het is zeer wenselijk dat de Minister voor Wonen zo snel mogelijk duiding geeft dat dit zoveel mogelijk wordt vermeden zodat burgerinitiatieven niet de dupe worden van de acquisitiekracht van commerciële partijen. Als bij de publicatie door de gemeente wordt aangegeven dat op moment van publiceren er reeds sprake moet zijn van een reeds opgerichte vereniging of een vereniging in oprichting die voor dat specifieke doel in die specifieke gemeente is opgericht dan geeft dat duidelijkheid en lucht.

- Nog veel beter zou zijn als de Minister met de landsadvocaat een proefproces uitlokt om jurisprudentie te krijgen dat gegeven de aanleiding (2 commerciële concurrerende bedrijven) burgerinitiatieven niet 'onder Didam' vallen. Er wordt niet om nieuw beleid gevraagd maar om nieuw uitvoeringskader.

4. **Betaalbaarheid: Stop met 'over-normeren' van Nieuwbouw**

- Als Nederland daadwerkelijk 100.000 woningen per jaar gaat bouwen dan voegen we 1,2% per jaar toe aan de woningvoorraad. De praktijk nu is dat we jaarlijks ongeveer 0,6% van de landelijke woningvoorraad bijbouwen aan nieuwbouw. Nieuwbouw is nodig en dan kan je de vraag stellen of we zaken die heel erg nodig zijn en die betaalbaar moeten zijn continu moeten belasten met weer nieuw beleid. Een voorbeeld: de huidige nieuwbouwwoningen zijn al extreem zuinig. Toch wordt met grote regelmaat de eisen voor nieuwbouw nog verder aangescherpt. En waar '*vieze oude dieselauto's*' de binnensteden niet meer in mogen, mogen oude en heel onzuinige woningen ongeisoleerd verkocht en verhuurd worden. Met het laatste Bouwbesluit en invoering van de BENG-norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw) zijn de energie-eisen voor nieuwbouw weer verhoogd. Dat is '*an sich*' goed, ware het niet dat elke extra energie-opgave relatief steeds duurder wordt met relatief weinig effect. Om van de hele zuinige woningen van 2019 BENG-woningen volgens de norm van 2020 te maken (van A= naar A++) kost ongeveer even veel als het kost een bestaande woning van categorie F naar C of B te brengen. Met andere woorden er wordt vanuit symboolpolitiek continu aangescherpt nieuw beleid op de nieuwbouw gelegd. Met datzelfde bedrag kan dus een veel grotere duurzaamheidssprong in de bestaande voorraad gemaakt worden. Mede door deze hogere bouwkosten als gevolg van de BENG normering worden nieuwbouwwoningen weer meer onbetaalbaar. Uiteraard moeten nieuwbouw-woningen niet minder energiezuinig worden, maar de milieuwinst is in de bestaande voorraad met hetzelfde investeringsbedrag vele malen hoger.
- Datzelfde geld voor de bewijslast van de geleverde bouwproductie in de voor nu in januari verwachte Omgevingswet. Door de verantwoordingplicht ook in de nieuwbouw wordt deze net als de zorg ook steeds meer belast met administratieve lasten, ook dit komt de snelheid en de betaalbaarheid niet ten goede.
- De Minister wordt gevraagd om terughoudend te zijn met verdere aanscherpingen van normen voor nieuwbouwwoningen in verband met de betaalbaarheid van deze woningen. Juist door het overnormeren van nieuwbouw worden deze minder bereikbaar voor lagere inkomens.

5. **Betaalbaarheid: benadeel huren niet langer, en help huurders kopen**

- In de afgelopen weken hebben we gezien met de Kamerbrieven dat de minister meer sociaal gebouwd wil zien, en dat hij ook de vrije sectorhuurprijzen voor nieuwbouw aan banden wil leggen. Dat is zeer positief, let wel op dat dit een verschuivingsmarkt in de hand

kan werken waarbij mensen die sneller/ handiger of kapitaalkrachtiger zijn zo van de duurdere bestaande vrije sector huur naar goedkopere vrije sector huur in de nieuwbouw overstappen. Hoe borg je dat de goedkopere vrije sector huur ook juist bij die mensen terecht komt die dat het meest nodig hebben? Hier nog enkele verbetervoorstellen.

- Belangrijk is om betaalbaar huren aantrekkelijker te maken. Zolang er hypotheekrenteaftrek is zou voor de vrije sector huur ook huur-toeslag mogelijk moeten zijn.
- Hypotheekverstrekkers kunnen er op aangesproken worden om gebruik te maken van de zogenaamde '*explainregeling*'. Als een huurder wel jarenlang € 990 kale huur per maand heeft kunnen betalen zonder in te teren op een spaarrekening, dan mag conform de 'explain' regel ook een hypotheek met die netto-lasten worden aangeboden. Toch gebeurt dat vrijwel nooit. Banken en hypotheekverstrekkers wijzen daarbij naar de AFM en de strenge governance eisen.
- De Minister heeft de mogelijkheid om hier wat aan te doen door de hypotheekverschaffers hierop aan te spreken. Desnoods met een bescheiden garantiestelling vanuit het Rijk (via SVn?) voor die gevallen.

6. Betaalbaarheid: terug naar het Bruine Boekje?

- Tot en met de jaren '80 gold voor gemeenten bij woningbouwplannen het kostprijs-beginsel, er werd gewerkt uit het 'Bruine Boekje'. Sinds de jaren '90 in de Vinex werd veelal gewerkt met de residuele waardetheorie. Die stelt dat niet de kostprijs van de grond, maar de waarde van de woning minus bouwkosten de grondkosten bepalen. Deze 'marktwaarde-gerichte-aanpak' in combinatie met de bezuinigingen door het rijk heeft erin geresulteerd dat bij gemeenten een focus is gaan liggen bij woningbouw-opbrengsten. Het is immers een van de laatste verdiensten van gemeenten.
- Onze ervaring als Knarrenhof is dat de bouwkosten door heel Nederland met ongeveer 10% verschillen, maar de grondkosten verschillen tot 500%. Dus het meeste effect in kostenreductie is het inzoomen op de grondprijzen. Voorbeeld: wij hebben het al meegemaakt dat tijdens de ontwikkeling na de val van een College van B&W de grondprijs met 300% toenam.
- Omdat de hypotheekrente laag was en de bestaande woning ook snel in waarde steeg was waren er altijd wel kopers te vinden. In de laatste 20jaar is een woningwaarde-wedloop ontstaan waaraan geen enkele onderwijzer, verpleegkundige of politieagent mee kan doen, tenzij hij of zij al een koopwoning heeft. Het kan en moet ook anders. Knarrenhof is met meerdere gemeenten een *'meerwaardeclausule'* overeengekomen. Dit is een door onszelf ontwikkelde variant op het premie A/B woningen principe uit de tijd van de Volkshuisvesting. Het kan gezien worden als 'deels maatschappelijk gebonden eigendom'. Men kan de woning onder de marktwaarde tegen kostprijs kopen, maar mag als tegenprestatie die waardeontwikkeling ook niet meenemen naar het volgende huis. Knarrenhof werkt zo al jaren en helpt zo woningen weer enigszins betaalbaar te houden.
- We adviseren de Minister, net zoals we dit in eerdere adviezen hebben aangegeven, om zo snel mogelijk een structurele aanpak qua betaalbaarheid in de woningbouw op te nemen. Zowel terug naar de kostprijsbenadering (wonen weer beschouwen als een maatschappelijke opgave) als de meerwaardeclausule kunnen hierin een belangrijke rol spelen. Ook kan dit door naast de sociale huur, de vrije sector huur en vrije sector koop ook een vierde categorie woningen toe te voegen: maatschappelijk gebonden eigendom met de focus op blijvend goede betaalbaarheid.

7. **Respecteer de lokale beleidsruimte van de gemeente, maar verklein de vrijblijvendheid**

- Alle gemeenten bevestigen de woningnood, maar de standaard reactie die wij krijgen op de door ons gevonden mogelijke bouwlocaties is: ''*een heel mooi plan, maar niet hier*''. Er blijkt altijd wel een reden waarom iets niet mag. Wij mogen op ongeveer 1 op de 10 voorgedragen locaties waarvan wij met de grondeigenaar woningen willen bouwen deze ook daadwerkelijk daarvoor inzetten. In 1 gemeente hebben we bijvoorbeeld met diverse eigenaren op diverse locaties in totaal voor 290 woningen aan kansen aangedragen, en geen enkele locatie was vanuit '*diverse beleidsmatige en stedenbouwkundige*' argumenten mogelijk. Ook hebben we wel eens een grondcontract niet kunnen afsluiten, omdat de gemeente de grondeigenaar onder druk zette om dat niet te doen. De gemeente wilde zelf de grond kopen. Vaak heeft dit te maken met het streven naar grondprijsmaximalisatie (verwarrend ook wel 'marktconform' genoemd), maar vaak ook heeft dit te maken met stedenbouwkundige visies of met lokale politieke belangen. Deze argumenten mogen vaak juist zijn, maar ook zo dikwijls als wij meemaken?
- Vaak is de afdeling Wonen erg enthousiast over burgerinitiatieven, maar vinden de afdelingen Vastgoed/Grondzaken/Stedenbouw het minder. Juist het Sociaal Domein zou een grotere rol moeten hebben in de woningbouwprogrammering dan nu het geval is. In dit Domein ligt immers de grootste maatschappelijke en financiële risico's van gemeenten, nu en in de toekomst.
- Wij adviseren daarom de Minister om net als in de Gouden Eeuw van de Volkshuisvesting weer te werken met een IRO (een Inspecteur Ruimtelijke Ordening) dan wel een HID (Hoofd Inspecteur Directeur) die in de verschillende landsdelen, en in de Randstad in elke provincie, boven op de lokale woningmarkt en politiek wordt gesitueerd. Deze instelling moet zowel over middelen beschikken om processen op gang te brengen als over doorzettingsmacht. Ook kan deze instantie dan de afdeling Wonen van de gemeenten zo nodig bijstaan in het bestuurlijk oordelen of locaties wel of niet bebouwd mogen worden. Hierdoor is minimaal 5 tot 10% meer woningaantallen te halen.
- Wij vragen de Minister om net als in eerdere verzoeken na te denken hoe er bij tegengestelde sectorale belangen aan een soort van discretionaire bevoegdheid gewerkt kan worden. Immers wonen is slechts een van de beleidsvelden en ook binnen het woondomein zijn er tegengestelde belangen. Wij denken dat dit op gemeentelijk niveau bij de burgemeester en gemeentesecretaris zou moeten liggen, bij de provincie bij de Commissaris van de Koningin en op rijksniveau bij de Minister-president. Dit lijkt nodig omdat nu bij gebrek aan overeenstemming er een nieuwe ronde sectoraal overleg volgt waardoor veel tijd wordt verloren.

8. **Naar realistische parkeernormen: gebruik ruimte die er is, stop met 'over-normeren'**

- In vrijwel al onze projecten mogen we minder woningen maken dan ruimtelijk kan, de aantallen worden beperkt door vaak onbuigzame eisen qua parkeernormen. Het autobezit

daalt echter, en wij merken veel animo bij ouderen en jongeren voor deelauto's, meer dan momenteel met een lagere parkeernorm wordt gefaciliteerd. Als wel een lagere parkeernorm wordt toegestaan, dan wordt niet alleen slimmer gebruik gemaakt van de aanwezige ruimte. Er is ook meer ruimte voor infiltratie van hemelwater, meer ruimte voor klimaatadaptatie en groen, er kunnen meer woningen gemaakt worden en er is minder vervuilend autobezit. Op deze manier wordt het probleem van te veel blik niet langer gefaciliteerd, maar tegengegaan. De standaard prijs van een parkeerplek kan worden opgenomen in de VON-prijs van de woning. Woningen zonder parkeerplek zijn ruimte-efficiënter en dus goedkoper. Zonder enig probleem zouden we met lagere parkeernormen op hetzelfde terrein 5% hogere woningaantallen kunnen halen.

- We vragen de Minister hier aandacht aan te schenken en in overleg met het CROW de laatste ontwikkelingen op gebied van auto's delen en autobezit te verwerken in actuele parkeernormen voor verschillende doelgroepen en deze te delen met gemeenten. We vragen om een uitvoeringskader dat wel ruimte beidt voor autodelen en minder conservatieve parkeernormen.

9. Gebruik ruimte bij boerenerven voor de maximale woningdoorstroommultiplier

- Als de grote binnen- en buitenwateren van Nederland niet meegerekend worden is 64% van het grondgebied nu agrarisch gebied, terwijl de primaire landbouw nu 1,4% van de Nederlandse economie uitmaakt (bron: CBS 2020). Het aandeel van de bouwsector en de cultuursector zijn qua ruimtegebruik vele malen geringer, maar qua belang voor de economie veel hoger. Ook is sprake van grote CO2 uitstoot waarvan – gerelateerd naar belang voor de Nederlandse economie – de landbouw met afstand de grootste veroorzaker is. Als van elke 10ha die onttrokken wordt aan de landbouw er 9 voor natuur worden gebruikt en 1 voor woningbouw dan kan er weer gebouwd worden en is sprake van CO2 reductie. Mogelijk kan er aangesloten worden bij de twee beëindigings-regelingen voor veehouders, te weten de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties en de Maatregel gerichte aankoop en beëindiging veehouderijen.
- Nog efficiënter kan het zijn om met het hergebruik van boerenerven te komen volgens het rood voor rood principe. Bij een gemiddeld agrarisch gebruik is de hoeveelheid woonhuis, schuren en verharding bijna altijd meer dan 1 ha vergund agrarisch bouwvlak. Dat betekent dat alleen op dat terrein met relatief lage dichtheden er op elk boerenerf er al minimaal 10 tot 20 woningen gemaakt kunnen worden. Het ontmantelen en herbestemmen van boerenerven levert dus al snel een veelvoud van het huidige woningaantal op, en het kost de overheid minder geld als ook een deel van de grondopbrengst door het extra woningaantal met de vertrekkend agrariër wordt gedeeld. De grootste belemmering ligt hierin dat veel provincies hierin zeer terughoudend zijn. Het landelijk gebied is op veel plekken op slot, maar tussen de erfbeplanting kan dit visueel goed ingepast worden en kan het zelfs tot een afname van de hoeveelheid verharding leiden.
- Vanuit het rijk kan en moet hier meer op gestuurd worden, onder meer door wellicht de Rijksbouwmeester en Rijksadviseur voor het Landschap opdracht te geven om gebieden en randvoorwaarden hiervoor uit te werken. Daarbij moet ervoor gewaakt worden dat juist deze projecten (landelijk, groen, gewenst) niet alleen bij de hoogste inkomens en duurste woningen terecht komen. We verwijzen graag naar een 'collega-CPO' organisaties Erfdelen.nl en Herenboeren.nl.

- We vragen aan de Minister om net als in onze eerdere verzoeken hier samen met de Minister van Landbouw, Natuur en Financiën met een uitvoeringskader te komen. Een simpel hulpmiddel ontwikkeld door de Universiteit van Wageningen (WUR) is dat daar waar de landbouw het meeste hulpmiddelen heeft om goede productie te draaien de bodem relatief arm is, dat juist die locaties meer en beter gebruikt kunnen worden voor natuur dan voor landbouw. Voor landbouw zijn de van nature meest vruchtbare gebieden zonder hulpmiddelen bruikbaar, dit leidt tot een meer ecologisch verantwoorde manier van landbouw waarbij minder hulp- en grondstoffen van elders aangevoerd hoeven te worden.

10. Gebruik ruimte van leegstaande kantoren

- Maak efficiënter gebruik van leegstaande kantoren. Momenteel is al 3 miljoen m2 aan leegstaand kantoor geregistreerd. Waarschijnlijk is dit na de COVID-periode al veel meer. Als 10% geschikt gemaakt kan worden voor woningbouw levert dit ca 200.000 woningen op. Dit kan onder meer door bij nieuwe bestemmingsplanwijziging naar kantoorfunctie een 'verwijderingsbijdrage' te vragen indien sprake zou zijn van langdurige leegstand. Met deze ontvangen bijdrage voor kantoren-nieuwbouw kan een deel van de bestaande leegstaande kantoren worden herontwikkeld tot bijvoorbeeld woningen, of worden gesloopt. Immers de bestaande gebouwen staan leeg, vervuilen soms het landschap en moeten op kosten van de gemeenschap worden getransformeerd. In de bestaande situatie kan gekeken worden of wetgeving ontwikkeld kan worden die de (maatschappelijk zeer kostbare leegstand) tegengaat of financieel bestraft. Als er een boete komt op leegstand kan het ook aantrekkelijk worden voor eigenaren om deze panden tegen lagere tarieven wel te verhuren om de boete te vermijden. Voor senioren zijn 'herontwikkelde kantoren' doorgaans minder geschikt omdat die hoge eisen stellen aan buitenruimte en sociale samenstelling en levensloopbestendigheid. Allen zijn in bestaande kantoren moeilijker te realiseren. Voor starters of de – net als de groep 60+ers – enorm hard groeiende doelgroep van eenpersoonshuishoudens, is dat meer geschikt. Graag verwijzen wij door naar een collega maatschappelijke ondernemer die al meerdere malen heeft laten zien dat dit kan voor zowel starters als bijvoorbeeld voor statushouders. www.steenvlinder.nl
- We vragen aan de Minister: Gebruik minimaal de vele leegstaande rijkskantoren hiervoor. '*Practise what you preach*'. Bezie plannen voor kantorenlocaties kritisch en kijk of deze nog wel nodig zijn, en zo ja regels dan ook daar de 'verwijderingsbijdrage'. De kantorenmarkt is er een van grote risico's en dus ook bij welslagen een markt van hoge rendementen. Gezien de maatschappelijk hoge prijs van de ruimte en leegstand is het zaak dit bij de risico's te voegen om wat meer terughoudendheid voor nieuwe kantoorplannen af te remmen. Kom hiervoor snel met een praktisch uitvoeringskader.

11. Gebruik de ruimte bij dorpen

- Het woningbeleid komt uit stedelijk Zuidwest Nederland, daar ligt ook de focus van veel beleid. Daarmee wordt voorbijgegaan aan het overgrote deel van Nederland. Er zijn namelijk veel meer 'niet-steden' dan steden. Er zijn meer dan 2.000 dorpen en zo'n 4.500 buurtschappen in Nederland. Vaak willen deze voor en met de lokale behoefte bouwen, dat wil zeggen de eigen ouderen of starters. In veel gevallen is dit moeilijk omdat het beleid en de aanjaagpremies ook nu zich concentreren op de grote nieuwbouw woningclusters. Maar als elk dorp in Nederland 10 woningen mag bijbouwen voor de lokale behoefte en buurtschappen 5, dan levert dat ook 40.000 woningen op. Dat is interessant omdat op die plekken het bouwen vaak nog relatief goedkoop is en waar de leefbaarheid van de dorpen gebaat zijn bij nieuwe energie.
- Wezenlijk is daarbij wel dat er voor de lokale behoefte wordt gebouwd. Ook dit betekent dat er vooral met lokale burger- en dorpsinitiatieven moet worden gewerkt. In sommige gemeenten mag dit wel. Knarrenhof heeft daar al mooie voorbeelden van (o.a. een 'Gallisch dorp' in Friesland).
- We vragen de minister om snel met uitvoeringskader te komen om 'het slot' op kleinschalig en betaalbaar wonen in kleine dorpen te verwijderen. Het Expertteam wonen en de Rijksadviseurs kunnen met slimme ruimtelijke inpassingseisen komen qua kwaliteit en maximale omvang/ ruimte en hoogtebeslag passend bij de lokale situatie. Want de met lokaal maatwerk goed ingepaste en met groen (klimaatadaptatie) omkleedde woningen zijn vele malen minder storend in het landschap dan bijvoorbeeld windmolens van 150m hoog of grote warehouses langs de snelweg.

12. Gebruik de bestaande ruimte bij, en creëer ruimte door bouwen voor senioren

- Dit is een van de meest efficiënte middelen om de bestaande ruimte op de woningmarkt optimaal efficiënt te benutten. Senioren zijn met 38% van de huishoudens nu al de grootste bevolkingsgroep van Nederland, en dat percentage groeit nog steeds. Het merendeel van de stemmers zijn ook senioren. Gemiddeld wonen zij in de grootste huizen die na een lange woon carrière zijn verworven. Maar of de kinderen zijn uit huis, of er is geen partner meer. Dat betekent dat deze groep van senioren nu gemiddeld over het meeste vierkante meters woonruimte per persoon beschikken. En vaak worden deze extra m2's niet meer benut.
- Over deze groep wordt gezegd dat ze niet wil verhuizen, maar alleen de bijna 31.000 deelnemers van Knarrenhof in Nederland laten zien dat ze dit wel degelijk willen, mits er maatwerk wordt gemaakt. Dat is niet makkelijk. Immers geen bevolkingsgroep heeft zo veel woonervaring als senioren, en beschikt nu over zo'n riante en relatief goedkope woonsituatie omdat de hypotheek grotendeels is afgelost. Dus verhuist de senior inderdaad niet graag vanuit een ruime eengezinswoning naar een anonieme standaard appartement, met een klein balkon die dan ook nog veel duurder is dan hun huidige woning.
- Omdat deze groep maatwerk wil voor niet de maximale prijs, en omdat deze groep al heel lang niet verhuisd is, kun je ze alleen tot verhuizen verleiden met slimme en niet te dure woonarrangementen. Het sociale aspect die de grote stap naar verandering verkleint is daarbij wezenlijk. Ook het levensloopbestendig zijn van de nieuwe woning zodat de senior weet dat er 'na deze verandering' geen andere meer zal volgen helpt.
- Juist burgerinitiatieven maken maatwerk en hebben geen of een zeer geringe winstdoelstelling. Ze draaien om het elkaar kennen en kunnen met grondprijzen uit de voeten die niet op de maximaal mogelijke grondwaarde zijn gestoeld. Omdat de

effectiviteit van programmeren voor deze doelgroep heel erg groot is (zie hierna), is Knarrenhof al lang voorstander van een taakstellend percentage levensloopbestendige woningen (wonen, slapen, badkamer op 1 verdieping en accent op sociale ontmoeting) van alle nieuwbouw. Als hiervoor 30% van alle nieuwbouwwoningen wordt gehanteerd lopen we de achterstand nog niet in, maar wordt er wel eindelijk serieus werk van gemaakt in de uitvoering in plaats van het vastleggen van wensdenken in vrijblijvend beleid. We hebben dit in onze eerdere verzoeken ook al gevraagd.

Bouwen voor senioren heeft heel veel voordelen:

1. Er zijn nu miljoenen vierkante meters ongebruikte woonoppervlakte in Nederland[4], vergelijkbaar met ca 200.000 woningen. Gertjan Hagen van SpringCo stelt dat, als je kijkt naar de hoeveelheid bestaande onbenutte m2 woonruimte die vrijkomt als je specifiek maatwerk voor ouderen bouwt, dat je dan veel minder m2 nieuwbouw hoeft te maken. Simpel gezegd komt er bestaande en reeds gebouwde ruimte vrij op de markt die dus niet meer gebouwd hoeft te worden. SpringCo geeft aan dat dit tot een ruimte met een omvang van 25.000 woningen per jaar vrij kan komen. Zo bereik je meer met minder.
2. Hergebruik van wat al gebouwd is, is niet alleen efficiënt, het is ook duurzamer ten aanzien van voor materiaal en ruimtegebruik.
3. Veel van de woningen van de huidige senioren liggen in de woonwijken uit de jaren ’80 en ’90, daar waar de bestaande wijkvoorzieningen (winkels, sportverenigingen, bibliotheken etc.) te lijden hebben onder de gezinsverdunning. Juist die wijken hebben veel te winnen met de instroom van gezinnen.
4. Veel van deze woningen zijn relatief goedkoop vergeleken met nieuwbouw. Veel – niet alle – senioren hebben een huis gekocht nog in ‘het gulden tijdperk’ toen het woord ‘aflossingsvrij’ nog niet bestond. Zij hebben vaak afgelost, de woning deels vrij en hebben dus relatief meer mogelijkheden om nieuwbouw te kopen dan mensen met minder in het huis opgebouwd vermogen. Dat wil overigens niet zeggen dat senioren voor ‘de duurste’ woningen gaan, omdat zij al heel lang niet verhuisd zijn hebben ze nog andere normen over wat ze betaalbaar vinden.
5. Senioren zitten over het algemeen aan het eind van hun woon carrière. Als je met goede nieuwbouw-concepten voor senioren komt, waar sprake is van maatwerk en waarbij het sociale element wezenlijk onderdeel van is, zullen ze naar verwachting wel verhuizen. Juist omdat je aan ‘de top’ van de markt ruimte biedt ontstaat als een soort woning-cascade een maximaal doorschuifeffect (zie figuur 1).

[4] Zie Bronnen: artikel Gertjan Hagen in Stadszaken



Zo kan voor elke seniorenwoning tot wel 5 woningen ruimte komen op de woningmarkt en ontstaat ook aan de onderkant van de woon carrière ladder ruimte voor starters. HEEL wezenlijk is dat er dus ook goedkopere seniorenwoningen komen zodat ook uiteindelijk de kleinste woningen kunnen vrijkomen voor starters.

6. Als je de nieuwe seniorenwoningen leeftijdsbestendig maakt (slapen en badkamer beneden) zijn ze eerder geneigd te verhuizen en levert dat 'de BV Nederland' op termijn een aanzienlijke besparing op in de WMO en de Zorgverzekeringswet en de WLZ. Dit bespaart de gemeente tot € 800 per seniorenwoning per jaar, en dit bespaart de zorgverzekering tot € 3.000 per 60+-er per jaar en dit bespaart de WLZ tot € 85.000 per client jaar. Daarvan zijn al diverse voorbeelden. Dit zijn allemaal zeer goede redenen om niet de maximale grondprijs te vragen. Omdat dit door met name mensen uit de vastgoedwereld wordt betwijfeld, *''een toekomstige besparing bij andere afdelingen en bedrijven is voor ons geen steekhoudend argument voor lagere grondprijzen''* is hard bewijs nodig. Daarom wordt dit momenteel door een groot wetenschappelijk en maatschappelijk consortium nader onderbouwd, ze noemen zich Netwerk Vitaliteit. Dit kan doordat sprake is van enige eerste steun van het Ministerie van VWS en het ministerie van BZK (zie figuur 2). In dit onderzoeksconsortium zitten onder andere 7 universiteiten waarvan 3 Academische ziekenhuizen, 3 zorgverzekeraars, AEDES, ACTIZ, ANBO etc.). Allen geloven dat er '*een kanteling van het curatieve medische stelsel naar een preventief maatschappelijk woonzorgsysteem*' ingezet moet worden. Ook het recente onderzoek van het NIDI en CBS [5]geven immers aan dat in alle mogelijke toekomstscenario's een enorm tekort aan zorgpersoneel onvermijdelijk is. Dus het zal anders moeten. Het uitstellen van het denken hierover maken de problemen ook alleen maar ernstiger. 'Hoe' je voor senioren kunt bouwen dat ze wel verhuizen willen weet Knarrenhof heel goed. Graag delen we die kennis met onze aanpak om te kunnen opschalen. Vele grote ontwikkelaars en bouwers hebben zich daarvoor bij ons al gemeld, maar willen dat op zo'n manier doen dat wij het concept onvoldoende geborgd achten. Plat gezegd: wij willen zo goedkoop mogelijk bouwen tegen kostprijs met veel sociale aandacht voor en inbreng van de groep.

[5] Zie bronnen: Eindrapport NIDI en CBS.



Zij bouwen liever voor de hogere prijscategorieën met veel standaardisering. Hulp van het ministerie daarin kan het verschil maken (zie compensatiefonds).

7. Initiatieven als Knarrenhof hebben een relatief hoge dichtheid variëren van 40 woningen per ha (grondgebonden) tot 90 woningen per ha. Nog hogere dichtheden zijn ook mogelijk. Pas hierbij wel op dat hoe hoger de dichtheid, hoe moeilijker het kan zijn om juist de senior te verleiden om daar naartoe te verhuizen. Het contrast met de bestaande woning is dan immers zeer groot.
8. We zien bij onze organisatie dat een substantieel deel van de bewoners uit de Randstad naar het noorden en oosten vertrekt, simpelweg omdat het daar iets minder moeilijk is om locaties te vinden. Op landelijk niveau is al heel duidelijk sprake van jongere en oudere gebieden van het land waar veel jeugd is weggetrokken. In die landsdelen is echter nog wel nog ruimte. Uiteraard is het onwenselijk dat er substantieel 'jongere' en 'oudere' landsdelen ontstaan. Wel is woningbouw in het ene landsdeel vele malen moeilijker te realiseren dan elders. Knarrenhof maakt het regelmatig mee dat soms bijna een heel gezin (meerdere volwassen kinderen soms zelfs met hun ouders) of dat vriendenstellen samen verhuizen naar een ander deel van het land. Die grote stap durft men soms aan te gaan als men een belangrijk deel van hun sociale netwerk mee kunnen nemen.

- We vragen de Minister van Wonen om of met concreet uitvoeringskader te komen dat meer actief inzet op de bouw van seniorenwoningen (zie ook ons voorstel tenderbeleid), of om de regio's tegemoet te komen in het feit dat zij relatief meer ouderen huisvesten (via bijvoorbeeld het Gemeentefonds, via bijvoorbeeld het toewijzen van medische geriatrische specialisaties aan de regio etc.). Ook is het van belang om het foutieve beeld weg te nemen

bij lagere overheden dat bouwen voor ouderen te koste zou gaan van de kracht en vitaliteit van een regio. De werkelijkheid is dat senioren juist veel brengen namelijk tijd voor verenigingen, vrijwilligerswerk, mantelzorg en bovenal koopkracht.

- Wij vragen de Minister gegeven deze vele voordelen om net als in onze eerdere verzoeken om deze snelle en efficiënte manier om meer bruikbare woonruimte te creëren serieus vorm te geven. Momenteel wordt slechts 0,6% van het rijkswoonbudget hieraan besteed. Dat geeft wel aan dat deze voor de oplossing van het woonprobleem en het toekomstige zorgprobleem zo wezenlijke doelgroep nog beslist niet op waarde wordt geschat.

13. Gebruik ruimte die er is door ruimte verspillende normen te herbezien

- Schaf de kostendelersnorm af, die spaart onnodige woningverdunning

14. Zorg voor lokale ruimte voor slim programmeren met een Grondcompensatiefonds

- Vaak zijn gronden langer geleden gekocht en is de gemeente uitgegaan van een bepaalde opbrengst. Immers met de grote decentralisaties moeten gemeenten meer doen met aanmerkelijk minder middelen dan die het Rijk hier zelf voor mocht inzetten. Dus ergens moet het geld vandaan komen. Gemeenten willen wel, maar zien een 'geprognotiseerde grondopbrengst' met de vaak al daaraan gekoppelde besteding verdampen als ze daarin meegaan. Een aantal 'slimme' woningcategorieën kunnen zo wel bediend worden, mits het rijk een bedrag van € 10.000 a € 20.000 wil compenseren.
- We vragen de Minister net als in onze voorgaande adviezen om juist voor deze hele grote en specifieke doelgroep niet nog meer beleid te maken, maar om snel een uitvoeringskader te ontwikkelen.

15. Zet ambtelijke capaciteit op de juiste manier in

- Bij veel gemeenten kan het lang wachten zijn op voortgang of beoordelingen. We hebben het meegemaakt dat een gemeente een jaar lang geen capaciteit (prioriteit?) had om naar een grondcontract te kijken, of dat we ergens nu al 9 maanden wachten op inhoudelijke reactie op ons ingediend plan. De enige reactie tot op heden is *'we hebben helaas geen capaciteit'*. Er kan dus snel veel voortgang geboekt worden als slimmer met capaciteit wordt omgegaan. Hier 2 ideeën
    - *15.1 Herverdeel de capaciteit*. Bij veel gemeenten zijn er ongeveer 15x zoveel beleidsmedewerkers als projectleiders. De beleidsmedewerkers verdedigen hun vakgebied met vaak veel sectorspecifieke wensen en eisen. De projectleiders moeten *''alle wensen in 1 kruiwagen''* krijgen en houden. Daarbij gaat de kennis van sommige vakspecialisten tegenwoordig ook niet allemaal even diep. Het Expertteam Wonen kan u daarover vertellen. Op moment dat de verhouding beleidsmedewerkers en projectleiders 1:4 zou zijn gaat er slagkracht en doorzettingsmacht ontstaan. De specifieke sectorale kennis kan hetzij bij het rijk (IRO de lokale Inspectie) of bij de provincies worden geconcentreerd. Zo ga je efficiënter om met capaciteit. Momenteel horen we van sommige provincies dat de vrijheid van gemeenten in het woondomein dermate groot is dat ook zij daar soms ook niet binnen kunnen komen, of dat hun (soms door ons na lang wachten ingeroepen hulp) wordt afgehouden.
    - *15.2 Stuur op regie*. Gelukkig zijn er veel, vaak kleinere gemeenten die veel praktischer handelen. Niet alleen is daar veel meer sprake van samenwerking tussen de afdelingen en wordt er meer integraal gewerkt dan in de grote gemeenten (een prijs van de

jarenlange schaalvergroting), ook geeft men soms toe dat er een capaciteitsprobleem is. Sommige gemeenten willen echter koste wat kost alles zelf doen, ook al hebben ze binnen een afzienbare periode geen capaciteit. De minister zou hier een richtlijn voor kunnen maken. Professioneel ontwikkelende partijen (dat kunnen ook de grotere burgerinitiatieven zijn) kunnen dan zelf het bestemmingsplan maken, het woonrijpmaken organiseren. Niet alleen is dit meestal sneller, vaak is dit ook goedkoper waardoor woning minder snel (nog) duurder worden.

- We vragen de Minister om dit wezenlijke aspect van de huidige capaciteitsproblemen mee te nemen in een uitvoeringskader en daarvoor serieuze stappen te ondernemen.

16. Stimuleer private grondbezitters voor inzet voor burgerinitiatieven

- Knarrenhof is al zo bekend dat er bedrijven zijn die zich bij ons melden en locaties aanbieden, juist vanwege sympathie voor het gedachtengoed. Heel vaak horen we ook dat men opziet tegen moeilijke onderhandelingen met commerciële partijen die toch altijd slimmer en gewiekster zijn dan zij, en uiteindelijk alleen maar hele dure woningen ontwikkelen.
- Minimaal zou de Minister een maatschappelijke oproep kunnen doen naar grondeigenaren. Nog veel beter is het als er een financiële stimuleringsregeling of fiscale regeling of wellicht een lager btw-tarief. Vanuit het juridische kader van het gelijkberechtigingsbeginsel worden commerciële en maatschappelijke initiatieven nu gelijk behandeld. Wij denken dat dit fundamenteel onjuist is. De titel wooncoöperatie kan gebruikt worden om een specifiek financieel-juridisch instrumentarium te maken juist voor die partijen die het overheidsbeleid het meeste uitvoeren.

17. Kortere procedures

- Zie het artikel Jos Feijtel, in Stadszaken. Ook wij zien regelmatig dat gemeente bijvoorbeeld vanuit de macht der gewoonte een voorontwerp bestemmingsplan willen bij inbreidingen, terwijl dit juridisch-planologisch niet nodig is. Als er woningnood is en er stappen gezet moeten worden om aantallen te maken dan is overnormering niet wenselijk. Uiteraard kan niet getornd worden aan de rechtsbescherming van burgers. In het artikel van Feijtel worden concrete voorbeelden genoemd hoe meerdere weken tijdwinst geboekt kunnen worden.
- We vragen de Minister hier duidelijke richtlijnen aan te geven

18. Gebruik aanwezige uitvoeringskennis; beleid moet uitvoerbaar zijn

- Het ministerie beschikt met het Expertteam Wonen over een keur aan mensen die hun sporen juist in de uitvoering hebben verdiend. Het is zeer wenselijk om hier meer mensen en middelen aan toe te voegen die allemaal van onberispelijk gedrag dienen te zijn.

Idealiter wordt dit net als voorheen in regionale clusters van het toenmalige DGVH ondergebracht (Inspectie Ruimtelijke Ordening).

- We vragen de Minister om elk nieuw beleid te toetsen aan uitvoeringsexperts. Te vaak worden goedwillende voorstellen net niet helemaal handig en werkbaar geformuleerd. Bijvoorbeeld het passend toewijzen kan corporaties juist ontmoedigen om aan seniorenhuisvesting te doen, omdat er dan minder middelen vrijkomen dan nodig zijn voor goede seniorenwoningen.

19. Randvoorwaarden voor betaalbare huur: stimuleer banken of creëer een nieuwe mogelijkheid

- De Minister weet dat Knarrenhof al vanaf 2018 probeert een eigen Huurfonds op te zetten. Na de vorige bijeenkomst met Minister en banken zijn randvoorwaarden verkend en is een groot areaal aan crowd-funding georganiseerd. Maar hierop gaven de banken aan dat ze niet met geld van '*de crowd*' als achtergestelde leningen wilden werken. Dus hebben we nu grotere investeerders gevonden (> € 100.000) die tegen maatschappelijke voorwaarden achtergestelde leningen willen geven. We hebben woningen voor sociale huur (1) en middenhuur gereserveerd en zelfs de keukens al besteld.
- Maar nu blijken de banken naar eigen zeggen van de toezichthouder een forse opslag te moeten hanteren bovenop de hypotheekrentes voor de individuele markt. Dit moet omdat de toezichthouder voor 'verhuurd zakelijk vastgoed' (Incoming Producing Real Estate) extra kapitaal-eisen stelt. Is dit (nog) reëel? Het verschil met particuliere woningkopers wordt zo onbedoeld nog groter. Zij worden voor 100% gefinancierd en hebben ook nog hypotheekrenteaftrek. Bij verhuurders is slechts 60% tot 70% financiering nodig, maar gek genoeg is dit in verband met de extra kapitaal vereisten aanmerkelijk duurder. Deze 'marktopslag' opslag resulteert in een langjarige rente die 15 tot 25% hoger dan het particuliere initiatief. Omdat hypotheekrenteaftrek niet mogelijk is voor verhuur, zijn particuliere kopers dus tot 50% goedkoper uit in de maandlasten voor kopers dan mensen die het van middenhuur moeten hebben. Dat is ons inziens beleidsmatig niet uitlegbaar en niet meer van deze tijd.
- Corporaties kunnen ook goedkoop lenen, maar hebben soms redenen om niet mee te doen met een CPO omdat het ingewikkeld wordt gevonden. Dus hebben wooncooperaties het zonder steun veel moeilijker, terwijl het beleidsmatig zeer gewenst is. Daardoor krijgen wij, en anderen bij stijgende rentes de businesscase niet meer rond, terwijl zonder 'zakelijke opslag' dat zonder enig probleem zou kunnen.
- We verzoeken de Minister hierover met de banken in overleg te gaan dan zelf wel een functionaliteit te creëren, bijvoorbeeld bij het SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting) waardoor het verhuren minimaal niet wordt bestraft, maar wellicht wordt gestimuleerd.

20. Maak geen Tenders met burgerinitiatieven en marktpartijen

- Burgerinitiatieven en Commerciële partijen verhouden zich als kleermakers en warme bakkers tot supermarkten en kledingketens. Ze hebben elk een hele andere focus, schaal, middelen, maar bovenal hebben ze elk hele andere doelen. Dus om een level-playing field te creëren is het raadzaam om of expliciet voor burgerinitiatieven en maatschappelijke ondernemingen tenders te organiseren, of voor marktpartijen. Ter informatie, Knarrenhof heeft eerder voor de Gemeente Rotterdam al een leidraad aanbesteding CPO's /Bewonersinitiatieven gemaakt. Dergelijke kennis kan gedeeld worden.

- We vragen de Minister hier beleid voor te maken zoals we dit ook al in al onze eerdere adviezen hebben aangegeven. Er kan een taakstellend percentage maatschappelijke tenders worden voorgeschreven, gerelateerd aan het aantal burgerinitiatieven die al in die gemeente zijn gerealiseerd (net zoals met het percentage sociale huur is voorgesteld door de Minister).

21. Gebruik juist de markt in slimme tenders

- Veel van de kennis en kunde over de woningmarkt is geconcentreerd bij marktpartijen. Waar het grootschalige woningbouwprojecten betreft van meer dan 100 woningen, en helemaal in combinatie met parkeergarages, winkels etc. zijn zij doorgaans daar ook beter in. Gemeenten hebben daarbij niet altijd de aandacht of capaciteit om voor kleinere projecten zaken verder uit te werken. Maar dit kan gecombineerd worden zodat het past met beleid. De overheid kan in de vorm van EMVI-aanbestedingen kwalitatieve en kwantitatieve randvoorwaarden meenemen. Ze kan in een Tender bijvoorbeeld vragen om een grondbod, uitgaande van het feit dat bijv. 30% van de woningen en oppervlakte in de vorm van een Burgerinitiatief moet worden gerealiseerd waarbij gevraagd wordt aan de marktpartijen om een of meerdere kandidaten hiervoor aan te leveren bij de gemeente en dat deze voor dat deel van de ontwikkeling in overleg met deze partij tot een grondprijs zal komen. Wezenlijk is dat er geen verplichtingen achterlangs ontstaan zodat wellicht via de bouwer de ontwikkelaar 'haar gederfde winst' kan terughalen met hogere bouwkosten. Maar als er met professionele CPO-partijen of Maatschappelijke Ondernemers wordt gewerkt die zich bewezen hebben (het Expertteam Wonen is hiervoor bij uitstek de toetsende partij zijn) zal dit te allen tijde tijdens de navolgende onderhandelingen met de gemeente naar voren komen. In de uitvraag/ de tender kan al opgenomen zijn wat de repercussie is mocht dit later blijken wel het geval te zijn.

22. Bewustwordingscampagne ouderen nodig voor consumenten en samenleving

- De gemiddelde Nederlander is een 50+-er, sinds 2019 hebben we meer 50+-ers dan 50-minners. Toch lijkt het alsof we daar in onze cultuur en dagelijks handelen liever geen rekening mee houden. Veel wethouders bouwen liever voor 'jonge gezinnen' dan voor senioren. Maar die jonge gezinnen zijn er steeds minder, of we moeten de immigratie sterk gaan opschroeven. Diverse wethouders gaven aan bang te zijn dat 'ouderen van buiten' hun voorzieningen zullen opeten. Dat klopt niet. Niet alleen wordt de uitkering in het Gemeentefonds gecorrigeerd naar het percentage senioren, het merendeel van het vrijwilligerswerk en de mantelzorg in Nederland wordt gedaan door de mensen tussen de 55-70 jaar. Er is zelfs een verschuiving zichtbaar naar mantelzorgers tot hun 80e, die beweging is ook een van de schragende mechanismen onder Knarrenhof.
- Voor burgers is het nodig dat ze zelf beseffen dat ze – sinds het Scheiden Wonen en Zorg – in 2014 zelf voor hun oude dag moeten zorgen. Heel veel senioren zijn 'liever niet' met hun

3e levenshelft bezig. Menigeen schuift dit heikele vraagstuk vooruit. Het kan geen toeval zijn dat bij Knarrenhof er een relatief grote oververtegenwoordiging is van (geriatrisch) verpleegkundigen. Deze mensen denken wel na over hun eigen afnemend onafhankelijkheid en proberen dat te organiseren. Immers vertelt men ons: ''*als je te laat kiest kom je anders op een plek waar je nooit voor zou kiezen*". Die laatste plek is overigens voor de BV Nederland ook veel duurder.

- We adviseren net als 4 en 2 jaar geleden de Minister nog steeds om een bewustwordings-campagne te beginnen waarin we vanuit zelfkennis leren omgaan met het ouder worden en de samenleving ernaar inrichten.

23. Betrek de corporaties in de ruimtelijke opgave

- Sinds kort is de verhuurdersheffing verdwenen, hierdoor en door ander beleid is deze sector lang on hold gezet. Gelukkig komt er nu weer ruimte en mogen de corporaties ook middenhuur aanbieden. Omdat er fors op de ouderenzorg en (geestelijke) gezondheidszorg is bezuinigd, zie je momenteel een probleem accumulatie bij huisartsen en bij woningbouwcorporaties die dit op hun bord krijgen. Daarvoor is aanvullende hulp nodig. Meer spreiding van deze probleem-stapeling is gewenst, want de mensen die dergelijke problemen niet hebben (o.a. schuldsanering, geestelijke of fysieke problemen, daklozen, vluchtelingen) moeten dat in hun directe omgeving het meest dragen.
- Knarrenhof werkt met het principe de sterkste schouders dragen de sterkste lasten, want wij geloven in een inclusieve samenleving waar juist de mensen die 'handig zijn met de hersenen' de mensen helpen die 'handig zijn met de handen' en vice versa. Als je in projecten standaard 30% sociaal in het project voorschrijft en ook de bovengenoemde aandacht vragen groepen, dan concentreer je de complexiteit niet alleen, je verdunt ze ook. Als je de problemen verdunt dan doe je maximaal aansprak op de sociale loyaliteit. Want als mensen elkaar eenmaal hebben leren kennen, dan kan het sociale netwerk heel veel lichtere problemen en zorg in het eigen netwerk oplossen. Uiteraard moet er ook gespecialiseerde back-up of begeleiding nodig zijn. In de gesegregeerde woningmarkt met keurige tweekappers met dure auto's voor de deur heb je dat niet. Het begrip '*wellness-rechts*' is nieuw en nooit helemaal te vermijden, maar als we blijvend doorgaan met het faciliteren van een eenzijdig marktdenken dan zullen we of we willen of niet tot steeds meer naar de Amerikaanse samenleving gaan met sub-urbs en binnensteden, met have's en have-not's met tegenstellingen die vanuit volkshuisvestingsoptiek bestreden moeten worden. Niet omdat het een hobby is of een bepaalde politieke stroming, maar om de samenleving en de zorg en dus ook de economie bij elkaar te houden.
- Passend toewijzen zou anders geïnterpreteerd moeten worden in verband met de aantoonbare hogere bouwkosten van het levensloopbestendige woningtype. Daardoor werkt het passend-toewijzen-beleid contraproductief en ontmoedigt corporaties eerder dan ze ze stimuleert.
- We vragen de Minister om deze problematiek uit te werken en hierop een concreet uitvoeringskader te maken.

24. Geef burgerinitiatieven 1 lokaal loket dichtbij de macht

- Het beleid geeft (met de mond) ruimte aan burgerinitiatieven, maar de uitvoering blijft hier ver bij achter. Als de overheid de maatschappelijke energie daadwerkelijk wil gebruiken en mobiliseren, dan moet ze deze ook serieus nemen. Dit kan door invloed te geven en

minimaal bij overheden een loket te benoemen van waaruit zij daadwerkelijk geholpen worden. Vaak zijn de contactpersonen voor deze groepen van afdelingen die weinig macht en invloed hebben op de woningbouwprogrammering. Op rijksniveau zou het ministerie van Algemene Zaken, en bij gemeenten de gemeentesecretaris of nog beter de burgemeester de beste plek zijn. Want elke afdeling/ departement heeft haar eigen belangen en beperkingen in de totale machtsverhoudingen. Helaas hebben wij dit in de uitvoering al heel vaak aan den lijve moeten ondervinden.

- We vragen de Minister: geef burginitiatieven een duidelijke positie en loket, uit de meer algemene beleidsintenties komt het niet. Oftewel; in beleid kun je nog steeds niet wonen.

Tot slot,
We hopen u als Minister geholpen te hebben met deze adviezen en deze visie doe voortkomt vanuit de uitvoering. We hopen hiermee een serieuze bijdrage te hebben geleverd aan de oplossing van dit grote en complexe maatschappelijke probleem van de kwalitatieve woningnood.

Met vriendelijke groet,

Nel Sangers (Directie Knarrenhof)
35 jaar directiefunctie bij gemeenten en rijk waaronder als Directeur Stadsontwikkeling. Onder andere kwartiermaker van het Gemeenschappelijk Ontwikkelingsbedrijf, voorloper van de RVB en directielid SBB.

Roland Asberg (directie Knarrenhof)
Ervaren CFO-directeur en sinds 2019 betrokken bij Knarrenhof.

Peter Prak (Knarrenhof, 1e auteur)
Oprichter Knarrenhof & Cooper Feldman, 30jr ervaring, werkte bij en voor beursgenoteerde ontwikkelaar, gemeenten, provincies, beleggers, PPS'en, ministeries. Was manager van meerdere 10.000+ Vinexlocaties

Dit gedachtengoed is mede onderschreven door:

Adri Dorrestein (RvA Knarrenhof, Expertteam Wonen)
45 jaar management en directiefuncties van ruimtelijk opgaven bij gemeenten, ontwikkelbedrijven en beursgenoteerde ontwikkelaar. Was leidinggevende van meerdere woningbouwlocaties in Nederland.

Marnix Norder (Bestuurder Steenvlinder en Steenvlincer Inc)
40 jaar ervaring als politieke bestuurder (Gedeputeerde, Wethouder) en het professioneel begeleiden van burgerinitatieven (eigenaar Urbannerdam en Steenvlinder)

Stichting Knarrenhof Nederland
info@knarrenhof.nl
KvK nr 63185520
Lageweg 17 9479 TA Noordlaren
www.knarrenhof.nl
NL59TRIO0338536639

Prof. Peter Boelhouwer (hoogleraar Housing systems TU Delft, RVA Knarrenhof)
35 jaar ervaring met het woningsysteem. Tevens onbezoldigd lid van de Raad van Advies Knarrenhof.

Gertjan Hagen (Directeur SpringCo Urban Analytics)
35 jaar ervaring in woningmarktonderzoek en adviseur van de woningmarkt, o.a. Kolpron, Smart Agent Company, oprichter SpringCo

Wypke van Erp Taalman Kip (directrice woningcorporatie SWZ)
30 jaar ervaring als directeur-bestuurder onderzoeksbureau Companen, bestuursadviseur Provincie Overijssel en corporatie-directeur bij de corporaties Woonpalet Zeewolde en SWZ Zwolle.

Trude de Vroomen (Partner INBO architecten, huisontwerper Knarrenhof)
30jr ervaring in de woningbouw als architect, partner bij INBO, daarvoor medewerker AEDES

Prof. Erik Buskens (Hoogleraar Health Technology UMC-Groningen)
Tevens onbezoldigd lid van de Raad van Advies Knarrenhof.

Herman Hoogstraat
40 jaar ervaring in de woningbouw en ruimtelijke ordening. Oprichter van Bureau Hoogstraat.

Bronnen:

- Jos Feijtel, *'Veel manieren om procedures bij woningbouw te versnellen'*, (mei 2022) in Stadszaken.
- Knarrenhof, *Deltaplan Verzilvering: verzilver Nederland door slimmer te programmeren en ontschotten*, verstuurd aan Ministers BZK, VWS en Tweede Kamerleden (november 2019)
- Knarrenhof, *reactie op NOVI, Nationale Omgevingsvisie aan BZK* (2019)
- Knarrenhof, *Reactie naar Minister Ollongren en de Jonge naar aanleiding van hun antwoord van oktober 2020 op de brief van 2019 (november 2020)* tevens in afschrift verstuurd aan de wonen woordvoerders in de Tweede Kamer
- Knarrenhof, *Input voor Formatie*, advies aan Kamerleden (april 2021)
- Knarrenhof, *De Woningcrisis ontwart?* Essay voor de politiek (mei 2021) Gevraagd advies op verzoek van een fractievoorzitter van een regeringspartij, in afschrift verzonden aan de wonen woordvoerders in de Tweede Kamer
- NIDI en CBS *Verkenning Bevolking 2050, opleiding, arbeid, zorg en wonen* (2021)
- SprinCo Urban Analytics '*Rendement op doorstroming: gezinswoningen bouwen is uitstel van executie.*', (maart 2021) in Stadszaken

Didam arrest:

De kern van het arrest is ‘behoorlijk bestuur’, als op enigerlei wijze verwacht kan worden dat meerdere partijen iets vergelijkbaars willen doen bij het verkopen van grondbezit van de overheid dan moeten die partijen een kans krijgen. Dit kan door het publiceren van het voornemen tot verkoop. Naast de verplichting aan overheden om bij meerdere geschikte partijen deze ook een mogelijkheid te geven spreekt men over de uitzondering van een ‘unieke partij’. Als daar sprake van is en de gemeente heeft objectieve en toetsbare criteria daarvoor dan mag zij 1 op 1 die grond aan zo’n partij verkopen. Wel moet ze dan het voornemen van verkoop publiceren, dat kan op de gemeentelijke website.

Knarrenhof kan als ‘unieke partij’ worden gezien want:

1) de vraag komt voort vanuit een bewonersinitiatief/CPO waarbij besluitvorming plaatsvindt door de meerderheid van de deelnemers;
2) we doen aan menging van huur en koop als hagelslag verspreid;
3) we doen aan menging goedkoop en duur als hagelslag verspreid;
4) onze woningen hebben levensloopbestendige plattegronden en zijn geschikt voor verpleging aan huis (Woonkeur; Woonkeur+ en voor Hospitality@home);
5) al onze projecten hebben als extra onderdeel gemeenschappelijke ruimtes (Hofhuys en Hoftuyn), die in eeuwigdurende erfpacht worden verstrekt;
6) naast een VVE wordt altijd een Bewonersvereniging/ Beheer Coöperatie opgericht, die kunnen terugvallen op een Landelijke Coöperatie met blijvende ondersteuning;
7) bewoning is alleen toegestaan na ondertekening van het door de bewoners met Knarrenhof ontwikkelde Sociaal Statuut / Huishoudelijk reglement;
8) er is meestal sprake van een samenwerking met een uniek stelsel aan partijen (Stichting, Ontwikkelbedrijf, Coöperatie, Corporatie, Lokale Knarrenhof-Vereniging);
9) we zijn een landelijk voorbeeldproject voor beleid en diverse consumenten organisaties;
10) we verkopen altijd een aanzienlijk deel van de woningen onder de marktwaarde maar leggen dat in een soort kettingbeding vast zodat er voor de eerste bewoner geen bovenmatige verrijking mogelijk is (behoud woningen voor de doelgroep);
11) we hebben een track record met aantoonbaar resultaat (momenteel wordt ons 7de Hof in Nederland in aanbouw genomen);
12) het regeerakkoord van Rutte IV vraagt speciale aandacht voor senioren in nieuwe woonvormen (die bieden wij), maar ook voor starters (kunnen wij soms ook aanbieden) en voor betaalbare woningen