

Input Wonen voor de nieuwe regering vanuit het Watertorenberaad ¹

6 maart 2024

Resumerend: het gaat om betaalbaar kunnen wonen en leven, gevrijwaard van dreiging en gebrek en in een gezonde leefomgeving. Dat alles komt bij elkaar in gebieden. Stel die dan ook centraal in de aanpak om dit voor elkaar te krijgen.

Onze urgentie is groot

Nederland is vastgelopen. We moeten ons land verder ontwikkelen maar dit gaat niet langer op dezelfde manier. We zijn terecht gekomen in een samenballing van aspecten in onze maatschappij die elkaar in een houdgreep nemen. Een nijpend tekort aan huisvesting, historisch hoge bouwkosten, een tekort aan elektriciteit, steeds weer meer files, toenemende wateroverlast én hitte, stikstof die de natuur aantast. En daarnaast zien we bovendien ook afnemende bestaanszekerheid, groeiende polarisatie, verschraling van de zorg in tijden van een dubbele vergrijzing, een fors groeiend beroep op de jeugdzorg. Het welzijn van ons land loopt achteruit. Dit werkt allemaal op elkaar in. De oplossing kan eenvoudigweg niet meer gevonden worden in het sleutelen aan één bepaald onderdeel. Sterker nog, dat maakt de totale kluwen alleen maar meer onontwarbaar. En we lossen dit niet op door nog verder binnen systemen en stelsels fijn te slijpen.

Het Watertorenberaad roept op tot besef van deze urgentie, tot de noodzaak om vanaf nu anders te handelen.

De aanpak van veel issues kent één gemene deler: alles komt samen in gebieden en wijken. Bij de mens en haar leefomgeving. Een belangrijke sleutel ligt dan ook mede in de manier waarop we onze gebieden ontwikkelen. Elke situatie biedt andere opgaven en kansen. Laten we een werkwijze ontwikkelen waarin we kwaliteit van leven en maatwerk per gebied als uitgangspunt nemen. Te beginnen bij de grootschalige NOVEX woningbouwlocaties, die klaar staan voor de schaa sprong in wonen, werken, leven en bewegen die ons land moet doormaken en waar de helft van de toekomstige woningbouw moet landen.

Het Watertorenberaad heeft een 8 punten-plan voor het nieuwe kabinet.

1. Stel gebieden en wijken centraal. Dat is de leefwereld van de burger. Daar ligt de sleutel tot een fijner, betaalbaarder en gezonder leven. Geef als Rijk richting en vervolgens meer ruimte om partijen en bewoners op dat niveau tot slimme combinaties en oplossingen te laten komen, die niet door sectorale stelsels, systemen en verkokerde budgetten worden verhinderd. We moeten zo toe naar een andere manier van samenwerken: Langjarig, ontkokerd, programmatisch en werkend als één overheid. Geef prioriteit aan een integrale, programmatische aanpak in de grootschalige NOVEX woningbouwlocaties.

2. Kies naast versterking van het hoofdnet van de energie-infrastructuur voor energie-oplossingen op gebiedsniveau. In elke gemeente een energie-bestemmingsplan, waarin expliciete keuzes (voor aanpak en regelgeving) moeten worden gemaakt. Zodat ontwikkelaars, corporaties, bedrijven, maatschappelijke organisaties en vooral – de mensen- weten waar ze aan toe zijn. Geef koers via een

¹Wat is het Watertorenberaad? Het Watertorenberaad is een samenwerkingsverband van een 25 à 30 publieke (rijk, provincies, regio's, gemeenten), publiek-private (corporaties) en private (beleggers, ontwikkelaars, bouwers, adviseurs) partijen. Het beraad houdt zich al meer dan tien jaar bezig met het verkennen van effectievere wegen voor stads- en gebiedsontwikkeling. Doordat de deelnemers hun praktijkkennis ter beschikking stellen, kan het beraad denken en doen combineren. Met als doel die inzichten te delen.

‘schijf van vijf’ menukaart. Zet collectieve oplossingen boven individuele. Zonder balanceren is er alleen maar meer piekcapaciteit nodig. En investeer in ontwikkeling van opslagcapaciteit, dat is een cruciale schakel.

3. Zet door met de schaalsprong in investeringen in het openbaar vervoer. Naast een robuust hoofdnet zijn meer stations en meer fijnmazige systemen nodig, met een hogere frequentie (metrokwaliteit!). Plus een uitgebreid net van aansluitend onderliggende systemen van HOV (metro, tram, bus). Maak het vergroten van de rol en het marktaandeel van OV tot speerpunt. Stuur daarbij op slimme vervoerswaarde. Met in de drukke stedelijke gebieden aandacht voor spreiding van reizigers over het net, over de stad, over de week en over de dag. Niet doorinvesteren in het OV is het inzetten van een neerwaartse spiraal en zet de woningbouw verder op slot. Op de weg kunnen die auto's er immers echt niet meer bij, los van het feit dat we al die auto's niet meer van stroom kunnen voorzien. En in de wijken kunnen we parkeerplekken beter gebruiken voor wonen, werken, leven, wateropvang, natuur en groen.

4. Stel als eis dat gebouwen genereus voor hun omgeving zijn. Dat kan gewoon. Parijs doet dit al. (Bij)bouwen doen we alleen in een vorm waarin je bijdraagt aan de leefkwaliteit van de bewoners en gebruikers in dat gebied. De toegevoegde waarde kan zijn: het samen voor elkaar kunnen zorgen, vormen van gemeenschappen, bieden van sociale voorzieningen en van werk, opwekking en opslag van de eigen energie, tegengaan van hittestress, opvang en hergebruik van water, aan groen en natuur. Niet altijd alles overal tegelijk. Niet alles en overal een 10. Maak expliciete keuzes. Als we teveel focussen op aantallen en hoeveelheden beton, staal en stenen en dat gedreven door sommetjes die alleen gaan over wat die vandaag kosten, creëren we met 1 miljoen woningen de problemen van straks, in plaats van de kwaliteit die we nodig hebben.

5. Bouw een robuuste en structurele samenwerking tussen gemeenten en markt. Er zijn allerlei publiek-publieke afspraken (Woondeals) gemaakt en prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties. Het is echter cruciaal dat dit juist met ontwikkelende, bouwende en beleggende partijen gebeurt. De huidige situatie vraagt steeds per gebied, project, fase en/of plot situationeel positie verwerven, plannen maken, onderhandelen, contracten sluiten, RO-processen doorlopen, etc. etc.. Het is van belang om meer schaal, zekerheid en voorspelbaarheid in het ontwikkel- en productieproces te brengen. Dit is te organiseren door meer structurele afspraken te maken tussen de betrokken partijen: ketensamenwerking. Bijvoorbeeld aan de hand van een systeem van raamovereenkomsten, waarbij vanuit grondbezit en/of opgaven (door gemeenten/ corporaties) het initiatief hiertoe genomen zou kunnen worden. Allerlei praktijkvoorbeelden bieden handvatten om dit inderdaad zo breder te doen. Deze manier van werken kan Didam-proof. Het rijk zou een belangrijke rol kunnen spelen in het stimuleren van deze manier van werken. Bijvoorbeeld door standaard-raamovereenkomsten af te geven en gemeenten te helpen met het opzetten van het selectieproces en het sluiten van deze overeenkomsten met hun partners.

6. Er is nu geld nodig. Voor de gebiedsontwikkeling én de betaalbare woning zelf. Zoals we al decennia doorhadden vraagt de woningbouw structureel financiële middelen vanuit het rijk. Om kwaliteit te maken en betaalbaarheid te garanderen. Vanaf 2010 heeft het rijk dit afgeschaft en we zien nu de gevolgen. De huidige Woningbouwimpuls alleen is onvoldoende. Dit moet langer, structureel en breder. Er kan geen woning gebouwd worden voordat mobiliteit, energie, water en groen ook geregeld zijn. Maar ook de sociale kwaliteit van en ontwikkeling van werken in gebieden vraagt extra inzet. De traditionele grondexploitatie kan dit niet dragen. Gebiedssubsidies zijn en blijven noodzakelijk.

Daarbij is een bijdrage per woning ook onontkoombaar voor betaalbaar wonen. Het bouwen van betaalbare woningen kan simpelweg vaak niet meer uit. De normen en ratio's van corporaties passen -in combinatie met het bewaken van de financiële houdbaarheid op middellange termijn- niet meer op de bouwkosten. De corporaties maken zich grote zorgen en trappen op de rem. Juist nu we meer betaalbare woningen nodig hebben.

7. Maak slimme combinaties in de ontwikkeling van onze woningbouw en bespaar op de fors groeiende sociale lasten. Een relevant deel van de lasten in het sociaal-maatschappelijk domein én van de kosten in de zorg is verbonden aan een ontoereikende huisvestingssituatie en leefomgeving. Dit kan gaan om zowel financiële stress vanwege te hoge woonlasten, sociale spanningen in te krappe woningen, het niet vanuit opvang of intramurale voorzieningen terecht kunnen in een eigen huis als het ervaren van eenzaamheid. Kies voor een schaa sprong in preventief investeren en bespaar zo op de (groei in de) Jeugdzorg, WMO, WLZ, etc. Investeren in niet alleen voldoende ruim en betaalbaar wonen, maar ook in samen gezond thuis ouder kunnen worden, in ontmoeting (binnen en buiten) en in de broodnodige maatschappelijke voorzieningen (inclusief bijvoorbeeld buurt- en jongerencentra). Zodat gemeenschappen kunnen groeien die samen veerkrachtiger zijn dan wanneer alles voor en door iedereen individueel opgelost en bekostigd moet worden.

In dit licht kunnen deels de gebieds- en objectsubsidies ook als financiering worden ingezet. Een investering die weer terugkomt, mits de kokers en schotten tussen de sectoren (zie punt 1) overwonnen kunnen worden. Nu meer in de benodigde kwaliteiten investeren scheelt op termijn op meerdere bredere terreinen een veelvoud daarvan aan overheids geld. Dan zijn dus eigenlijk geen subsidies nodig, maar voorfinanciering. En een financieringsprobleem is echt fundamenteel iets anders dan een bekostigingsprobleem. Daarvoor is een **breed maatschappelijk investeringsfonds** nodig. Zoals Big Society Capital in de UK. Deze manier van werken draagt 1-op-1 bij aan een in de toekomst meer houdbare financiële overheidshuishouding.

8. Vereenvoudig de processen en procedures want we zijn vastgelopen. Richt je op de praktische uitvoering. Rijk, provincies, regio's en gemeenten hebben allemaal afspraken gemaakt, deals gesloten over waar en wat er hoeveel gebouwd moet worden. Die kunnen echter niet gehanteerd worden als keiharde afspraken waarbuiten of bovenop geen woning meer gebouwd mag worden, of met een andere differentiatie dan generiek voorgeschreven. **We kunnen de samenleving niet besturen vanuit spreadsheetplanning.** Laten we ons niet weer vastwerken in een nieuwe verstrengeling van uitwerkingen van plannen en programma's op verschillende schaalniveaus (rijk, provincie, regio, gemeente) die eerst allemaal weer op elkaar afgestemd zouden moeten worden. Of in een kluwen van specifieke uitkeringen. De gemeente is de eerste overheid en het is voldoende daar één samenhangend controlemechanisme op te hebben.

Beroeps- en bezwaarprocedures vertragen namelijk enorm. Het moet voldoende zijn als mensen die er al wonen één keer bezwaar kunnen maken.

Waarop baseren wij deze adviespunten?

Een greep uit de praktijk:

- We geven 100+ miljard per jaar aan zorg uit (wat alleen maar meer gaat worden) maar nog geen promille daarvan gaat naar preventie. We hebben nu al het geld niet meer om voor iedereen te zorgen. Belangrijker: we hebben de mensen niet meer.

- In tijden van dubbele vergrijzing -er zijn meer ouderen dan ooit én die worden een stuk ouder- kennen we geen fatsoenlijke manier om samen ouder te worden. Wel maximaliseren we de verpleeghuisplekken op 30.000, waardoor grote huizen onnodig lang bezet blijven.
- Er zit een grote correlatie tussen te krappe huisvesting en uithuisplaatsing van kinderen. We geven per kind in de jeugdzorg ca. 70.000 euro per jaar uit. Hadden we dat niet kunnen investeren in een goede, betaalbare en ruimere woonomgeving, waardoor escalaties thuis worden voorkomen en veel meer kinderen thuis kunnen opgroeien. Maar wie bouwt er nog nieuwe ruime en betaalbare gezinswoningen (grondgebonden of appartementen)? De bouwkosten maken dat onmogelijk, maar de extra kosten vallen in het niet bij de consequenties.
- We stappen met zijn allen nog vaker en nog langer in de auto. Waar we in files vastlopen. De kwaliteit van het openbaar vervoer moet fors omhoog. In aanbod door het hele land, in de hele stad én omgeving, door de hele week en gedurende de hele dag. De OV-sector is meer bezig om haar hoofd boven water te houden in plaats van meer klanten te trekken en die beter te bedienen. Een schaa sprong in goed OV is cruciaal voor de benodigde schaa sprong in woningbouw.
- We kunnen geen nieuwe wijken bouwen -of zelfs al gebouwde huizen niet opleveren- omdat er geen aansluiting op het stroomnet meer beschikbaar is. Kunnen zorgen voor de eigen energie is de enige manier om op termijn de benodigde uitbreiding van het net te ontlasten. Daar horen niet zozeer individuele oplossingen bij (alle warmtepompen, zonnepanelen en elektrische auto-opladers vragen alleen maar meer van het net), maar juist collectieve. Met opslag en uitwisseling.
- Woningen en wijken lopen grotere risico's om -steeds vaker- onder te lopen. De rivieren overstromen en het regenwater komt steeds heftiger naar beneden en we kunnen dat niet kwijt. Waar kunnen we bouwen en droge voeten houden? Tegelijkertijd waarschuwen de drinkwaterbedrijven voor een fors tekort op afzienbare termijn. En net als met stroom krijgen we dan ook niet 'vanzelf' een wateraansluiting meer. We moeten zuinig met water zijn en meer hergebruiken.
- We stoten enorme hoeveelheden CO₂ uit. Door stikstof-belasting zitten we klem in de uitbreiding van wonen en infrastructuur. De natuurkwaliteit holt achteruit. Tegelijkertijd hebben we een opgave voor 70.000 ha nieuw bos in ons land. Moeten we voor ca. 6-7 miljard aan groenmaatregelen nemen om cf. EU-wetgeving de geplande uitbreiding van de bebouwde omgeving te compenseren. En is vergroening van de leefomgeving cruciaal voor een beter (groen leidt letterlijk tot een grotere opnamecapaciteit van de hersenen) en gezonder leven. Fors investeren in groen is een win-win kans, voor nu en straks.

Resumerend: het gaat om betaalbaar kunnen wonen en leven, gevrijwaard van dreiging en gebrek en in een gezonde leefomgeving. Dat alles komt bij elkaar in gebieden. Stel die dan ook centraal in de aanpak om dit voor elkaar te krijgen.

Door het Watertorenberaad zijn de afgelopen periode drie samenhangende publicaties gemaakt:

- **"Schaalsprong Stad**, een integrale aanpak van verstedelijking en bereikbaarheid"
- **"Gebied en Gemeenschap**, maatschappelijk gestuurde gebiedsontwikkeling" (met Eindhoven en Zwolle als voorbeelden)
- **"Samen Slim**, naar een maatschappelijk investeringsmodel".

Zie <https://www.watertorenberaad.nl/category/publicaties/>