

Beter benutten bestaande woningbouw

Hoe kunnen gemeenten, woningcorporaties, Rijk, markt en andere partijen een intensiever gebruik van de bestaande woningvoorraad stimuleren? Platform31 onderzoekt hoe de bestaande woningvoorraad effectiever gebruikt kan worden als antwoord op het grote woningtekort. Kijk niet alleen naar extra nieuwbouw, maar gebruik beter wat er al staat. In deze factsheet delen wij de belangrijkste maatregelen met u tijdelijke en/of structurele oplossingen.

Beter benutten levert een bijdrage aan de woningnood

De woningnood is hoog. Er ligt een enorme opgave; 1 miljoen extra woningen wordt genoemd. Opmerkelijk is dat verreweg de meeste aandacht gaat naar nieuwbouw: kan nieuwbouw méér, sneller, beter, efficiënter, enzovoort. Echter, ook het intensiever gebruiken van de bestaande woningbouw kan een bijdrage leveren aan het lenigen van de woningnood, zowel op korte als langere termijn. Jaarlijks wordt 1% nieuw bijgebouwd, terwijl 99% van de woningvoorraad er al staat. Voor iedere woningzoekende die binnen de huidige woningvoorraad een plek vindt, hoeft immers geen nieuwe woning te worden gebouwd. Dat vereist een veel grotere aandacht voor de mogelijkheden die de bestaande woningvoorraad kent; mogelijkheden die momenteel niet worden benut.

Drie categorieën maatregelen

In het onderzoek 'Beter benutten bestaande woningbouw' beschrijven we enkele tientallen maatregelen die tot intensivering van de bestaande woningvoorraad kunnen leiden:



Maatregelen om méér mensen in één huis te laten wonen:

- Friendswonen stimuleren: individuele huishoudens delen een huurcontract (*Verhuurders*)
- Wachtlijden optellen: woningzoekenden komen zo sneller aan de beurt (*Corporaties*)
- Maatwerk bij kostendelersnorm: gemeenten kunnen dit vaker toepassen (*Gemeenten, Rijk*)
- De kostendelersnorm telt niet voor de hoofdhuurder: dit stimuleert om iemand in huis te nemen (*Rijk*)
- Onderhuur bij hypotheek: banken staan toe om iemand in huis te nemen (*Banken*)

Andere redelijk eenvoudig in te voeren maatregelen, maar met naar verwachting minder groot effect zijn:

- een woninggarantie als het samenwonen toch niet blijkt te gaan,
- een tussenorganisatie die kamerverhuur bemiddelt,
- huurinkomsten inzetten als middel om schulden te saneren,
- het laten behouden van huurinkomsten bij mensen met een bijstandsuitkering.



Maatregelen om meer woningen op een kavel te creëren:

- De businesscase van optoppen actualiseren: vaak wordt deze 'te duur' ingeschat op basis van gedateerde uitgangspunten (*Rijk, wetenschap, marktpartijen*)
- Optoppen stimuleren: dit vloeit dan voort uit een positieve businesscase (*Gemeenten*)
- Bewoners laten profiteren van optoppen: beloon de bouwoverlast. Levert bij VvE's extra inkomsten op (*Markt, VvE's, gemeenten, verhuurders*)
- Gemeentelijke eisen waar mogelijk versoepelen: wat betreft welstand en extra bijkomende eisen (*Gemeenten*)
- Woningplitsing stimuleren: een actief beleid om zo méér woningen te maken (*Gemeenten*)
- Wonen in bijgebouw toestaan: extra woningen maken in schuur of garage; vooral in landelijk gebied (*Gemeenten*)
- Mantelzorgwoningen: actief stimuleren van die mogelijkheid (*Gemeenten*)

Andere redelijk eenvoudig in te voeren maatregelen, maar met minder groot effect zijn:

- aanpassing van de rekenmethoden bij sommige provincies en
- het toestaan of, beter nog, stimuleren van pre-mantelzorgwoningen.



Maatregelen om de doorstroming van senioren te bevorderen:

- Voorrang voor ouderen: senioren die een schaarse huurwoning achterlaten, hoeven niet te wachten (*Corporaties*)
- Seniorencoaches: dat zijn mensen die op alle manieren senioren helpen (*Corporaties, gemeenten*)
- Ouderenwoningen actief aanbieden: veel senioren hebben een 'sluimerende verhuishwens'. Mooie voorbeelden laten zien, stimuleert hen deze wensen te helpen realiseren (*Markt, Corporaties*)
- Huurmatiging: senioren gaan niet 'naar een half zo groot huis voor dubbel geld'. Laat senioren die een schaarse huurwoning achterlaten hun oude huur meenemen (*Corporaties*)
- Ruimte voor nieuwe woonvormen: er gaapt een gat tussen de huidige (eengezins)woning en bekende ouderenwoningen (*Markt, gemeenten, corporaties, bewonersgroepen*)

De belangrijkste maatregel op dit gebied is bovenal te zorgen voor méér, en aantrekkelijker, aanbod. Dat kan in eerste instantie door méér nieuwbouw van méér verschillende soorten en door het aanpassen van het algehele bouwprogramma: richt dat meer op doorstroming van ouderen, zodat hun ruime gezinswoningen vrijkomen. Daarnaast zijn er nog redelijk eenvoudig in te voeren maatregelen, met een kleiner effect. Denk aan:

- feitelijke verhuishulp en -kostenvergoeding
- woningruil versoepelen
- campagnes voor gedragsbeïnvloeding

De publicatie '**Beter benutten bestaande woningbouw**' biedt een overzicht van belemmeringen die intensiever gebruik van de woningvoorraad in de weg staan, brengt oplossingen hiervoor in kaart en geeft aan welke partijen welke maatregelen het meest kansrijk zouden kunnen treffen.

Meer informatie:

Susan van Klaveren – susan.vanklaveren@platform31.nl

Veel woonwinst te behalen!

Al deze maatregelen starten echter op hetzelfde punt: er moet méér aandacht zijn voor de bestaande voorraad. We zien dat de kansen voor een intensiever gebruik van de woningvoorraad per wijk, gemeente en regio kunnen verschillen. Stap twee is dan het (willen) zien van de mogelijkheden die er liggen. Dat betekent niet starten met belemmeringen (wat niet kan), maar denken vanuit kansen (wat wenselijk is mogelijk maken).

Een stap die daar dan haast automatisch uit volgt, is het voeren van een stimulerend in plaats van een remmend beleid. Met soepeler procedures, bijvoorbeeld voor woningsplitsing, in dienst van het hogere belang, namelijk voorzien in méér woonruimte. Met een eigen actieve rol, in plaats van afwachten totdat iemand met een initiatief komt. Belangrijk zijn ook de zittende bewoners: zij moeten belang hebben bij het inleveren van hun woonruimte, onder het motto: 'samenwonen moet lonen'. En het vergt het denken over de sectoren heen. Veel regels hebben hun historische legitimatie van uit de ene sector, maar de gevolgen werken belemmerend voor de andere; in dit geval resulterend in onderbenutting van de bestaande wooncapaciteit. Weeg de verschillende belangen (nogmaals) tegen elkaar af en kijk waar kansen zijn voor maatwerk.

Het is belangrijk dat het beter benutten van de bestaande woningvoorraad overal hoog op de lokale politieke agenda's komt te staan, zodat lokaal (of regionaal) de maatregelen worden getroffen die het beste aansluiten bij de omstandigheden en de kansen die er zijn.

Veel van de getoonde maatregelen hoeven niet veel inzet te vergen, en kunnen wel veel mensen een dak boven hun hoofd opleveren!



Frank Wassenberg – frank.wassenberg@platform31.nl