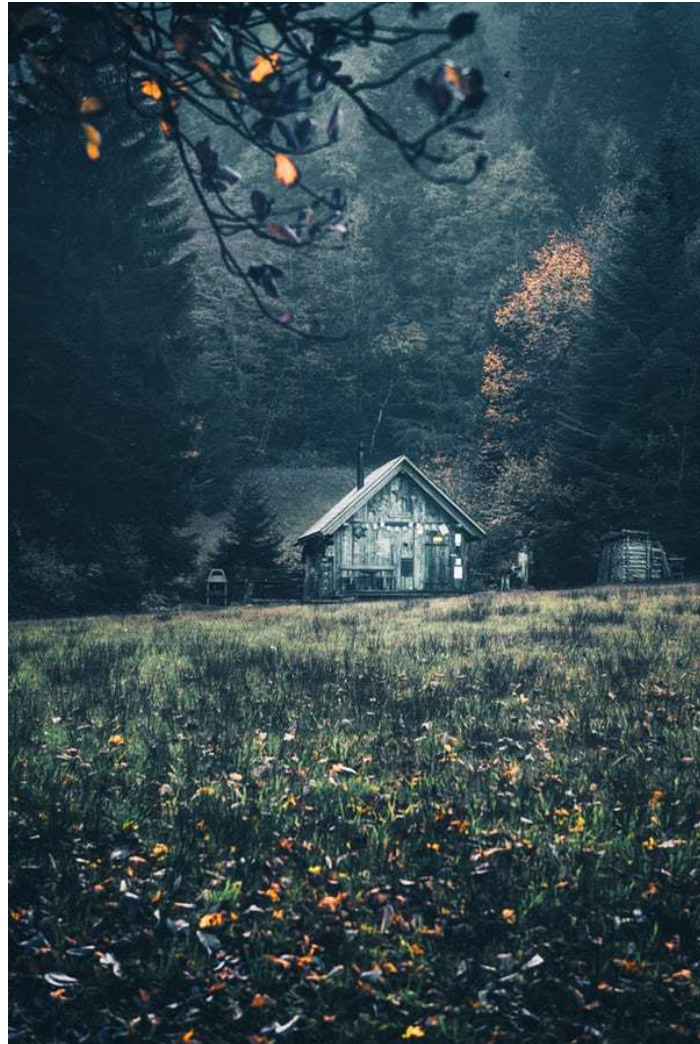


AD-Afstudeerwerkstuk

Een klein huis voor een klein inkomen



Tara van Egmond

Titelblad

Titel:	Een klein huis voor een klein inkomen
Auteur	
Achternaam:	Egmond, van
Voornaam:	Tara
Studentnummer:	3019736
Hogeschool:	Aeres Hogeschool Almere
Plaats:	Almere
Opleidingsjaar:	2018/2019
Opleiding:	Sustainable Business Associate Degree
Module:	HP2GAD
Afstudeerdocent:	Saima Bantvawala
Datum van inleveren:	07-06-2019

Voorwoord

Voor u ligt de scriptie ‘Een klein huis voor een klein inkomen’. De scriptie is geschreven voor het afstuderen van de associate degree Sustainable Business aan Aeres Hogeschool Almere. Mijn persoonlijke aanleiding voor het schrijven van deze scriptie is dat ik zelf ook te maken heb met het tekort aan sociale woningen. En ik hoop dat mijn scriptie bijdraagt aan het verminderen van dat tekort.

Allereerst wil ik mijn begeleidster Saima Bantvawala bedanken voor haar goede begeleiding en feedback. Ook wil ik de mensen die ik geïnterviewd hebben bedanken, zij waren onmisbaar voor het voltooiën van het onderzoek.

Tot slot wil ik mijn vrienden, familie en kennissen bedanken voor al hun hulp en steun het afgelopen jaar en in het bijzonder mijn ouders.

Ik wens u veel plezier met het lezen van deze scriptie.

Tara van Egmond

Almere, 29 mei 2019

Inhoud

Samenvatting	5
Summary	6
Hoofdstuk 1: Inleiding	7
Aanleiding	7
Relevantie.....	8
Probleemstelling.....	9
Hoofd- en deelvragen	9
Doelstelling	10
Hypothese.....	10
Methode.....	10
Hoofdstuk 2: Duurzaamheid in de bouwsector	11
Duurzame ontwikkelingen	11
Definitie duurzaamheid	12
Nederland Circulair in 2050	13
Transitieagenda bouw.....	14
Bouwen met groen.....	14
Woningcorporaties	15
Hoofdstuk 3: De oorzaak en omvang van het tekort aan sociale woningen	17
Tekort aan sociale woningen	17
Scheefwonen	18
Urgentiestatus	19
Verhuurderheffing	20
Hoofdstuk 4: Wat verstaan we onder een Tiny House en welke voordelen heeft het?.....	22
Definitie.....	22
Voordelen	22
Sociale huurwoning.....	23
Hoofdstuk 5: Discussie	24
Hoofdstuk 6: Conclusies en aanbevelingen	25
Conclusies	25
Aanbevelingen.....	26
Bronnenlijst.....	27
Bijlage 1: Interviews.....	30

Samenvatting

De gemiddelde inschrijfduur voor een sociale huurwoning wordt steeds hoger. Dit komt door een toenemend tekort aan sociale woningen. Een manier om het tekort te verminderen is om meer sociale woningen te bouwen. Door duurzame woningen te bouwen kan men voldoen aan de duurzaamheidseisen en de ecologische voetafdruk verkleinen.

Het doel van het onderzoek is om woningcorporaties te adviseren over hoe ze op een duurzame manier het tekort aan sociale woningen kunnen verminderen met Tiny Houses. Om dat doel te bereiken is er antwoord gezocht op de onderzoeksvraag “Hoe kunnen Tiny Houses een duurzame oplossing zijn voor het tekort aan sociale woningen in de grote steden van Nederland?” Bij de onderzoeksvraag is de volgende hypothese onderzocht: “Tiny Houses kunnen een duurzame oplossing zijn voor het tekort aan sociale woningen in de grote steden van Nederland.”

Voor het beantwoorden van de onderzoeksvraag is er een combinatie van desk- en fieldresearch uitgevoerd. Bij het deskresearch is er gebruik gemaakt van verschillende soorten bronnen, waaronder boeken, rapporten en nieuwsartikelen. Het fieldresearch bestaat uit vier ongestructureerde interviews van ongeveer uur. De interviews zijn afgenomen bij werknemers van twee woningcorporaties, een programmamanager van een Tiny House bouwexpositie en een commissaris bij een woningcorporatie en manager expo-ontwikkeling van de Floriade in Almere. Met elke geïnterviewde zijn dezelfde onderwerpen besproken.

Uit het onderzoek is als resultaat gekomen dat Tiny Houses geschikt zijn als tijdelijk sociale huurwoning. Dit is in overeenstemming met de verwachting dat Tiny Houses een duurzame oplossing kunnen zijn voor het tekort aan sociale woningen in de grote steden van Nederland.

Op basis hiervan wordt het woningcorporaties aanbevolen om Tiny Houses te gebruiken als tijdelijke sociale woningen. Daarbij wordt het aangeraden om de Tiny Houses op een energiezuinige, circulaire en groene manier te bouwen. Een vervolgonderzoek kan zich richten op de uitvoering van Tiny Houses als tijdelijke sociale woningen.

Summary

The average duration of registration for a social rental homes keeps rising. This is caused by an increasing shortage of social homes. A way to reduce the shortage is to build more social homes. One can meet sustainability requirements and decrease the ecological footprint by building sustainable homes.

The goal of the research is to advise housing corporations about how to reduce the shortage of social homes with Tiny Houses. To reach that goal there has been looked for an answer to the research question: "How can Tiny Houses be a sustainable solution for the shortage of social homes in the big cities of the Netherlands?" Along with the research question the following hypothesis was explored: "Tiny Houses can be a sustainable solution for the shortage of social homes in the big cities of the Netherlands."

A combination of desk- and field research has been used for the answering of the research question. Various sorts of sources have been used in the desk research. The field research consists of four unstructured interviews with each a duration of about an hour. The interviews have been taken with employees from two housing corporations, a program manager of a Tiny House building exposition and a commissioner at a housing corporation and a manager expo development of the Floriade in Almere. The same topics have been discussed with every interviewee.

From the conducted research can be concluded that Tiny Houses are suitable as temporary social rental homes. This is in accordance with the expectancy that Tiny Houses are a sustainable solution for the shortage of social homes in the big cities of the Netherlands.

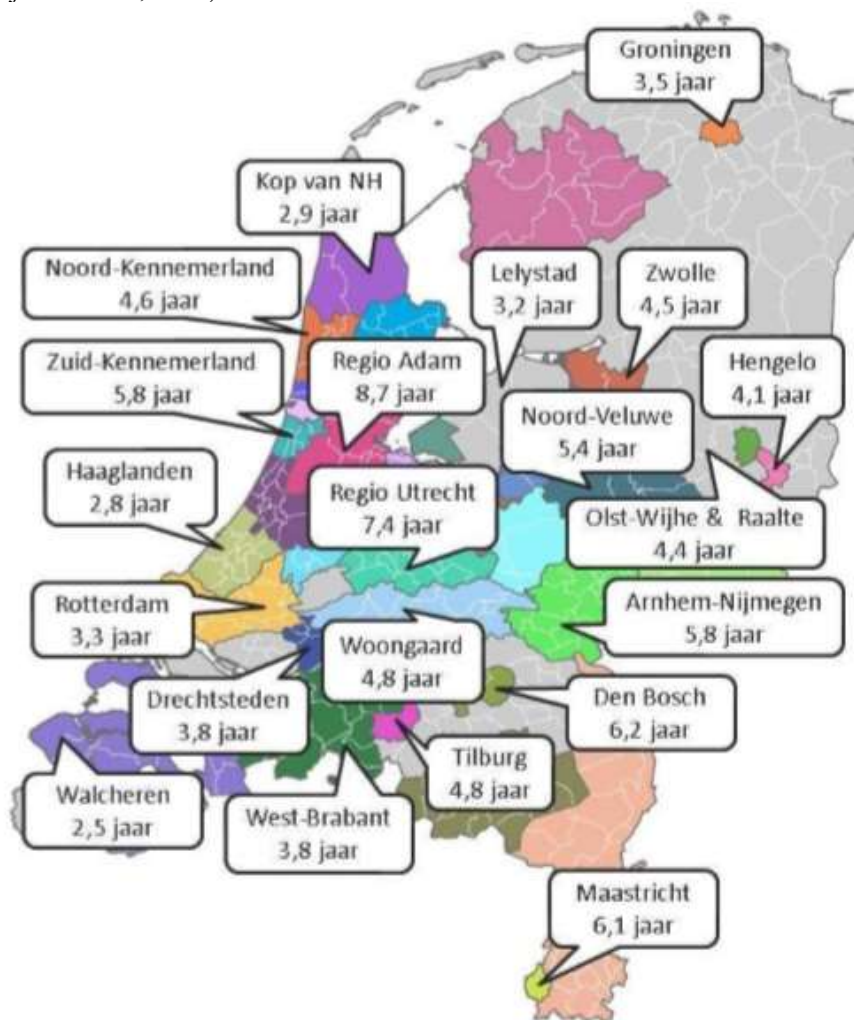
Based on this, it is recommended to housing corporations to use Tiny Houses as temporary social homes. Additionally, it is advised to build Tiny Houses in an energy efficient, circular and green way. A follow-up study can focus on how to execute the use of Tiny House as temporary social homes.

Hoofdstuk 1: Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt eerst de aanleiding en relevantie van het afstudeerwerkstuk. Daarna komen de probleemstelling en hoofd- en deelvragen aan bod. Tot slot gaat het hoofdstuk over de doelstelling, hypothese en gebruikte onderzoeksmethode.

Aanleiding

De aanleiding voor het afstudeerwerkstuk is de wachttijd voor een sociale huurwoning. In de onderstaande figuur is de gemiddelde inschrijfduur te zien bij het huren van een sociale woning. (Rijksoverheid, 2016)



Figuur 1 Gemiddelde inschrijfduur bij verhuring in 2014

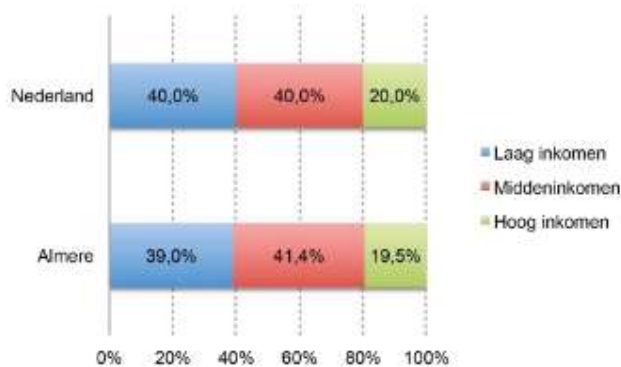
Mensen met een inkomen tot € 36.798 moeten gemiddeld ruim acht jaar wachten op een sociale woning in Almere (Omroep Flevoland, 2015). Uit onderzoek blijkt dat het tekort aan sociale woningen steeds verder oploopt. (De Bruin, 2018).

In figuur 2 is de inkomensverdeling van Almere ten opzichte van Nederland te zien. Het laag inkomen is tot €35.000 en komt grotendeels overeen met de groep mensen die in aanmerking komen voor een sociale woning.

Uit de figuur blijkt dat 39% van de Almeerders en 40% van de Nederlanders in aanmerking komt voor een sociale woning. Een tekort aan sociale woningen heeft daardoor een effect op meer dan een derde van de inwoners van Almere en Nederland. (CBS, 2014)

Inkomensverdeling op basis van gestandaardiseerde huishoudeninkomens, 2014

bron: CBS



Figuur 2 Inkomensverdeling op basis van gestandaardiseerde huishoudeninkomens

Naast het tekort aan sociale woningen is de toename van duurzaam bouwen een aanleiding voor het onderzoek. Wereldwijd is verwacht dat de markt voor duurzaam bouwen verdubbeld in 2018 (World Green Building Council, Dodge Data & Analytics, & United Technologies Corporation, 2016).

Relevantie

De doelgroep van dit onderzoek is de woningcorporaties en het deel van de bevolking met een laag inkomen in de grote steden van Nederland. Met het onderzoek krijgen de woningcorporaties advies over hoe ze het tekort aan sociale woningen op een duurzame manier kunnen verminderen. Voor hen is dit relevant, omdat ze het tekort aan sociale woningen kunnen verminderen door meer sociale woningen te verhuren. Ook voor de Nederlandse bevolking met een laag inkomen is dit onderzoek relevant, omdat het onderzoek als doel heeft om een duurzame oplossing te zoeken om het tekort aan sociale woningen te verminderen. Zo kunnen zij wellicht in de toekomst sneller een sociale woning toegewezen krijgen.

Probleemstelling

Het onderzoek begint met het definiëren van duurzaamheid. De definitie van duurzaamheid is “[...] development that meets the needs of the present without compromising the ability of future generations to meet their own needs.” (WCED, 1987, p. 41). Duurzaamheid gaat over dat de wereld in de toekomst ook onze behoeftes kan vervullen. Een van de manieren om dat te doen is het bouwen van duurzame huizen. Op dit moment is er een tekort aan woningen in de grote steden in Nederland en door dit tekort op een duurzame manier op te lossen kan het aantal duurzame woningen worden vergroot.

Er is niet alleen een algemeen tekort aan woningen, maar ook een tekort aan sociale woningen. Zowel over het tekort aan sociale woningen als over duurzaam bouwen zijn meerdere bronnen te vinden. Het tekort aan sociale woningen, de oorzaak en de omvang, krijgt aandacht in de media (De Bruin, 2018). Er zijn onderzoeken van omroepen zelf (Omroep Flevoland, 2015), maar ook van de Rijksoverheid (Rijksoverheid, 2016, 2017 en 2018) en onderzoekbureaus als RIGO (Buys, 2017). Over duurzaam bouwen zijn verschillende boeken te vinden.

Ook over Tiny Houses als specifieke oplossing is informatie beschikbaar. Tiny Houses zijn als trend aan het opkomen in Nederland (Schneider, 2017). Daarom worden er boeken over Tiny Houses geschreven (Van Orden, 2017) en onderzoeken naar gedaan (Van Mierlo, (2018, 17 januari). Waar minder bronnen van te vinden zijn is Tiny Houses als oplossing voor het tekort aan sociale woningen. Er zijn nieuwsartikelen over toekomstplannen ("CDA wil komende jaren tiny houses als huurwoningen", 2017), maar nog geen concrete projecten. Het afstudeerwerkstuk richt zich op de knowledge gap tussen Tiny Houses en sociaal wonen.

Het probleem dat het afstudeerwerkstuk op een duurzame manier wil oplossen is het tekort aan sociale woningen in de grote steden in Nederland.

Hoofd- en deelvragen

De hoofdvraag van het onderzoek is:

“Hoe kunnen Tiny Houses een duurzame oplossing zijn voor het tekort aan sociale woningen in de grote steden van Nederland?”

De volgende deelvragen komen voort uit de hoofdvraag:

1. Wat betekent duurzaamheid in de bouwsector?
2. Wat is de oorzaak en omvang van het tekort aan sociale woningen?
3. Wat verstaan we onder een Tiny House en welke voordelen heeft het?

Met deze deelvragen wordt het probleem vanaf meerdere kanten benaderd. Eerst wordt duurzaam bouwen uitgelegd. Vervolgens wordt het tekort aan sociale woningen in kaart gebracht. Verder wordt er gekeken naar mogelijke duurzame oplossingen, met aandacht voor Tiny Houses. De reden hiervoor is dat de politiek de Tiny Houses overweegt als oplossing ("CDA wil komende jaren tiny houses als huurwoningen", 2017). Hiermee is de hoofdvraag voldoende te beantwoorden.

Doelstelling

Het doel van het onderzoek is om woningcorporaties te adviseren over hoe ze op een duurzame manier het tekort aan sociale woningen kunnen verminderen met Tiny Houses. Dit is nodig om de wachttijd te verlagen voor mensen met een laag inkomen. Drie jaar geleden was de wachttijd voor een sociale woning in Almere ruim acht jaar (Omroep Flevoland, 2015). Het onderzoek kijkt naar wat duurzaam bouwen betekent, de oorzaak en omvang van het tekort aan sociale woningen en adviseert over mogelijke duurzame oplossingen, waaronder Tiny Houses.

Het eindproduct is een onderzoeksrapport en dit wordt per mail verstuurd naar elke geïnterviewde en geïnteresseerde.

Hypothese

De hypothese die in dit afstudeerwerkstuk wordt onderzocht is:
“Tiny Houses kunnen een duurzame oplossing zijn voor het tekort aan sociale woningen in de grote steden van Nederland.”

Methode

Voor dit onderzoek is er gebruik gemaakt van een combinatie van desk- en fieldresearch. Er is gekozen voor een combinatie van deze methoden om zowel theorie als praktijk in beeld te brengen en met elkaar te verbinden. Uit het deskresearch is veel theoretische informatie gehaald en in de interviews is er dieper ingegaan op de onderwerpen uit het deskresearch.

Het deskresearch bestaat uit verschillende soorten bronnen, waaronder boeken, rapporten en nieuwsartikelen.

Het fieldresearch bestaat uit vier ongestructureerde interviews van ongeveer uur. Deze interviews zijn in december 2018 afgenomen met:

- ◆ Jacqueline Tellinga, programmamanager BouwEXPO Tiny Housing bij Gemeente Almere;
- ◆ Onno Bremmers, Portefeuillemanager vastgoed bij Woonzorg Nederland en Jenco Smits, financieel economisch beheerder van intramuraal vastgoed bij Woonzorg Nederland;
- ◆ Bert Krikke, manager expo-ontwikkeling bij Floriade Almere 2022 en commissaris bij Volkshuisvesting Arnhem;
- ◆ Erik Smit, Match & Markt Specialist bij Ymere.

Met elke geïnterviewde zijn dezelfde onderwerpen besproken. De interviews zijn uitgetypt en per onderwerp gecategoriseerd.

Hoofdstuk 2: Duurzaamheid in de bouwsector

Dit hoofdstuk gaat over wat duurzaamheid betekent in de bouwsector. Als eerst worden de duurzame ontwikkelingen toegelicht, zoals wetten, regels en certificaten. Vervolgens wordt het begrip duurzaamheid gedefinieerd, waarbij de duurzame ontwikkelingen worden genoemd. Na de definitie komt het programma Nederland Circulair in 2050 aan bod. Behalve circulair bouwen gaat het ook over bouwen met groen en tot slot over duurzaamheid bij woningcorporaties.

Duurzame ontwikkelingen

De overheid heeft in de loop van de jaren een aantal duurzame wetten en regels in het leven geroepen, om te voldoen aan het klimaatakkoord en bedrijven te dwingen om hieraan mee te werken. Ook zijn er meerdere duurzame certificaten ontwikkeld door bedrijven.

Wetten en regels vanuit de overheid.

De Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) is in 1995 wettelijk vastgelegd door de overheid. De EPC-norm is een eis voor energiezuinigheid die in het Bouwbesluit staat (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, z.d.-b). De norm is gebaseerd op een standaard woonhuis in 1990, dat een EPC-waarde van 1,0 heeft gekregen. Een EPC-waarde van 0,4 betekent dat er 40% van de energie wordt gebruikt van het huis uit 1990. De waarde is gebaseerd op isolatie, verwarming en koeling, ventilatie, warm water en verlichting, maar niet het gebruik van elektrische apparaten. De EPC-norm wordt steeds strenger, vanaf 2020 wordt de eis 0,2 en vervangen door BENG (Klimaatexpert, z.d.).

Op 1 januari zijn de energielabels ingevoerd, daarmee kan met de energieprestatie van een woning zien en welke mogelijke energiebesparingen er nog gedaan kunnen worden. De energielabels gaan van A t/m G, met A als beste en G als slechtste energielabel (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, z.d.-a). De energielabels zijn ontwikkeld, omdat de Tweede Kamer de reeds bestaande methode voor professionele woningeigenaren te ingewikkeld en te duur vond voor de particuliere markt. Ook was de handhaving erg lastig bij de verkoop van particuliere woningen (Innax, 2015).

NOM staat voor Nul Op de Meter en bij een NOM-woning wordt er evenveel of meer energie opgewekt dan dat er wordt verbruikt, zodat er geen netto energie verbruik is en er niets op de energiemeter staat. Dit wordt gedaan met energiebesparende en energieopwekkende voorzieningen zoals zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, z.d.-d). Sinds 2016 kunnen verhuurders van een NOM-woning een EnergiePrestatieVergoeding (EPV) afspreken met hun huurders. De vergoeding is voor de investeringen die de verhuurder heeft gedaan en kan gebruikt worden om investeringen te doen voor een volgende NOM-woning. De huurders hebben voordeel van het huren van een NOM-woning door de lagere energielasten (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, z.d.-e). Voor kopers van een NOM-nieuwbouwwoning is er een Tijdelijke regeling hypotheckair krediet van €25.000. Er moet dan wel voor tien jaar een energieprestatiegarantie worden afgegeven. Ook voor woningen met een energie-index of EPC van 0 of lager is er een regeling van €20.000 en dan hoeft men geen energieprestatiegarantie te geven (Fintool, 2018). Vanaf 2021 komt er een terugleversubsidie voor het leveren van energie aan een energieleverancier. Er kan van tevoren een subsidieplafond worden vastgesteld, zodat de overheid niet meer subsidie geeft dan hun bedoeling is.

En het blijft aantrekkelijk om de opgewekte energie zelf te verbruiken, omdat men daarover na 2021 nog steeds geen energiebelasting en heffing voor Opslag Duurzame Energie (ODE) hoeft te betalen (Ministerie van Economische Zaken en Klimaat, 2018).

Vanaf 1 januari 2020 moeten alle aanvragen van een omgevingsvergunning voor nieuwbouw voldoen aan de eisen voor BENG. De eisen zijn vastgelegd in de maximale energiebehoefte, het maximale primair fossiel energiegebruik en het minimale aandeel hernieuwbare energie. BENG vervangt de EPC-norm, zodat het niet meer mogelijk is om energieverlies te compenseren. Ook heeft BENG een aparte eis voor de buitenkant van het gebouw. Het gevolg van de BENG-eisen is een betere isolatie en luchtdichtheid (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, z.d.-c).

Certificaten

Cradle to Cradle (C2C) betekent wieg tot wieg en dat een materiaal na gebruik weer herbruikbaar is als een ander product. Daarbij is het belangrijk dat het materiaal geen waarde verliest (Ensie, 2016). Het C2C keurmerk is internationaal erkend en bestaat uit vijf niveaus. De beoordeling van het niveau is gebaseerd op mogelijkheden tot hergebruik, samenstelling van de materialen, sociale rechtvaardigheid, duurzaam waterbeheer en gebruik van hernieuwbare energie. Per productgroep en niveau verschillen de eisen voor de certificering (Milieu Centraal, z.d.).

BREEAM betekent Building Research Establishment Environmental Assessment Method en is een methode voor het toetsen van duurzaamheid van gebouwen. Er zijn schema's gemaakt binnen BREEAM voor verschillende soorten gebieden en gebouwen. Een van deze schema's is voor nieuwbouw en bestaat uit de functies retail, wonen, school, industrie en kantoor. Verder is er BREEAM-NL In Use voor bestaande bouw, BREEAM-NL Gebiedsontwikkeling, BREEAM-NL Sloop en BREEAM-NL Bespoke, voor gebouwen die niet binnen een van de standaard functies vallen, bijvoorbeeld hotels. Voor elk schema is er een standaard proces voor certificering. Bij elk schema behalve In Use is er eerst een toetsing van het ontwerp. Vervolgens wordt de uitvoering gecontroleerd met het ontwerp. Voor alle schema's is er een classificatie met in hoeverre de eisen behaald zijn, deze gaat van Pass (35%) tot Outstanding (85%) (Bouwend Nederland, 2013).

Er zijn de laatste jaren meerdere duurzame ontwikkelingen geweest, onder andere op het gebied van wetgeving en van certificering. Sommige wetten, bijvoorbeeld BENG, treden pas in de toekomst in werking. En bij regels zoals NOM, wordt de vergoeding straks een subsidie. Deze duurzame ontwikkelingen worden ook gebruikt bij het definiëren van duurzaamheid.

Definitie duurzaamheid

Bij het bespreken van duurzaamheid is het belangrijk om eerst toe te lichten wat men onder duurzaamheid verstaat. Volgens de World Commission on Environment and Development (WCED) is de definitie van duurzaamheid: "[...] development that meets the needs of the present without compromising the ability of future generations to meet their own needs." (WCED, 1987, p. 41). Het boek Het duurzame ontwerp project houdt de volgende definitie aan: "Het op een dusdanige manier bouwen dat hier aan de huidige behoefte wordt voldaan zonder dat de mogelijkheden voor andere volkeren en toekomstige generaties worden verminderd" (Van Doorn, 2012, p. 16). Verder staat er beschreven dat niet bouwen het meest duurzaam is, vanwege de huidige leegstand van gebouwen. Het zou beter zijn om de bestaande gebouwen de verduurzamen. (Van Doorn, 2012).

Volgens de geïnterviewde Jacqueline Tellinga (bijlage 1, interview 1) heeft duurzaamheid te maken met ervoor zorgen dat alles wat er gebeurt op deze planeet, dat dat ertoe leidt dat wat we hebben ook een toekomst kan blijven hebben.

Onno Bremmers & Jenco Smits van Woonzorg Nederland (bijlage 1, interview 2) zien duurzaamheid enerzijds als wat de Rijksoverheid daaronder verstaat. Woonzorg Nederland streeft bijvoorbeeld naar energielabel B. Verder zien ze duurzaamheid als C2C, daar hebben ze een begin mee gemaakt. En ze zijn bezig met BENG. Woonzorg Nederland kiest niet voor NOM, omdat ze het gebruiksgemak en de gebruikservaring niet optimaal vinden voor senioren, hun voorname doelgroep.

Erik Smit van Ymere zegt in het interview (bijlage 1, interview 4) dat de definitie van duurzaamheid van Ymere een zo hoog mogelijk energielabel is, label A. Ook betekent het voor hen het zo min mogelijk gebruik maken van gasoplossingen en zoveel mogelijk van andere energiebronnen. En het gebruiken van duurzame materialen als dat kan. Ymere plaatst ook zonnepanelen, maar niet genoeg om energieneutraal te zijn. Ze doen veel met duurzaamheid, maar er zijn organisaties en bouwers die er meer mee doen.

De geïnterviewde Bert Krikke (bijlage 1, interview 3) vindt duurzaamheid een heel breed begrip. Hij is het niet eens met als men duurzaamheid vertaalt in alleen energiezuinigheid. En circulariteit betekent volgens hem niet alleen materialen gebruiken die over vijftig jaar opnieuw gebruikt kunnen worden, maar ook om nu al materialen te gebruiken die uit hergebruik voortkomen. Bert ziet duurzaamheid door een hele integrale bril, met energie, circulariteit, water, klimaat en ruimtegebruik als onderdeel van de definitie. Ruimtegebruik betekent bijvoorbeeld steden inbreiden in plaats van uitbreiden, de compacte stad gedachte. Een stad eerst afmaken voordat er weer een nieuwe woonwijk wordt gebouwd. Tot slot vindt hij de BREEAM-methodiek een mooie basis bieden.

Er zijn meerdere definities van duurzaamheid naar voren gekomen in deze paragraaf. De ene definitie wat breder dan de andere. Terugkerende factoren zijn energiezuinigheid, maar ook het voorzien in onze behoeftes waarbij we een toekomst behouden waarin de volgende generaties ook in hun behoeftes kunnen voorzien en circulariteit. Voor circulariteit heeft de Rijksoverheid het programma Nederland Circulair in 2050 ontwikkeld.

Nederland Circulair in 2050

In 2016 is de Rijksoverheid begonnen met Nederland Circulair in 2050. De ambitie van het programma is om een volledig circulaire economie te hebben in 2050. Deze ambitie is onderschreven in januari 2017 door meer dan 325 organisaties in het Grondstoffenakkoord. De organisaties die het akkoord ondertekend hebben bestaan uit ondernemingen, overheden, financiële instellingen, vakbonden, kennisinstituten, natuur- en milieuorganisaties en andere maatschappelijke organisaties. Het Grondstoffenakkoord is verdeeld in de transitieagenda's Bouw, Biomassa & Voedsel, Maakindustrie, Kunststoffen en Consumptiegoederen (Rijksoverheid, z.d.-a).

Transitieagenda bouw

Voor de bouwsector zijn de volgende strategische doelstellingen geformuleerd in de transitie-agenda van Nederland Circulair in 2050:

- ◆ Het gebruiken van herbruikbare grondstoffen;
- ◆ Het geoptimaliseerd materiaalgebruik over de gehele levensduur van het bouwwerk;
- ◆ Het zoveel mogelijk reduceren van CO₂-uitstoot;
- ◆ Een proactieve en innovatieve sector zijn die inspeelt op een veranderende samenleving en de markt- en consumentenvraag (Rijksoverheid, z.d.-b).

Bovenstaande strategische doelstellingen sluiten aan bij de vier speerpunten voor de agenda 2018-2021 van het Transitieteam. De speerpunten zijn kennis en bewustwording, meten, wet- en regelgeving en marktontwikkeling en beleid.

De speerpunten zijn uitgewerkt in een aantal acties, zoals het circulair maken van alle overheids-aanbestedingen in 2030, het in 2020 besluiten over een verplicht materialenpaspoort en subsidie voor circulaire ondernemingsplannen (Transitieteam, 2018).

Jacqueline Tellinga (bijlage 1, interview 1) zegt dat het belangrijk is om het eerst te hebben over het betaalbaarheidsvraagstuk. Circulair bouwen blijkt duurder te zijn en dat moeten we eerst accepteren. Daar is een cultuurverandering voor nodig. En Jacqueline vraagt zich af wie de overheid gaat houden aan de doelstellingen van Nederland Circulair in 2050, omdat ze de klimaat-doelstellingen al niet gehaald hebben.

Onno Bremmers & Jenco Smits (bijlage 1, interview 2) en Erik Smit (bijlage 1, interview 4) zijn niet bekend met Nederland Circulair in 2050.

Bert Krikke (bijlage 1, interview 3) vindt dat Nederland Circulair in 2050 onhaalbaar is, maar dat het goed is om een stip op de horizon te zetten. Het streven is dat er geen nieuwe grondstoffen meer nodig zijn, dat alles oneindig en volledig gerecycled wordt. Op dit moment wordt maar een klein percentage van alle grondstoffen hergebruikt. Er zijn al 100% gerecyclede bouwstoffen zoals bakstenen en cement, die gebruik maken van bouw- en sloopafval. Maar die gerecyclede bouwstoffen hebben geen grondstoffen meer als alles gerecycled wordt en er geen extra materiaal over is na het bouwen of slopen. De nieuwe recyclebare bouwstoffen moeten dan gemaakt worden van biobased materialen en die zijn er niet genoeg. En er zal tot er een balans is nog extra materiaal nodig zijn voor recyclebare bouwstoffen.

Naast het gebruiken van duurzame materialen is het ook duurzaam om te bouwen met groen, dit helpt bijvoorbeeld met het behalen van de doelstelling om de CO₂-uitstoot te verminderen.

Bouwen met groen

Het bouwen met groen heeft veel voordelen: mensen hebben een beter welbevinden, minder gezondheidsklachten en een hogere productiviteit. Het wordt daarom aangeraden om bij het maken van een bouwontwerp rekening te houden met ruimte voor planten, zowel binnen- als buitenshuis.

Planten op de buitenwanden beschermen de muur tegen wind en regen, geven schaduw, filteren fijnstof, isoleren tegen geluid en warmte en voorkomen graffiti. Het is hierbij handig om pollen-vrije planten te gebruiken, zodat er geen allergische reacties ontstaan bij mensen (Van de Beek & Ter Haar, z.d.).

Over bouwen met groen zegt Jacqueline Tellinga (bijlage 1, interview 1) dat er zoveel mogelijk vergroend moet worden, om de CO₂-uitstoot en fijnstof te verminderen. En dat ze wat haar betreft een wet ervan mogen maken om verplicht groen tegen de muren of op het dak te planten.

Onno Bremmers & Jenco Smits (bijlage 1, interview 2) zien de voordelen van bouwen met groen, maar Woonzorg Nederland doet er nog maar weinig mee, omdat het een redelijk traditionele organisatie is. Wel doen ze soms sedumdaken plaatsen, dat is een dak wat is begroeid met vetplantjes (Koninklijke Ginkel Groep, z.d.).

Bert Krikke (bijlage 1, interview 3) vindt groen in gebouwen heel belangrijk voor een gezonde werk- of leefomgeving. Groene gevels en daken kunnen ook meehelpen om de hittestress in steden te voorkomen, door aantoonbaar de temperatuur een aantal graden te verlagen. In de Floriade 2022 gaan ze ook groen toepassen in, op en aan gebouwen, om het klimaat binnen en buiten de gebouwen beter te kunnen reguleren.

Erik Smit (bijlage 1, interview 4) laat weten dat Ymere vroeger veel bouwde voor de sociale huur-, vrije sector- en koopwoningen, maar tegenwoordig niet meer zoveel, omdat de wet- en regelgeving is veranderd. Ook is bouwen met groen erg prijzig voor de sociale woningen die ze nu bouwen. Sociale huurwoningen hebben een maximum huurprijs en daardoor ook een maximale opbrengst, waardoor het lastig is om extra kosten te maken voor duurzame initiatieven.

Ondanks de voordelen van groen blijkt dat er vanwege de kosten niet veel gebruikt wordt bij het bouwen van sociale woningen. Dit geldt niet alleen voor groen, maar voor duurzaamheid in het algemeen.

Woningcorporaties

Uit een onderzoek van CorporatieNL blijkt dat duurzaamheid voor de meeste woningcorporaties van minder belang is. Voor maar 14% van de woningcorporaties heeft duurzaamheid het grootste belang. Twee derde van de woningcorporaties stelt betaalbaarheid boven duurzaamheid. Het onderzoek is uitgevoerd onder 762 mensen die werkzaam zijn bij adviesorganisaties, leveranciers en woningcorporaties.

Meer dan 80% van de ondervraagden geeft aan dat er genoeg kennis is over duurzaamheid en dat de belangrijkste externe partijen hen voldoende betrekken bij hun duurzaamheidsbeleid. Onder de externe partijen vallen de gemeente, bewoners en netbeheerders. De voorwaarden voor het behalen van de duurzame doelen lijken dus aanwezig te zijn. Echter wordt het overschot aan liquide middelen vaker gebruikt voor het betaalbaar en beschikbaar maken van woningen dan voor duurzame ambities (Meijn, 2018).

Onno Bremmers & Jenco Smits (bijlage 1, interview 2) herkennen dat woningcorporaties betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen belangrijker vinden dan duurzaamheid. De investeringsruimte heeft een plafond, omdat er een begrenzing zit aan de huurprijs van sociale woningen. Woonzorg Nederland zorgt ervoor dat de bestaande portefeuille energielabel A heeft en dat de nieuwbouw voldoet aan de wetgeving daarvoor, maar ze bouwen bijvoorbeeld geen NOM-woningen. Dat is vanwege een te laag gebruiksgemak, maar ook de hoge kosten. En dan vindt Woonzorg Nederland het belangrijker dat er genoeg betaalbare woningen beschikbaar zijn.

Bert Krikke (bijlage 1, interview 3) is commissaris bij Volkshuisvesting Arnhem en hij is het er mee eens dat woningcorporaties betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen belangrijker vinden dan duurzaamheid. Bert zegt dat woningcorporaties graag duurzaam willen bouwen,

maar dat de bouwprijzen nu hoog zijn en dat duurzame materialen vaak duurder zijn dan reguliere materialen. Op dit moment kan een woningcorporatie eigenlijk al geen woning laten bouwen voor de normale bouwprijzen, omdat dat te duur is.

Maar een woningcorporatie heeft een onrendabele top, wat betekent dat ze iets in bezit hebben en dat de huurprijzen heel langzaam stijgen, waardoor ze over tientallen jaren weer boven water komen. En Bert zegt dat investeren noodzakelijk is om een gezonde boekhouding te voeren. Er worden veel pilots door woningcorporaties gedaan voor duurzaam bouwen, maar dat het vaak maar een paar woningen zijn en de grote slag nog niet te maken is. Volgens hem komt dat ook door de bouwsector die nog erg traditioneel is.

Bij Erik Smit (bijlage 1, interview 4) zegt dat er altijd een balans gezocht wordt tussen duurzaamheid en betaalbaarheid, want de woningcorporatie is er om betaalbare woningen te bouwen. En ze kijken wel naar duurzaamheid, maar er zijn andere partijen die verder zijn met duurzaamheid.

Uit het onderzoek van CorporatieNL en de interviews blijkt dat betaalbaarheid voor woningcorporaties belangrijker is dan duurzaamheid. Dit komt enerzijds door de hoge bouwkosten en de extra kosten van duurzaam bouwen. En aan de andere kant door de begrenzing op de huurprijzen van sociale woningen, waardoor er een grens is aan de investeringskosten. Ook is er mogelijk een tekort aan sociale huurwoningen, waardoor woningcorporaties het beschikbaar zijn van een woning belangrijker vinden dan dat het duurzaam gebouwd is. Dit tekort wordt besproken in het volgende hoofdstuk.

Hoofdstuk 3: De oorzaak en omvang van het tekort aan sociale woningen

In dit hoofdstuk worden de oorzaken en omvang van het tekort aan sociale woningen besproken. Eerst wordt vastgesteld of er een tekort is en zo ja, hoe groot dat tekort is. Daarna gaat het over mogelijke oorzaken zoals scheefwonen, de urgentiestatus en de verhuurderheffing.

Tekort aan sociale woningen

Verschillende bronnen vermelden dat er een tekort is aan sociale woningen en hoe groot dat tekort is. In maart 2019 is er een tekort van 80.000 sociale woningen zeggen de cijfers van onderzoeksbureau ABF. En in de Tweede Kamer is er een motie aangenomen voor het oproepen tot een noodplan voor het jaarlijks bouwen van minstens 15.000 tijdelijke woningen (Start, 2019).

Een onderzoek van de NOS laat zien dat de gemiddelde inschrijftijd voor een sociale woning over het algemeen steeds hoger wordt de afgelopen jaren, zoals te zien is in figuur 3 (NOS, 2018b).

Gemiddelde inschrijftijd voor woningzoekenden in jaren - bron: gemeenten

STAD	2013	2014	2015	2016	2017
Amsterdam	12,0	12,2	13,1	14,1	15
Rotterdam	3,4*	3,2*	3,2*	3,2	2,9
Den Haag	2,4	2,6	2,9	3,5	onbekend
Utrecht	8,2	8,0	9,0	9,5	10,1
* indicatief cijfer					

Figuur 3 Gemiddelde inschrijftijd voor woningzoekenden

En Minister Ollongren heeft in een brief aan de Tweede Kamer geschreven dat er zes á negen duizend mensen wonen op vakantieparken op de Veluwe. Ze schat dat het in heel Nederland gaat om 55.000 mensen die op een recreatiepark wonen. De Woonbond krijgt via het Meldpunt Huuralarm meldingen binnen van mensen die geen andere keus hebben dan een vakantiewoning huren. Sinds 1 april 2018 is er geen recht meer op huurtoeslag voor een recreatiewoning. (De Woonbond, 2018)

De geïnterviewde Jacqueline Tellinga (bijlage 1, interview 1) vindt dat er regionaal een tekort is aan sociale woningen. En dat als iedereen zou verhuizen naar plekken die bekend staan als krimpgebieden, er misschien geen tekort meer zou zijn. Maar in de krimpgebieden is het moeilijk om werk te vinden. Dus dan is er toch een tekort zegt ze, want iedereen wil werk kunnen vinden. Maar het is een tekort aan betaalbare woningen, omdat er geen betaalbare alternatieven zijn. Wanneer er in de vrije markt meer goedkope woningen beschikbaar zijn, dan zijn er volgens Jacqueline minder sociale woningen nodig.

Onno Bremmers & Jenco Smits (bijlage 1, interview 2) zeggen dat er een tekort is aan sociale woningen voor jongeren, senioren en gescheiden mensen. Maar dat er genoeg woningen zijn, bijvoorbeeld in Den Haag, Drenthe en Groningen. Alleen willen mensen daar niet wonen, van-

wege de locatie of de ouderdom en slechte kwaliteit van de woning. Daarom is het een kwaliteitsvraag volgens hen. Ook zijn er veel mensen met een wensverhuizing, die een betere woning willen hebben. En deze mensen maken geen onderdeel uit van het tekort aan sociale woningen, want die hebben al een woning.

Bert Krikke (bijlage 1, interview 3) zegt dat er in Arnhem een wachtlijst is van 5.000 mensen voor een sociale woning en dat het er in Amsterdam nog veel meer zijn. Het is nu normaal om 5 tot 10 jaar te moeten wachten op een sociale woning en dat vindt hij absurd.

Volgens Erik Smit (bijlage 1, interview 4) is er in sommige gebieden een tekort. Dat komt voor een gedeelte door het percentage sociale woningen dat per gemeente wisselt. In Haarlemmermeer is bijvoorbeeld 22% van de woningvoorraad een sociale woning en is er een wachttijd van 15 tot 18 jaar voor een eengezinswoning. En Erik zegt dat het tekort ook komt omdat er weinig doorstroming is vanuit de sociale woningen naar koopwoningen of vrije sector huurwoningen. Dit komt door een algemeen tekort aan woningen en zo ontstaat er scheefwonen, mensen die met een te hoog inkomen wonen in een sociale huurwoning.

Scheefwonen

Het tekort aan woningen in 2021 wordt geschat op 235.000 woningen in het jaarlijkse onderzoek van Capital Value en ABF Research. De toename van het tekort wordt verwacht door bevolkingsgroei en problemen met de bouw (stijgende bouwkosten, arbeid- en materiaal te kort, langzame vergunningverlening en tekort aan bouwlocaties). Om het tekort te verminderen moeten er per jaar 20 á 40.000 woningen meer gebouwd worden dan de 75.000 die men verwacht om te bouwen (Capital Value, 2019).

Door de schaarste op de woningmarkt is het voor scheefwoners een groot probleem om een woning buiten de sociale sector te vinden. Er zijn ongeveer 50.000 mensen die meer dan €70.000 verdienen en in een sociale huurwoning wonen. Tussen 2009 en 2015 is het aantal scheefwoners afgenomen van 789.200 naar 409.800. In 2015 waren er 2,3 miljoen sociale woningen van wooncorporaties, wat betekent dat zo'n 17% daarvan verhuurd werd aan scheefwoners. Het CDA stelt voor om de huur naar €710 te verhogen voor mensen die meer dan €70.000 verdienen. Het doel van de huurverhoging is om te zorgen dat de scheefwoners verhuizen en er daardoor meer sociale huurwoningen vrijkomen voor mensen met een laag inkomen. Woningmarktonderzoeker Frans Schilder zegt dat mensen met een hoog inkomen blijven scheefwonen als de huur stijgt naar €710, omdat de huur voor een vrije sector woning vaak nog duurder is. Volgens hem is de enige oplossing om meer huur- en koopwoningen te bouwen voor het middensegment (Trompert, 2018).

Volgens Onno Bremmers & Jenco Smits (bijlage 1, interview 2) zijn de woningen in het middeldure huursegment verdrongen zijn door de sociale huurwoningen. De reden hiervoor is dat sociale woningen van zulke goede kwaliteit zijn en voor zo'n lage prijs verhuurd worden dat het voor beleggers niet meer interessant is om huizen te bouwen in het middeldure segment. Daarom kunnen huurders die te veel verdienen voor een sociale woning geen huis vinden, zij gaan dan vaak scheefwonen.

Bert Krikke (bijlage 1, interview 3) zegt ook dat de doorstroom van scheefwoners naar niet-sociale woningen wordt belemmerd door een tekort aan huizen in het middensegment. En dat er te weinig regelgeving is om die doorstroom af te dwingen, maar dat het afdwingen ook niet kan als er geen huizen zijn om naar door te stromen. Het middensegment is volgens hem niet aantrekkelijk voor ontwikkelaars, omdat er maar weinig winst op te maken is.

Erik Smit (bijlage 1, interview 4) weet dat er veel mensen zijn die niet verhuizen, omdat ze geen mogelijkheden zien of denken dat het erg duur is. Ymere probeert om de doorstroming te bevorderen van scheefwoners, bijvoorbeeld door het behouden van hun huur of met een verhuiskostenvergoeding van de gemeente. Ook moeten er meer woningen bijgebouwd worden, er is vooral een tekort aan goedkope koopwoningen. Er worden veel woningen gebouwd en voor een groot deel koopwoningen, maar daar zitten maar heel weinig starterswoningen bij. En dat komt volgens hem omdat de overheid niet reguleert en het aan de markt overlaat.

Urgentiestatus

In een onderzoek van RTL Nieuws werd 20% van de sociale woningen verhuurd aan mensen met urgentie (urgenten). Ook werd een kwart van de beschikbare woningen verhuurd aan een specifieke doelgroep, zoals senioren of starters. Dat betekent dat iets meer dan de helft van de sociale huurwoningen werd verhuurd aan reguliere woningzoekers (Van Dijke & Kempes, 2018).

Volgens een onderzoek van de NOS gaan in de grote steden steeds meer sociale huurwoningen naar urgenten, zie figuur 4. Een van de redenen hiervoor is dat vanaf 2015 er meer mensen uit kwetsbare groepen zelfstandig gaan wonen in plaats van in een maatschappelijke opvang. Deze mensen krijgen vaak urgentie. In Amsterdam is het aantal urgenten uit een kwetsbare groep verdrievoudigd van 273 naar 941 mensen tussen 2015 en 2017.

Verhuur sociale huurwoningen aan urgenten - bron: gemeenten

Stad	2013	2014	2015	2016	2017
Amsterdam	24%	23%	32%	37%	44%
totale instroom/urgent	6745 / 1586	7497 / 1718	6636 / 2111	6346 / 2366	6231 / 2719
Rotterdam	19%	17%	16%	19%	23%
totale instroom/urgent	8730 / 1688	8593 / 1439	8132 / 1274	7266 / 1375	6825 / 1539
Den Haag	7%	12%	17%	30%	onbekend
totale instroom/urgent	6317 / 442	5446 / 653	5062 / 860	4533 / 1359	onbekend
Utrecht	12%	13%	19,1%	18,7%	19,4%
totale instroom/urgent	2785 / 340	2788 / 371	2478 / 473	2264 / 423	2316 / 449

Figuur 4 Verhuur sociale woningen aan urgenten

Meer urgenten betekent een langere wachttijd voor de reguliere woningzoeker. Volgens een woordvoerder van Aedes (vereniging van woningcorporaties) kan je in Amsterdam zonder urgentie geen sociale woning meer vinden en is de wachttijd daar gemiddeld 15 jaar (NOS, 2018b).

Ook Erik Smit (bijlage 1, interview 4) zegt dat de groep met kwetsbare mensen met urgentie steeds meer toeneemt. Dit komt door het stijgen van het aantal statushouders en het afnemen van het beschermd wonen. Ook is er stadsvernieuwingurgentie, voor mensen waarvan de woning

wordt gerenoveerd of gesloopt. Wanneer een reguliere woningzoekende reageert op een woning, is er een grote kans dat iemand met urgentie daar ook op reageert. De reguliere woningzoekende maakt dan geen kans meer op de woning, ongeacht de inschrijftijd, maar kan dit niet bij het reageren niet zien. Ymere is bezig met een systeem waarbij mensen met en zonder urgentie niet op dezelfde woningen reageren. En er komt een spoedzoekersregeling voor mensen die niet in aanmerking komen voor urgentie, maar wel snel een huis nodig hebben.

Een andere groep waaraan gemeenten urgentie geven zijn statushouders. Sinds 2017 zijn gemeenten niet meer wettelijk verplicht om urgentie te geven aan statushouders, alleen aan mensen die mantelzorg geven of ontvangen en mensen uit een blijf-van-mijn-lijfhuis. Naast deze verplichte urgenties kunnen de gemeenten daar zelf nog categorieën aan toevoegen en in 2018 gaven 174 van de 176 gemeenten nog steeds urgentie aan statushouders. Gemeenten blijven verplicht om voldoende statushouders te voorzien van huisvesting (NOS, 2018a).

Onno Bremmers & Jenco Smits (bijlage 1, interview 2) denken dat de urgentie van statushouders zeker een bepaalde invloed heeft op de beschikbaarheid van woningen, maar ze weten niet hoe groot die invloed is. Volgens hen zijn het aantal mensen met urgentie niet het probleem, maar de lange wachtlijsten waardoor mensen urgentie aan gaan vragen om die te omzeilen.

Bert Krikke (bijlage 1, interview 3) zegt dat er lange wachtlijsten zijn, maar hij denkt dat de groep statushouders met urgentie vrij klein is. Volgens hem speelt het wel mee, maar is het een relatief kleine oorzaak voor het tekort aan sociale woningen.

Verhuurderheffing

De verhuurderheffing is een heffing voor verhuurders die meer dan 50 sociale huurwoningen hebben. In 2019 is de heffing 0,561% van de totale WOZ-waarde van de huurwoningen, min 50 keer de gemiddelde WOZ-waarde van hun woningen. Het percentage loopt per jaar op en is 0,537% vanaf 2023. Vanaf 1 februari kan er heffingsvermindering aangevraagd worden voor het investeren in het verduurzamen van de sociale woningen (Rijksoverheid, z.d.-c). Het aanvragen van deze vermindering kan tot 1 juli 2019, daarna wordt de aanvraag gesloten tot op zijn minst 1 januari 2022. Tot 2022 is er jaarlijks 78 miljoen euro beschikbaar voor de heffingsvermindering en in 2019 is er al voor 94 miljoen euro aan aanvragen ingediend. Vanaf 2022 is er elk jaar 104 miljoen beschikbaar (Aedes, 2019).

De verhuurderheffing is in 2013 ingevoerd, tijdens de economische crisis, om het begrotingstekort te verminderen. De opbrengst van de heffing loopt op tot 1,7 miljard op per jaar vanaf 2017. Onderzoekscentrum COELO van de Rijksuniversiteit Groningen heeft onderzoek gedaan naar de effecten van de verhuurderheffing. Daaruit blijkt dat woningcorporaties de huren verhogen, woningen verkopen en minder huurwoningen bouwen om de heffing te kunnen opbrengen. Het aantal sociale huurwoningen met een huur van minder dan €410 is gedaald met 33% sinds in 2010 de verhuurderheffing is aangekondigd. En het aantal mensen dat afhankelijk is van een sociale woning blijft stijgen (NOS, 2016).

Erik Smit (bijlage 1, interview 4) zegt dat de hoogte van de verhuurderheffing erg pittig is voor een grote organisatie als Ymere, omdat ze veel eenheden hebben. Dat bedrag hadden ze anders kunnen gebruiken om sociale woningen te bouwen of te verduurzamen. Nu moeten ze elk jaar een aantal eenheden verkopen om geld vrij te maken voor bouwen en duurzaamheid. Maar van de gemeenten mogen ze niet veel woningen verkopen.

Bert Krikke (bijlage 1, interview 3) denkt dat als woningcoöperaties geen verhuurderheffing hoeven te betalen, dat ze dan misschien meer kunnen investeren in grond en andere zaken. Maar het tekort aan grond en de hoge bouwkosten zijn volgens hem een groter probleem. Het zou beter zijn als die problemen worden opgelost dan het verminderen of afschaffen van de verhuurderheffing.

De verhuurderheffing zorgt ervoor dat woningcorporaties minder geld hebben om te investeren in het bouwen van sociale woningen. Uit de interviews blijkt dat bouwen op dit moment erg duur is door een tekort aan grond en hoge bouwkosten. Het bouwen van Tiny Houses is mogelijk een manier om deze kosten te verlagen. Het volgende hoofdstuk gaat over de definitie, kenmerken en voordelen van Tiny Houses.

Hoofdstuk 4: Wat verstaan we onder een Tiny House en welke voordelen heeft het?

Dit hoofdstuk gaat over de definitie en voordelen van het bouwen en wonen in een Tiny House. Ook het gebruik van Tiny Houses wordt beschreven.

Definitie

De definitie van een Tiny House is volgens Marjolein Jonker, Tiny House pionier, een primaire, grondgebonden en volwaardige woning met een maximaal woonoppervlakte van 50 m². Het onderstel kan bestaan uit wielen of een vaste of tijdelijke fundering. Ook zijn de Tiny Houses vaak (deels) zelfvoorzienend. Tiny Houses zijn ontstaan vanuit de Tiny House movement, dat is een beweging die staat voor een eenvoudiger leven, het verkleinen van de ecologische voetafdruk, minder consumeren en meer contact met de natuur. De Tiny House Movement is begonnen in Amerika toen mensen na de orkaan Katrina en door de economische crisis hun huis kwijtraakte of moeilijk een huis konden vinden. Er is bedacht om de woningen op trailers te bouwen om de wetgeving te omzeilen van een minimum formaat voor huizen (Jonker, z.d.)

Bert Krikke (bijlage 1, interview 3) ziet een Tiny House als een grondgebonden, kleine ruimte waar alles inzit, met een aparte woonkamer, slaapkamer en badkamer.

Onno Bremmers & Jenco Smits (bijlage 1, interview 2) vinden dat Tiny Houses lijken op de Huisvesting Alleenstaanden en Tweepersoonshuishoudens-eenheid (HAT-eenheid). Een HAT-eenheid is een 1 of 2 kamer appartement.

Voordelen

Er zijn een aantal redenen om voor een Tiny House te kiezen:

- ◆ Vrijheid, door de mogelijkheid om je huis te verplaatsen of om veel te kunnen reizen met lage woonlasten;
- ◆ Duurzaamheid, er is meer bouw materiaal en afval bij het bouwen van een regulier huis en een Tiny House verbruikt minder water en energie;
- ◆ Esthetisch aspect, mensen kunnen het huis zelf bouwen of laten bouwen naar hun wens;
- ◆ Geld, een Tiny House is vaak goedkoper dan een regulier huis. Ook zijn de kosten voor gas, water en licht lager;
- ◆ Tijd, wanneer er minder geld nodig is voor de woonlasten, is het mogelijk om minder te werken. Daarnaast kost het huishouden en onderhoud minder tijd (Jonker, z.d.).

Over de betaalbaarheid zegt Jacqueline Tellinga (bijlage 1, interview 1) dat de Tiny Houses zoals bij de BouwEXPO Tiny Housing relatief dure vierkante meters zijn. Maar door seriematig of handmatig te bouwen kunnen ze betaalbaarder worden. Jacqueline vindt kleiner wonen een goede ontwikkeling voor het verduurzamen. Ook moet er meer gebouwd worden naar de vraag van mensen, bijvoorbeeld met zelfbouw. In Almere zijn er weinig kleine woningen, minder dan 2% van de woningvoorraad is kleiner dan 50 m².

Onno Bremmers & Jenco Smits (bijlage 1, interview 2) vinden het een voordeel dat Tiny Houses in een fabriek geproduceerd kunnen worden. Volgens hen zijn Tiny Houses erg geschikt als tijdelijke oplossing, omdat het makkelijk is om ze te verplaatsen.

Bert Krikke (bijlage 1, interview 3) vindt ook dat Tiny Houses goed in een tijdelijke behoefte kunnen voorzien door de verplaatsbaarheid van de woningen. En dat Tiny Houses ideaal zijn voor starters, studenten, asielzoekers, bij mantelzorg en na een echtscheiding.

Sociale huurwoning

Het bouwen van kleine woningen kan een oplossing zijn voor het tekort aan betaalbare huurwoningen. Dit komt uit een onderzoek van Stec Groep en Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Ook stijgt tot 2060 het aantal kleine gezinnen of alleenwonenden. De vraag naar kleinere woning is vooral in de stedelijke gebieden, door het groeien van de eenpersoonshuishoudens en tijdelijke arbeidscontracten. Tiny Houses kunnen volgens de onderzoekers een snelle oplossing bieden (De Woonwijk, 2018a).

Een van de genoemde voordelen van een Tiny House is de verplaatsbaarheid. Tijdelijke woningen mogen maximaal tien jaar ergens staan, maar kunnen na die periode ergens anders worden neergezet. De levensduur is vaak langer, minstens twintig á dertig jaar. Door het gebruiken van Tiny Houses als tijdelijke woningen kunnen ze eenvoudig verplaatst worden wanneer dat nodig is. Tijdelijke woningen kunnen vaak binnen een jaar gebouwd worden, omdat de regels daarvoor soepeler zijn. Het bouwen van een permanente woning kan drie jaar duren, door juridische procedures als het wijzigen van het bestemmingsplan en bezwaren van omwonenden (van den Eerenbeemt, 2018).

In Nijkerk zijn er 28 tiny houses neergezet van Heijmans, de Heijmans One. De helft van de huisjes wordt maximaal twee jaar verhuurd aan spoedzoekers, de andere helft voor vijf jaar aan mensen onder de 28 jaar en aan jonge vluchtelingen. De Heijmans One heeft een woonoppervlakte van 39 m² en is energiezuinig (Omroep Gelderland, 2018).

Ook in Arnhem zijn er acht Tiny Houses neergezet voor een experiment van twee jaar. De woningen zijn verhuurd aan bewoners tussen de 23 en 30 jaar, die recht hebben op een sociale woning en alleen wonen. De Tiny Houses zijn 22 m² en hebben een eigen badkamer, wasmachine en wifi. Woningcorporatie Volkshuisvesting Arnhem merkt dat jongeren veel behoefte hebben aan kleine en betaalbare sociale woningen. Er komen nog acht Tiny Houses bij (Omroep Gelderland, 2019).

In Dedemsvaart worden er Tiny Houses geplaatst door woningcorporatie de Veste. De Tiny Houses zijn voor spoedzoekers en de bewoners mogen er maximaal twee jaar verblijven. Daarna moeten ze verhuizen naar een andere woning. De woningcorporatie wil voorkomen dat mensen gedwongen op vakantieparken of bij andere mensen in huis moeten wonen. De Tiny Houses zijn betaalbaar, duurzaam, eenvoudig te plaatsen en gemaakt door mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt (De Woonwijk, 2018b).

Hoofdstuk 5: Discussie

Dit hoofdstuk gaat over de validiteit, de resultaten en de evaluatie van het onderzoek.

Bij dit onderzoek zijn er vier interviews afgenomen met in totaal vijf mensen. De interviews waren ongestructureerd en duurde ongeveer een uur. Gedurende de interviews is dezelfde lijst met onderwerpen besproken over duurzaamheid, het tekort aan sociale woningen en Tiny Houses. De onderwerplijst is samengesteld op basis van het deskresearch en bevat de onderwerpen die beschreven worden in het onderzoek. Dit betekent dat er sprake is van inhoudsvaliditeit. Tijdens elk interview is de definitie van de begrippen duurzaamheid, het tekort aan sociale woningen en Tiny Houses besproken. Daardoor is er begripsvaliditeit.

Als resultaat uit het onderzoek kwam dat Tiny Houses geschikt zijn als tijdelijk sociale huurwoning. Dit is in overeenstemming met de verwachting dat Tiny Houses een duurzame oplossing kunnen zijn voor het tekort aan sociale woningen in de grote steden van Nederland.

Het resultaat is gebaseerd op wat de geïnterviewden zeggen over Tiny Houses (bijlage 1), de genoemde voordelen door Marjolein Jonker (Jonker, z.d.), een onderzoek van van Stec Groep en RVO (De Woonwijk, 2018a) en enkele nieuwsartikelen over het gebruik van Tiny Houses door woningcorporaties.

Het onderzoek is een aanvulling op de literatuur over duurzaamheid, het tekort aan sociale woningen en Tiny Houses, omdat er op het moment van schrijven geen onderzoeken bekend zijn over het gebruiken van Tiny Houses als duurzame oplossing voor het tekort aan sociale woningen. Naar aanleiding van dit onderzoek zouden woningcorporaties Tiny Houses kunnen gebruiken als tijdelijke sociale huurwoningen.

Voor dit onderzoek is er uitgebreid deskresearch gedaan naar bestaande bronnen, daarbij zijn de bronnen gekozen die het meest geschikt en betrouwbaar waren. Ook is er een fieldresearch gedaan op basis van interviews. Voor de interviews zijn mensen gekozen die relevant waren voor het onderzoek. Drie van hen zijn werkzaam bij een woningcorporatie, een van hen is een programmamanager van een Tiny House bouwexpositie en de ander een commissaris bij een woningcorporatie en manager expo-ontwikkeling van de Floriade in Almere. Dit betekende dat elk van de geïnterviewden ervaring had met ten minste één deelonderwerp.

Hoofdstuk 6: Conclusies en aanbevelingen

Dit hoofdstuk bespreekt de conclusies en aanbevelingen op basis van de resultaten van het onderzoek. In het onderzoek is antwoord gezocht op de vraag “Hoe kunnen Tiny Houses een duurzame oplossing zijn voor het tekort aan sociale woningen in de grote steden van Nederland?” Hierbij is de volgende hypothese onderzocht: “Tiny Houses kunnen een duurzame oplossing zijn voor het tekort aan sociale woningen in de grote steden van Nederland.” Voor het onderzoeken van de hypothese is er een kwalitatief onderzoek uitgevoerd naar duurzaamheid in de bouwsector, de omvang en oorzaak van het tekort aan sociale woningen en de definitie en voordelen van Tiny Houses. Het doel van het onderzoek is om woningcorporaties te adviseren hoe ze op een duurzame manier het tekort aan sociale woningen kunnen verminderen met Tiny Houses.

Conclusies

Een van de conclusies uit het onderzoek is dat duurzaamheid in de bouwsector betekent om energiezuinig, circulair en groen te bouwen. Bij energiezuinig bouwen is het doel dat gebouwen zo min mogelijk energie gebruiken. Vanaf 1 januari 2021 moeten alle aanvragen van een omgevingsvergunning voor nieuwbouw voldoen aan de eisen voor BENG. Voor circulair bouwen is er het C2C certificaat en het Rijksprogramma Nederland Circulair in 2050, waarbij er een transitie-agenda Bouw is. Bouwen met groen betekent het gebruik van planten binnen- en buiten gebouwen, bijvoorbeeld tegen gevels en op daken. De planten zorgen voor duurzaamheid door het verminderen van CO₂-uitstoot en fijnstof en door een betere isolatie van het gebouw, waardoor er minder energie nodig is voor verwarming. Maar woningcorporaties vinden betaalbaarheid en beschikbaarheid belangrijker dan duurzaamheid. Dit komt door de kosten van de duurzame investeringen, de hoge bouwkosten en het tekort aan sociale huurwoningen.

Het onderzoek heeft uitgewezen dat er een tekort is van minstens 80.000 sociale woningen, de gemiddelde inschrijftijd steeds hoger wordt en er in Nederland 55.000 mensen wonen op een recreatiepark. De oorzaken hiervoor zijn onder andere de urgentiestatus, de verhuurderheffing en een algemeen tekort aan wonen, waardoor mensen gaan scheefwonen. Er is een stijging van het aantal mensen met een urgentiestatus, bijvoorbeeld door mensen uit kwetsbare groepen die zelfstandig moeten wonen, statushouders en stadsvernieuwing. De toename van het verhuren van sociale woningen aan urgenten zorgt ervoor dat er minder woningen beschikbaar zijn voor reguliere woningzoekers. De verhuurderheffing zorgt ervoor dat woningcorporaties de huren verhogen, woningen verkopen en minder huurwoningen bouwen, zodat ze de heffing kunnen opbrengen. Ook betekent de verhuurderheffing dat er minder geld uitgegeven kan worden aan het bouwen van sociale huurwoningen en het doen van duurzame investeringen. Verder is er niet alleen een tekort aan sociale huurwoningen, maar een tekort aan 235.000 woningen in het algemeen in 2021. Door het tekort aan woningen is het moeilijk voor scheefwoners om een huis buiten de sociale sector te vinden en daarom blijven zij scheefwonen. Dit zorgt ervoor dat er minder sociale woningen beschikbaar zijn voor de mensen die daarvoor in aanmerking komen.

Tot slot komt er uit het onderzoek dat Tiny Houses een oplossing kunnen zijn voor het tekort aan sociale huurwoningen. Het aantal alleenwonenden neemt toe en de vraag naar kleinere woningen stijgt. Er is behoefte aan verplaatsbare en tijdelijke woningen en Tiny Houses zijn daar erg geschikt voor. Tijdelijke woningen kunnen sneller gebouwd worden dan permanente woningen, maar moeten na tien jaar ergens anders heen. In meerdere steden in Nederland zijn al Tiny Houses neergezet als sociale woning. Daarnaast is duurzaamheid een van de genoemde voordelen van een Tiny House. Dit is in overeenstemming met de verwachting en betekent dat Tiny Houses een duurzame oplossing kunnen zijn voor het tekort aan sociale woningen in de grote steden van Nederland.

Aanbevelingen

Het doel van het onderzoek is om woningcorporaties te adviseren over het verminderen van het tekort aan sociale woningen op een duurzame manier met Tiny Houses. In het kader daarvan worden er twee aanbevelingen gedaan.

De eerste aanbeveling is het gebruiken van Tiny Houses als tijdelijke woning. Tiny Houses kunnen sneller gebouwd worden dan permanente woningen en zijn makkelijk verplaatsbaar wanneer de tijdelijke woningen na 10 jaar ergens anders heen moeten. Zo kunnen er snel woningen gebouwd worden om het tekort aan sociale woningen te verminderen.

De tweede aanbeveling is om het energiezuinig, circulair en groen bouwen van de Tiny Houses. Dit kan door het voldoen aan de BENG-eisen die verplicht zijn vanaf 1 januari 2021, het gebruiken van circulaire materialen en het plaatsen van planten aan de binnen- en buitenzijde van het huis, bijvoorbeeld een sedumdak. Dit zorgt ervoor dat de woningen voldoen aan de wettelijke eisen van de overheid en minder belastend voor het milieu zijn.

Bronnenlijst

- Aedes. (2019, 19 april). Minister sluit aanvragen heffingsvermindering verduurzamen. Geraadpleegd op 4 mei 2019, van <https://www.aedes.nl/artikelen/bouwen-en-energie/energie-en-duurzaamheid/financiering-en-subsidies/minister-sluit-aanvragen-heffingsvermindering-verduurzamen.html>
- Bouwend Nederland. (2013). BREEAM-NL voor bouwbedrijven (Informatieblad BREEAM-NL voor bouwbedrijven). Geraadpleegd van <https://www.bouwendnederland.nl/download.php?itemID=33858>
- Buys, A. (2017). *Wonen in Almere 2018-2030*. Geraadpleegd van <https://www.rigo.nl/wp-content/uploads/2018/07/Wonen-in-Almere-2018-2030.pdf>
- Capital Value. (2019, 11 februari). Woningtekort loopt op naar 263.000 woningen. Geraadpleegd op 27 april 2019, van <https://www.capitalvalue.nl/nieuws/woningtekort-loopt-op-naar-263-000-woningen>
- CDA wil komende jaren tiny houses als huurwoningen. (2017, 20 juni). Geraadpleegd op 22 augustus 2018, van <https://www.kliknieuws.nl/regio/maasdriehoek/algemeen/119972/cda-wil-komende-jaren-tiny-houses-als-huurwoningen>
- De Bruin, A. (2018, 26 maart). Tekort sociale huurwoningen loopt steeds verder op. Geraadpleegd op 23 augustus 2018, van <https://www.rd.nl/vandaag/binnenland/tekort-sociale-huurwoningen-loopt-steeds-verder-op-1.1476644>
- De Woonbond. (2018, 6 december). Uit nood naar woning op vakantiepark. Geraadpleegd op 20 april 2019, van <https://www.woonbond.nl/nieuws/nood-woning-vakantiepark>
- De Woonwijk. (2018a, 20 mei). Kleinere woningen de oplossing voor huurdersprobleem? Geraadpleegd 21 mei 2019, van <https://dewoonwijk.nl/nieuws/kleinere-woningen-de-oplossing-voor-huurdersprobleem-2913>
- Ensie. (2016, 21 december). Cradle to cradle (C2C). Geraadpleegd op 26 maart 2019, van <https://www.ensie.nl/duurzaam/cradle-to-cradle-c2c>
- De Woonwijk. (2018b, 20 mei). Wooncorporatie de Veste biedt Tiny Houses aan. Geraadpleegd 21 mei 2019, van <https://dewoonwijk.nl/nieuws/wooncorporatie-de-veste-biedt-tiny-houses-aan-2953>
- Fintool. (2018, 18 juli). Regeling hypotheckair krediet 2019. Geraadpleegd op 25 maart 2019, van <https://www.fintool.nl/27580/regeling-hypotheckair-krediet-2019.htm>
- Innax. (2015, 1 september). Invoering definitief energielabel 1 januari 2015. Geraadpleegd op 22 maart 2019, van <https://www.innax.nl/actueel/invoering-definitief-energielabel-1-januari-2015/>
- Jonker, M. (z.d.). Wat is een Tiny House. Geraadpleegd op 15 mei 2019, van <https://www.marjoleinhetklein.com/mijn-tiny-house/wat-is-een-tiny-house/>
- Klimaatexpert. (z.d.). Wat is de energie prestatie coëfficiënt (EPC)? Geraadpleegd op 23 maart 2019, van <https://www.klimaatexpert.com/blog/wat-is-de-energie-prestatie-coefficient-epc>
- Koninklijke Ginkel Groep. (z.d.). Sedumdak wat is dat precies? Geraadpleegd op 14 april 2019, van <https://www.ginkelgroep.nl/link/wat-is-een-sedumdak/>
- Meijn, T. (2018, 1 februari). Zetten de resultaten van dit vastgoedonderzoek nationale afspraken op gebied van duurzaamheid onder druk? - CorporatieNL. Geraadpleegd op 13 mei 2019, van <https://www.corporatienl.nl/artikelen/zetten-de-resultaten-van-dit-vastgoedonderzoek-nationale-afspraken-op-gebied-van-duurzaamheid-onder-druk/>
- Milieu Centraal. (z.d.). Cradle to Cradle. Geraadpleegd op 26 maart 2019, van <https://keurmerken.milieucentraal.nl/keurmerken/cradle-to-cradle/>
- Ministerie van Economische Zaken en Klimaat. (2018, 15 juni). Terugleversubsidie gaat salderingsregeling vervangen. Geraadpleegd op 25 maart 2019, van <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2018/06/15/terugleversubsidie-gaat-salderingsregeling-vervangen>

- NOS. (2016, 9 juni). Hogere huur en minder woningen door verhuurderheffing. Geraadpleegd op 2 mei 2019, van <https://nos.nl/artikel/2109951-hogere-huur-en-minder-woningen-door-verhuurderheffing.html>
- NOS. (2018a, 4 juli). Meeste gemeenten geven statushouder nog steeds voorrang bij woning. Geraadpleegd op 30 april 2019, van <https://nos.nl/artikel/2239835-meeste-gemeenten-geven-statushouder-nog-steeds-voorrang-bij-woning.html>
- NOS. (2018b, 7 augustus). Woningzoekenden zonder urgentieverklaring vissen steeds vaker achter het net. Geraadpleegd op 30 april 2019, van <https://nos.nl/artikel/2244999-woningzoekenden-zonder-urgentieverklaring-vissen-steeds-vaker-achter-het-net.html>
- Omroep Flevoland. (2015). Ruim 8 jaar wachten op een sociale huurwoning. Geraadpleegd op 23 augustus 2018, van <https://www.omroepflevoland.nl/nieuws/128721/flevoland-ruim-8-jaar-wachten-op-een-sociale-huurwoning>
- Omroep Gelderland. (2018, 13 september). Nijkerk komt met Tiny Houses in strijd tegen woningtekort. Geraadpleegd 21 mei 2019, van <https://www.omroep gelderland.nl/nieuws/2323884/Nijkerk-komt-met-Tiny-Houses-in-strijd-tegen-woningtekort>
- Omroep Gelderland. (2019, 4 februari). Eerste bewoners nemen intrek in Arnhemse “tiny houses”. Geraadpleegd 21 mei 2019, van <https://www.omroep gelderland.nl/nieuws/2398679/Eerste-bewoners-nemen-intrek-in-Arnhemse-tiny-houses>
- Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. (z.d.-a). Energielabel woningen. Geraadpleegd op 22 maart 2019, van <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels-gebouwen/bestaande-bouw/energielabel-woningen>
- Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. (z.d.-b). Energieprestatie (EPC). Geraadpleegd op 23 maart 2019, van <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels-gebouwen/nieuwbouw/energieprestatie-epc>
- Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. (z.d.-c). BENG-indicatoren. Geraadpleegd op 23 maart 2019, van <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels-gebouwen/nieuwbouw/beng-indicatoren>
- Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. (z.d.-d). Nul op de meter. Geraadpleegd op 25 maart 2019, van <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/technieken-beheer-en-innovatie/nul-op-de-meter>
- Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. (z.d.-e). Energieprestatievergoeding (EPV). Geraadpleegd op 25 maart 2019, van <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels-gebouwen/bestaande-bouw/energieprestatievergoeding>
- Rijksoverheid. (2016). *Wachten, zoeken en vinden*. Geraadpleegd van https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=4&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjV_7eZ94PdAhWJPFAKHQY7D5sQFjADegQIC-BAC&url=https%3A%2F%2Fwww.rijksoverheid.nl%2Fbinaries%2FRijksoverheid%2Fdocumenten%2Frapporten%2F2016%2F05%2F09%2Frapport-wachten-zoeken-vinden-hoe-lang-duurt-het-zoeken-naar-een-sociale-huurwoning%2Frapport-wachten-zoeken-vinden-hoe-lang-duurt-het-zoeken-naar-een-sociale-huurwoning.pdf&usg=AOvVaw3_PpNZ1PgMgkvdVUkr9Kqh
- Rijksoverheid. (2017). *De staat van de volkshuisvesting*. Geraadpleegd van <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2017/05/01/rapport-%E2%80%9CStaat-van-de-volkshuisvesting-2017%E2%80%9D>
- Rijksoverheid. (2018). Hoe kom ik in aanmerking voor een sociale-huurwoning? Geraadpleegd op 23 augustus 2018, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vragen-en-antwoord/sociale-huurwoning-voorwaarden>
- Rijksoverheid. (z.d.-a). Nederland Circulair in 2050. Geraadpleegd op 17 november 2018, van <https://www.circulaireeconomienederland.nl/default.aspx>
- Rijksoverheid. (z.d.-b). Bouw. Geraadpleegd op 28 november 2018, van <https://www.circulaireeconomienederland.nl/transitieagendas/transitieagenda+bouw/default.aspx>

- Rijksoverheid. (z.d.-c). Verhuurderheffing. Geraadpleegd op 2 mei 2019, van <https://www.rijks-overheid.nl/onderwerpen/huurwoning/verhuurderheffing>
- Schneider, F. (2017). *Tiny Houses* (What potential implications for the future does the Tiny House Movement show as an emerging urban lifestyle in the Netherlands?). Geraadpleegd van https://theses.uhn.ru.nl/bitstream/handle/123456789/5820/Schneider%2c_Frederike_1.pdf?sequence=1
- Start, R. (2019, 24 maart). 'Tekort sociale huurwoningen is zo groot dat er een deltaplan nodig is'. Geraadpleegd op 17 april 2019, van <https://nos.nl/artikel/2277427-tekort-sociale-huurwoningen-is-zo-groot-dat-er-een-deltaplan-nodig-is.html>
- Transitieteam. (2018). *Circulaire Bouweconomie* (SAMEN BOUWEN AAN DE CIRCULAIRE ECONOMIE VOOR NEDERLAND IN 2050.). Geraadpleegd van <https://www.circulairondernemen.nl/uploads/800dab7d853bde69775d8413248828fa.pdf>
- Trompert, S. (2018, 26 september). Superscheefwonen blijft lucratief, ook met een maandhuur van 710 euro. Geraadpleegd op 27 april 2019, van <https://www.rtlz.nl/life/personal-finance/artikel/4430211/scheefwonen-huurmarkt-sociale-huur-woningmarkt>
- Van de Beek, A., & Ter Haar, H. (z.d.). *Bouwen met groen en glas in uitvoering*. 's-Hertogenbosch, Nederland: AEnas.
- Van den Eerenbeemt, M. (2018, November 15). Snel, goedkoop en een lange levensduur: tijdelijke woningen zijn er om nooit meer af te breken. Geraadpleegd op 19 mei 2019, van <https://www.volkskrant.nl/economie/snel-goedkoop-en-een-lange-levensduur-tijdelijke-woningen-zijn-er-om-nooit-meer-af-te-breken~bf28bdef/>
- Van Dijke, W., & Kempes, M. (2018, 15 november). De woningnood is terug: negen jaar op de lijst voor een huis. Geraadpleegd op 17 april 2019, van <https://www.rtlnieuws.nl/nieuws/nederland/artikel/4485141/de-woningnood-terug-negen-jaar-op-de-lijst-voor-een-huis>
- Van Doorn, A. (2012). *Het duurzame ontwerp project*. Nijmegen, Nederland: Sun Uitgeverij.
- Van Mierlo, M. (2018, 17 januari). 1 op de 3 huurders positief over Tiny Houses. Geraadpleegd op 22 augustus 2018, van <https://tinyfindy.nl/tiny-house-beweging/1-op-3-huurders-positief-tiny-houses/>
- Van Orden, M. (2017). *Tiny houses*. Utrecht, Nederland: Kosmos Uitgevers.
- WCED. (1987). *Our Common Future*. Geraadpleegd van <http://www.un-documents.net/our-common-future.pdf>
- World Green Building Council, Dodge Data & Analytics, & United Technologies Corporation. (2016). *World Green Building Trends 2016*. Geraadpleegd van <https://www.dgbc.nl/sites/dgbc.nl/files/bijlagen/World%20Green%20Building%20Trends%202016%20Smart-Market%20Report%20FINAL.pdf>

Bijlage 1: Interviews

Interview 1 met Jacqueline Tellinga

Tara: Ik heb al een beetje verteld, ik doe de opleiding duurzame bedrijfskunde en mijn scriptie gaat over of Tiny Houses een duurzame oplossing zijn voor het tekort aan sociale woningen in Nederland. En dan heb ik drie deelvragen: wat duurzaamheid betekent in de bouwsector, wat de oorzaak en de omvang is van het tekort aan sociale woningen en wat we onder Tiny Houses verstaan en welke kenmerken en voordelen ze hebben. Dus over die drie onderwerpen wil ik het hebben. Wilt u eerst kort iets over uzelf vertellen?

Jacqueline: Mijn naam is Jacqueline Tellinga en jij zit hier, omdat ik de BouwEXPO Tiny Housing heb kunnen doen bij de gemeente. Dat startte met een vraag van het college. Eén regel in het coalitieakkoord en je bent er waarschijnlijk geweest. Dus uiteindelijk heeft het ertoe geleid tot wat je daar ziet. Er zijn eigenlijk elf initiatieven uit voortgekomen, verschillend, geschakeld, gestapeld, vrijstaand. Het zijn allemaal prototypes. Het is dus niet de Tiny House zoals de community gedachte is en de movement uit Amerika. Dat zijn vaak huisjes die vrij staan in het groen en ook verplaatsbaar zijn. En dat is niet de bedoeling geweest van deze expo. Omdat we heel weinig plekken hebben in het land waar je zomaar kan gaan staan. Planologisch is dat natuurlijk beperkt. Enfin, ik heb dus dat project gedaan de afgelopen tijd.

Eerste deelvraag

Tara: Mijn eerste deelvraag gaat over wat duurzaamheid betekent in de bouwsector. Ik begin met de definitie van duurzaamheid en ik vroeg me af wat is voor u de definitie van duurzaamheid?

Jacqueline: Oh, maar dat is persoonlijk he, vraag je dat? Als privépersoon?

Tara: Ja, voor u persoonlijk, wat u de definitie vindt.

Jacqueline: Oh, allemaal containerbegrippen kom ik dan op uit hoor, wat duurzaamheid is. Dat heeft te maken met ervoor zorgen dat alles wat er gebeurt op deze planeet, dat dat ertoe leidt dat wat we hebben ook een toekomst kan blijven hebben. Zo kort kan je hem zeggen.

Tara: Er is een officiële definitie, die ze uit het Brundtland rapport hebben gehaald. Maar ik wilde graag weten wat het voor u persoonlijk betekent.

Jacqueline: Dan is dit het.

Tara: Hoe is volgens u de aandacht voor duurzaamheid ontstaan?

Jacqueline: Ik heb een hele brede definitie van duurzaamheid. Alles op deze planeet aarde moet een toekomst kunnen blijven hebben. En hoe de definitie van duurzaamheid is ontstaan, geen idee.

Tara: Ik bedoel duurzaamheid zelf, hoe de aandacht daarvoor, wanneer dat een beetje en hoe dat is ontstaan.

Jacqueline: Wanneer, in welke tijd ofzo? Het begrip is volgens mij iets van 30 jaar oud. Maar je hebt natuurlijk wel veel eerder andere waarschuwingen gehad. Dat we al onze bronnen aan het uitputten zijn en dat we aan het vervuilen zijn. Dus de club van Rome uit, wat was het, '59?

Tara: Ja, die heb ik ertussen staan.

Jacqueline: Die waarschuwde ook al.

Tara: Ja, dat was met grenzen aan de groei he?

Jacqueline: Ja, maar heb je een jaartal erbij staan?

Tara: Nee, niet hier

Jacqueline: Dat was een van de eerste die ik me kan herinneren die het erover had, maar ga door.

Tara: En vindt u dat er op dit moment genoeg aandacht is voor duurzaamheid?

Jacqueline: Nee, ja, aandacht wel, maar dat er genoeg mee gebeurt, nee.

Tara: Te weinig actie?

Jacqueline: Ja. Nederland scoorde ook weer heel laag. Wij halen onze doelstellingen niet met CO2 uitstoot. Dat staat gewoon in de krant hoor. Het was '68, de club van Rome.

Tara: Ja, ik had gevonden inderdaad dat het in de jaren 60/70 een beetje in op gang is gekomen. Circulair bouwen, wat houdt dat in volgens u?

Jacqueline: Wat is dat? Dat weet ik ook niet.

Tara: Dat materialen hergebruikt worden, dat er een kringloop wordt gemaakt.

Jacqueline: Dat snap ik, dat betekent het woord, circulair bouwen en iedereen gebruikt het tegenwoordig. Maar wat betekent het feitelijk in wat er nu gebeurt, in wat er feitelijk gebouwd wordt. Is dat allemaal circulair? Nee, absoluut niet. En de productietechnieken zijn verre van duurzaam. Staal kost heel veel energie. En die energie komt nog steeds niet van windmolens. Dus als je het over circulair bouwen hebt, dan weet ik nooit zo goed wat mensen daarmee bedoelen. Het is natuurlijk ook, je moet ontzettend oppassen dat iedereen dit soort woorden te pas en te onpas gebruikt en of het feitelijk het product is wat er wordt gebouwd, of die daar wel aan voldoet aan zo'n definitie. Het is geen wet he. Ik bedoel iemand mag zich pas huisarts noemen op het moment dat hij een diploma heeft. Maar iedereen kan een bouwproduct noemen een circulair product, zonder dat er een test op zit, een toets op zit die zegt dat klopt. Het is geen beschermd begrip.

Tara: Ja, klopt en ik had gelezen dat ze dan bijvoorbeeld beton maken dat ze dan weer kunnen hergebruiken en ook de materialen weer willen versimpelen of uit verschillende componenten laten bestaan. Dat je die componenten kan hergebruiken, maar zoals u zegt als de energie die gebruikt wordt voor het produceren niet schoon is inderdaad, in hoeverre is het dan circulair? Er is een Rijks programma over duurzaam bouwen, kent u dat? Nederland circulair in 2050.

Jacqueline: Nou, weet je, ik zie heel veel van dat soort congressen, programma's et cetera voorbijkomen. En ik verdiep me zelf daar niet heel erg in. Ik ken het gelijk al, vanwege wat ik net aangaf, er zijn heel veel gesprekken over gaande. Om in die brij en ook soms zelfpromotie de echte producten die daadwerkelijk innovatief, goed en duurzaam zijn, daarvoor is eigenlijk geen duidelijk en onomstotelijk platform. De goeroe die ons klip en klaar kan vertellen dit is echt nu een keer.

Tara: En die zou er wel moeten zijn?

Jacqueline: Hij is er niet, dan had jij hem gekend, ik ook. Ik vind eigenlijk wel dat alle energie, dan bedoel ik eigenlijk gewoon die tijd die men nu stopt om het hier over dit onderwerp te hebben, die moeten in 1 keer samengebald worden, technisch vooral ook. Want het zijn ook marketingtermen geworden inmiddels. En er zou eigenlijk, misschien bestaat het al, maar dan weet ik het niet. Ik sluit niet uit dat het al bestaat. Er zou eigenlijk gewoon eenduidig label moeten komen, van bijvoorbeeld TU Delft of OTB. Een instituut dat zegt dat glas is echt of die steensoort, dat is echt circulair en duurzaam. Dan ben je eruit. Maar ondertussen is er wel, ik ga mezelf nu al aanvullen. Want waar het echt getoetst wordt en onomstotelijk is, is het moment dat je je omgevingsvergunning aanvraagt. Dan heb je het zogenaamde EPC-norm, dat is het enige moment dat ik ken die op duurzaamheid gericht is. Energie Prestatie Coëfficiënt. Dat is de enige wettelijke norm waar dus echt feitelijke afspraken over zijn gemaakt. En die moet je wel even goed doorgronden voor jouw studie denk ik, want die is wel interessant. Dat vind ik interessanter dan al die congressen en workshops en clubjes die worden opgericht. Want op het moment dat jij een omgevingsvergunning aanvraagt dan word je dus daarop getoetst. Dus wordt er gekeken naar wat heb je voor hout? Is dat duurzaam hout? Wat voor soort van baksteen gebruik je enzovoort enzovoort. En dan moet je voldoen aan, we gaan naar nul toe. Dat is nu puntje 3 of puntje 4 volgens mij wat je krijgt. Nou ja dat kan je nakijken op internet. Die is wel heel belangrijk, want dat heb ik dus bij de bouw Expo gezien. Dat sommigen haalden de norm niet en dan krijg je geen vergunning. En die kan je dus gaan corrigeren, jezelf plusjes gaan geven. Door bijvoorbeeld een zonnepaneel toe te voegen. Die mensen die mee hebben gedaan met die prijsvraag en die dus nu ontwikkeld hebben, die kan je terugvinden op de site, die zou je zelf kunnen nabellen. Van hoe kan dat, hoe hebben jullie kunnen voldoen aan de EPC-norm? Want dat heeft te maken met een warm watersysteem dat ze hebben. Driedubbel glas heeft er eentje. Dus een antwoord eigenlijk op wat je zoekt, denk ik dat dat een hele interessante toch is. Dat is echt onomstotelijk wat we met ze allen hebben besloten, het zit ook in de wet vast. Ik moet zeggen dat ik daar heel blij mee ben. Ik ben daar waanzinnig blij mee. Dat het gebeurd is. Ik heb ook gebieden ontwikkeld en dan wordt er altijd de vraag gesteld door buitenlanders hoe zorg je ervoor dat het duurzaam is? En dan denk ik van ja, weet je, ik kan niet nog een keer over op zo'n EPC-norm nog extra eisen gaan stellen. Dat mag overigens ook niet, dat is niet de bedoeling als het over gebouwen gaat. Maar ik ben wel heel blij daardoor dat het al in de wet zit. En er wordt door Nederland in dat opzicht ook wel behoorlijk duurzaam gebouwd. En die norm daar wordt gedraaid en die wordt steeds krappere en krappere. Dat maakt het ook duurder, de bouw ook duurder. Net zoals gasloos bouwen, dat is natuurlijk de volgende stap. Dat gaat gewoon geld kosten. Dus dat raakt dan jouw tweede of derde thema, hoe kan je dingen nog betaalbaar houden? Al die duurzaamheid eisen maken dingen niet betaalbaarder. Gasloos bouwen is een heel duidelijk voorbeeld daarvan. Maar we vinden het wel belangrijk en terecht. En dat vergt een cultuurverandering van ons allemaal. Dat we de acceptatie moeten hebben, dat daardoor de bouw ook duurder kan gaan worden. En hoe je dan vanuit die acceptatie kan nadenken over hoe maak je dan weer betaalbaar, voor de mensen die betaalbaar moeten wonen.

Tara: Ja, zoals de sociale woningen inderdaad. Want bijvoorbeeld met Nederland circulair, wil ook de overheid als opdrachtgever dat de opdrachten die ze geven duurzaam zijn. Daar willen ze zich dan op richten.

Jacqueline: Ja, ze stelt zichzelf eisen. Ik heb het alleen nog maar over gebouwen, ik spreek niet over gebiedsinrichting, straten en dat soort dingen.

Tara: En binnen dat Nederland circulair heb je een grondstoffenakkoord en je hebt verschillende transitieagenda's, waarvan eentje dan bouw is. En die hebben dan vijf ontwikkelingen die er volgens hen nodig zijn om circulair te worden. En dat is standaardisatie, open data, modulariteit, passende wet en regelgeving en kennisdeling en samenwerking. Wat vindt u daarvan? Zijn dat ontwikkelingen die nodig zijn?

Jacqueline: Allemaal goed, maar ik vind het niet zo bijster interessant. Ik bedoel wij hebben natuurlijk ook een klimaatdoelstelling afgesproken. En Nederland is niet in staat om onze CO₂ uitstoot te laten voldoen aan de doelstelling die we onszelf hebben gesteld. Dus waarom doen we dit dan weer? Ik kijk hier sceptisch naar.

Tara: U zegt meer van eerst de klimaatdoelstelling halen?

Jacqueline: Nee, ik zeg dit is op zich leuk dat het in een vergadering wordt opgeschreven, maar wie garandeert dat we ons hieraan gaan houden? Dat het ergens toe leidt? We hebben namelijk inmiddels ook weten te bewijzen dat we ons niet eens weten te houden aan onze eigen klimaatdoelstelling. Dus het is in die zin, het kan totaal betekenisloos zijn wat hier staat. En als jij mij dan vraagt van vind je het goed dat dat wordt opgeschreven, joh altijd goed. Maar ik vind het interessanter, wie gaat ons eraan houden dat we dit ook daadwerkelijk gaan doen? En dat het ergens toe leidt. Want we hebben nooit bewezen in de geschiedenis en misschien vind jij wel iets, dat hoop ik, dat zou ik fijn vinden, dat dit soort vrijwillige contracten ergens toe leiden.

Tara: Het is wel vanuit de overheid geïntroduceerd en als het goed is, is het idee dat de overheid dan wel een controle uitvoert en regels en eisen gaat stellen om zo'n doelstelling te behalen, Nederland circulair in 2050.

Jacqueline: Hoe gaan ze dat dan doen? Want er staat niks concreet he?

Tara: Nee, ze hebben dan van die tussentijdse doelstellingen, er is er ook eentje in 2030. En dat is volgens mij dat alle opdrachten van de overheid dan duurzaam moesten zijn.

Jacqueline: Dat is het minste wat de overheid kan doen. Moeten ze zeker doen. Maar dat is allemaal goed joh, vooral aan werken denk ik. Maar als de vraag is van is het daarmee opgelost, ik hoop het. Maar ik moet zeggen, ik ben daar vrij sceptisch over, want straks ligt er een transitieagenda bouw op tafel. En er wordt een voorstel gedaan door, ik noem maar een van de voorbeelden die hier liggen. En daar wordt ongetwijfeld een heel goed voorstel gedaan door mensen die daarover nagedacht hebben en dan heb je een akkoord nodig van de aannemers, de koepel van de aannemers. Je hebt een akkoord nodig van de koepel van de ontwikkelaars, je hebt een akkoord nodig van de koepels van de corporaties, je hebt een akkoord nodig van de vereniging van de Nederlandse gemeenten, ik noem er een paar. En als ze niet zeggen dat het akkoord een start van de onderhandelingen is. En dat het altijd kosten met zich mee gaat brengen wat er staat. En als niet eerst men daar heel erg grondig bij elkaar afvinkt en toetst dat je bereid bent om een duurdere productie voor je rekening te nemen. Tenzij iemand weet te bewijzen dat het leidt tot een vergelijkbaar kostenniveau als wat we nu hebben, dan wel minder kosten. Dat zou pas echt interessant zijn. Maar in Olst heb je een project van iets van 20 huizen met plaggen gebouwd. Dus echt met natuurlijke materialen en zelfgebouwd. En Culemborg natuurlijk waar met heel veel ecologisch is gebouwd, allemaal uit vrije wil he. Dat gebeurt in Oosterwold ook allemaal dat soort dingen. Dus uit vrije wil kiezen mensen nu al voor duurzame producten. Maar ik denk niet dat ze goedkoper uit zijn. Dus dat betaalbaarheidsvraagstuk, daar gaat het om als je de handen echt op elkaar wilt krijgen, dan moet je het eerst daarover hebben. Of men bereid is dat de woningbouwproductie of de kantoorproductie gewoon relatief duurder wordt.

Tara: En bouwen met groen en glas, wat vindt u daarvan? De voordelen, nadelen?

Jacqueline: Met groen en glas?

Tara: Ja, dus met veel planten en met veel glas.

Jacqueline: Zoveel mogelijk vergroenen, alles moet vergroend worden waar het ook maar even kan. Of het nou muren of daken zijn, omdat we gewoon te maken hebben met die CO₂ uitstoot. En die fijnstof. En we hebben te weinig groen die dat allemaal kan omzetten weer naar zuurstof. Groen bindt CO₂ aan zich en je hebt het keihard nodig. Wat mij betreft maken ze er een wet van hoor. En als je het niet doet dan ben je verplicht om een stuk bos aan te planten. Ik ken de mega cijfers niet, maar die bestaan vast ergens he. Misschien heeft iemand al een keer uitgezocht hoeveel bomen en planten we nodig hebben om onze CO₂ uitstoot weer om te kunnen zetten van CO₂ naar O₂. Of O? Ik weet het niet eens, waar zet het naartoe? In ieder geval het bindt de C aan zich, die kwalijke C.

Tara: Ja en het wordt zuurstof, dus O₂.

Jacqueline: Ja, maar we krijgen ook steeds meer te maken met die methaan, met het smelten van de kap. Dan komt methaan uit de toendra's vrij en dat is nog ernstiger. Dus ik weet niet wie daar de mega cijfers over heeft, want iemand zal dat vast doorberekend hebben wat er allemaal in de atmosfeer vrijkomt, want groen kan je integreren in de totale productie. En dan zeg ik nou ik weet het niet hoor, ik zie ons eigen stadhuis. Zet er van die leuke, schattige, kleine rekjes langs of touwtjes en de klimop groeit ertegenop.

Tara: Ja, niet alleen vanwege de CO₂, maar het heeft nog meer voordelen om planten ook aan de buitenkant van de muur inderdaad te doen.

Jacqueline: We maken het niet inzichtelijk wat aan het doen zijn. Want al zou je het als stad al doen, wij snappen hoeveel auto's we hier in deze stad hebben. Alleen nog maar even naar woningbouw kijkend, wij snappen wat voor energie ongeveer een huishouden verbruikt. Dus hoeveel we als stad in de atmosfeer dumpen. En hoeveel hebben wij dan in deze stad nodig om dat zeg maar te neutraliseren. Dan snappen wij ook wel, we zitten niet onder een glazenbol. Maar dan maak je het ook voor mensen toegankelijk en inzichtelijk.

Tara: Een soort van begin bij jezelf.

Jacqueline: Want je kan niet de aarde veranderen. Maar glas? Waarom zet je glas erbij?

Tara: Dat was in dat boek wat ik er over gelezen.

Jacqueline: Waarom willen we meer glas? Is dat goed?

Tara: Ik denk niet in het kader van duurzaamheid.

Jacqueline: Maar waarom staat er dan?

Tara: Ze hadden het iets breder gepakt, in het kader van welzijn. Dat meer glas goed voor mensen is, dat je dan meer daglicht krijgt.

Jacqueline: Je kan ook naar buiten gaan hoor. Nog beter. Verplicht een uur wandelen. Dat vind ik interessanter dan dat we meer glas gaan maken.

Tara: Anders zit je alsnog achter glas. En verder had ik nog, dat duurzaamheid van belang is voor woningcorporaties, ze zijn er mee bezig. Maar op dit moment is betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen belangrijker. De aandacht gaat daar eigenlijk naar uit en dat hangt ook een beetje samen met het tekort aan sociale woningen. Dat ze daardoor hun aandacht niet kunnen geven aan duurzame woningen. Wat vindt u daarvan?

Jacqueline: Je moet even een artikel lezen, je hebt het tijdschrift ruimte en wonen. Ik probeer of ik het nummer kan vinden. Je kan natuurlijk alle artikelen lezen.

Tara: Is dat online terug te vinden?

Jacqueline: Nee, ik zeg nee, maar misschien is het ook ja. En het zal ongetwijfeld in de bibliotheek staan. Het is vakblad ruimte en wonen. En het is het tweede nummer van 2018, dus dit jaar. En in dat nummer staat een essay, een artikel over de opgave van de woningcorporaties in termen van productie die ze geacht worden te doen en ook de duurzaamheidsmaatregelen die ze zijn opgelegd. En dat het een conflicteert met het ander. Dat ze dus eigenlijk, ze zitten in een totale spagaat. En dat is daar goed uitgelegd in cijfers en getallen. Het is een constatering. Dat is Johan Conijn, die schrijft dat. Conijn is met een c. En die constateert dat. Dus dat is voor jou wel goed om na te lezen, want de oplossing is er ook niet. Anders dan dat er geld naartoe moet. Dus die oplossing is er niet, want dit kabinet gaat geen geld stoppen in woningcorporaties.

Tara: Zo komen we een beetje bij het volgende onderwerp.

Tweede deelvraag

Tara: Gaan we door naar het volgende onderwerp over de oorzaak en omvang van het tekort aan sociale woningen en wat denkt u dat de oorzaak of oorzaken is van het tekort aan sociale woningen? Of nou ja, is er een tekort volgens u?

Jacqueline: Dat is een goeie vraag. Er is regionaal een tekort. En daarmee heb je ook alweer een antwoord gegeven op, dat is indirect ook je antwoord, is er een tekort? Want als iedereen zou verhuizen naar plekken die we krimpgebieden noemen, dan is misschien het tekort ineens heel anders. Alleen zit daar geen werk. Dus inderdaad dan moet je toch wel zeggen er is een tekort, want iedereen wil ook toch een boterham verdienen. Dus is er een tekort, ja. Maar er is natuurlijk ook een tekort, omdat er dus geen andere betaalbare alternatieven zijn. Ik bedoel als er gewoon in de vrije markt goedkope woningen beschikbaar zijn, dan heb je minder sociaal nodig. Dus er is een tekort aan betaalbare woningen. Dat is beter.

Tara: En er zijn bijvoorbeeld ook mensen die zeggen dat het komt omdat er een tekort is aan koopwoningen. Dat dat dan weer zijn invloed heeft dat daardoor mensen meer naar de vrije sector en sociale woningen toe gaan.

Jacqueline: Wat is jouw stelling? Zeg het nog eens?

Tara: Dat het komt, of ook komt, door een tekort aan koopwoningen

Jacqueline: En daardoor hebben we te weinig sociale huur? Daardoor is wat?

Tara: Dat we daardoor uiteindelijk ook een tekort aan sociale woningen hebben.

Jacqueline: in hoeverre is dit...? Want je hebt het nu eigenlijk over het woningbouwvraagstuk he? In hoeverre is dit ook een duurzaamheidsvraag van jou? Dat is jouw centrale thema.

Tara: Dit is minder over de duurzaamheid.

Jacqueline: Dan is het dus wat breder?

Tara: Ja, ik probeer een duurzame oplossing te zoeken voor het tekort aan sociale woningen, maar dit is puur over het tekort.

Jacqueline: Oke, dus wat is de duurzame oplossing voor het tekort aan sociale huurwoningen?

Tara: Ja.

Jacqueline: Oke.

Tara: En dan had ik zelf Tiny House daarvoor.

Jacqueline: Oke, zo kom je daar uit. En dan bedoel jij met sociaal niet specifiek de corporaties, maar betaalbaar. Want als je nadenkt over hoe de woningcorporaties de voorraad betaalbaar kunnen aanvullen, is een andere vraag dan als je zegt hoe kan de woningvoorraad betaalbaar worden aangevuld. Want dan kan je dus zelfbouwers ook mee gaan nemen. Dat kan niet als corporatie.

Tara: Ja, in de breedste zin van het woord inderdaad.

Jacqueline: Dan gaan we hem behandelen als betaalbaar in algemene zin. Dus hoe vul je de woningvoorraad met betaalbare woningen aan.

Tara: Ja, laten we bijvoorbeeld, want je hebt bijvoorbeeld sociale woningen van de woningcorporaties. Maar in principe is het dan met een huur tot € 710. In die zin.

Jacqueline: De corporaties die hebben hun beste tijd gehad in Nederland. In de geschiedenis van de volkshuisvesting. Daar zijn ze zelf een beetje schuldig aan, want op een gegeven moment gingen zij andere dingen doen dan sociaal huisvesten en toen is de wet heel erg scherp geworden. Dus ze moeten hun eigen broek zoveel mogelijk ophouden, financieel. Ze krijgen geen subsidies van de rijksoverheid. Ze krijgen wel vaak lagere grondkosten van gemeentes. Daar kan een speciaal grondbeleid voor zijn als de gemeente dat wil. Maar we besteden wel als staat, dat moet je maar even nazoeken, 4 miljard aan huurtoeslag? Dus de mensen die in die woningen wonen, die krijgen die toeslag waardoor zij die prijzen ook laag kunnen houden. Dan weten ze zeker, die huren die zijn betaalbaar. Je kan het ook zien als een exploitatiesubsidie voor die corporaties. En dat is het model waar we in terecht zijn gekomen met de corporaties en ik denk ook niet dat we dat nog helemaal op zijn kop gaan zetten. Dus ik denk ook niet, we hadden het net over die duurzaamheidsmaatregelen die zijn moeten te nemen, in combinatie met die kleine investeringsmogelijkheid. Zij kunnen niet zomaar een grootschalig en betaalbaar en duurzame productie gaan doen. Extra, nog extra gaan uithalen, dan komen ze niet uit. Dat lossen ze niet op. Dus de oplossing vind je niet daar. En anders hadden ze hem nu ook wel een keer geroepen, als zij dus een manier hadden bedacht om daarin te voorzien. En ik ken hem niet, om daarin te voorzien. Dus dan is de vraag, terug, hoe kan je nou betaalbaar duurzaam de woningvoorraad laten groeien? Op manieren die nog niet gebeuren. En als je het aan mij vraagt dan zeg ik, ik vind natuurlijk door die bouwexpo heb ik het ook zien gebeuren. Ik vind natuurlijk klein wonen nu heel belangrijk, dat dat gaat gebeuren. Omdat het is aangetoond dat het kan zeg ik dan maar even. Het is wel een van de testen die we daar deden, kan je dat soort woningen ook vergunnen als gemeente. Antwoord is daarop: ja. Maar ik heb ook mij even verdiept in de demografie. De demografie is heel duidelijk, meer dan een derde in Nederland woont nu al alleen, dat zijn dus 3 miljoen huishoudens van de 7,9 miljoen die we hebben in Nederland. En dat aantal huishoudens dat stijgt, dat

gaat naar 3,6 miljoen alleenwonenden. Heeft te maken met dubbele vergrijzing. Dat weet je wat dat is he, dubbele vergrijzing.

Tara: Dubbele vergrijzing?

Jacqueline: Ja, dubbele vergrijzing betekent zowel meer ouderen, dus de groep, kwantitatief, neemt toe. Dat zijn er meer dan dat het er waren. En de ouderen worden ook met zijn allen steeds ouder, dus in die zin dubbele vergrijzing. En daar zitten veel alleenwonenden tussen. Dat zijn geen mensen meer die een gezin gaan starten. Het zit voor een deel ook in dat op dit moment kennelijk dat de jongeren ook langer alleen blijven wonen, schijnt zo te zijn. Maar dat is natuurlijk een groep die op een gegeven moment, mag je toch grosso modo veronderstellen, die gaan toch op een gegeven moment een gezin vormen. En een behoefte aan privacy heb ik wel eens gelezen. Met andere woorden, er is een hele grote groep alleenwonenden die echt niet in een eengezinswoning hoeft te zitten. Dus er mag wat mij betreft morgen een streep door al die bestemmingsplannen waar eengezinswoningen worden toegevoegd aan de bestaande voorraad. Want wij hebben helemaal geen gezinnen meer eindeloos. Maar je kan dat niet zomaar doen natuurlijk, want er zijn heel veel gezinnen die natuurlijk een huis zoeken, waar ze als gezin in kunnen. En in die woningen zitten nu veel alleenwonenden. Want onze woningvoorraad bestaat in Nederland twee derde uit eengezinswoningen. Daar zit dus een hele grote verborgen leegstand, noem ik het maar even. Dus hoe krijg je nou beweging op gang, doorstroming. Dat de mensen die eigenlijk daar niet zo nodig meer hoeven te zitten, best wel naar iets toe zouden willen, ergens anders heengaan. Maar dat zal te maken hebben met de plek, heeft te maken met het comfort wat ze kunnen krijgen. Er is ook een CBS rapport, waarin ook wordt gezegd dat ouderen kleiner willen wonen, met cijfers geïllustreerd. En dan denk ik, ik ben niet verrast. Maar het gebeurt alleen niet. Dus wij bieden niet het goeie product aan voor deze ouderen die potentieel willen doorstromen, maar dat niet zomaar gaan doen. Maar het is wel een hele duurzame oplossing als we dat wel kunnen gaan doen. Want dan heb je dus, want ze willen kleiner gaan wonen, dat is per definitie duurzamer. En ze laten iets achter wat reeds bestaat, waar een gezin in terecht kan. Je laat een kleinere voetafdruk achter. Dat is 1. Doorstroming van die ouderen. Maar dan wel onderkennen dat ze een kwaliteitsvraag hebben. Dat is 1 manier.

Tara: Zelfbouw?

Jacqueline: Ik zeg dat dat grosso modo, voor een belangrijk deel, ook met zelfbouw te maken heeft. Ik heb Homerus kwartier ontwikkeld, daar zitten 1400 zelfbouw kavels in. En daar heb ik op een gegeven moment de typologie "Ik bouw mijn bungalow" in gestopt en daar kwamen relatief oudere mensen op af. En ik heb nooit onderzocht wat ze achterlieten hoor. Of het een doorstroming was.

Tara: Ja, en niet alleen voor de ouderen, maar voor het tekort aan zich, dat zelf bouwen misschien een oplossing is.

Jacqueline: Ik zal dat zeggen, ik ben een groot voorstander ervan. Want mensen maken dan precies zo'n huis als dat zij willen. En als een ontwikkelaar het oplevert en mensen halen de keuken er dan weer uit, daar hebben we niks aan.

Tara: Dus zelf je eigen huis bouwen is ook duurzamer.

Jacqueline: Dat zeg ik ook. En ik zeg het, omdat als je kijkt naar de geschiedenis, wat breken wij af. Het laatste wat duurzaam is, is afbraak van woningen die eigenlijk vrij kortgeleden gebouwd zijn. Ik heb een keer een boek geschreven dat heette de grote verbouwing en het ging over al

onze naoorlogse wijken. Je kan het nazoeken, volgens mij slopen we nog meer dan 10.000 woningen per jaar. Ik schrok ervan. Ik had het laatst nagezocht bij het CBS, ik dacht het kan bijna niet waar zijn. We hebben een bouwopgave van 70.000 zeggen we, of 75.000, het liefst nog meer. Maar we breken er ook 10.000 af.

Tara: Maar dat wordt ook vanuit de overheid gestimuleerd toch?

Jacqueline: Nee.

Tara: Ik dacht dat woningcorporaties volgens mij korting op de verhuurdersheffing krijgen als zij die oude woningen slopen.

Jacqueline: Oh shit, ja. Dan wordt het gestimuleerd, ja. Ja, dan wordt het gestimuleerd als dat zo werkt.

Tara: Dus zij willen dat de woningcorporaties die oude woningen slopen.

Jacqueline: Die oude meuk? Ja. Kijk, ik heb een boek erover geschreven in 2003, de grote verbouwing. Toen heb ik geïnventariseerd door het hele land een beetje heen, waar zat dat nou? Dat zit vooral in de naoorlogse wijken, dus de jaren 50, jaren 60. Corporatiebezit, precies. Mijn stelling in dat boek is eigenlijk dat wat er afgebroken wordt is wat niet meer marktconform is. En dat is niet hetzelfde als dat het bouwtechnisch niet meer voldoet. Ik bedoel als je inderdaad helemaal suf stookt en het verzakt enz. Dan heb je een moment dat je dan zegt laten we het maar verbeteren. En afbreken of misschien transformeren he. Want dat zijn ook interessante dingen. Je kan het als kluswoningen gaan verkopen aan mensen. In Den Haag worden dat soort dingen, programma's, bijvoorbeeld gedraaid. En misschien is dat duurzamer, geen idee. Het is ook in Amsterdam gebeurd. Ik vind dat zijn wel de casusmomenten die klip en klaar, misschien is dat al gebeurd, op een rijtje moeten worden gezet. In hoeverre is het duurzamer om het helemaal af te breken en er een nieuwe pand neer te zetten, wat voldoet aan de huidige eisen? Of is het duurzamer om ze als kluswoningen te verkopen? Is dat een duurzamere oplossing? Geen idee, daar zijn allemaal plussen en minnen voor te bedenken. Nouja dat is ook een interessante dus, is het afbreken interessanter dan kluswoningen. Hoe maak je duurzame extra woningen, dat is de vraag nog even. Je kan ook nadenken over een splitsing he. Van bestaande woningen. Mijn stelling is dat "Er wordt te groot gewoond inmiddels" en als je het na zou vragen en onderzoeken is het waarschijnlijk ook onvrijwillige keuze. Misschien willen mensen zeggen: ik heb zo'n groot huis, de helft mag iemand anders gaan wonen, vind ik alleen maar prettig, want dan woon ik er niet meer alleen, maar dan heb ik er ook een buurman bij. Dus zo'n splitsingsprogramma zou heel interessant kunnen zijn. En wat zijn daar de belemmeringen in. Die moet je oplossen dan. Ik weet ze wel te noemen hoor. Maar dat zijn technische belemmeringen en ik denk ook allemaal overkomelijk. Het is een extra parkeerplaats in de buurt, de parkeernorm dus. De bestemmingsplannen tellen woningen, dus een bestemmingsplan staat het niet meer toe dat er nog een extra woning bijkomt, terwijl die in feite al bestaat, snap je? En daarna weet ik het eigenlijk niet. De buurt kan het er niet mee eens zijn. Vind ik niet zo interessant. Dat is een kwestie van goed uitleggen. En als dat parkeren echt een probleem is, nou dan sloop je een rijtje en daar maak je een parkeerveldje van.

Tara: Dus?

Jacqueline: Dus dat was dat splitsen, ik denk dat dat een oplossing is. En jij zei zelfbouw, op zichzelf vind ik dat altijd interessanter. Want als je door de geschiedenis kijkt. Gewoon alles wat we interessant vinden aan woningvoorraad en die het ook goed doet, dat zijn eigenlijk allemaal

huizen die door mensen zelf zijn gebouwd, gewoon in de geschiedenis. Gewoon individuele objecten. Die huizen van het Homeruskwartier die zelf zijn gebouwd die laten zich ook allemaal weer verkopen. Hoeven niet afgebroken te worden. En de vraag is of we over 20 à 30 jaar zeggen van alles wat er in de Vinex is gebouwd heeft dat nog toekomstwaarde? Want daar zit een behoorlijke repetitie in van hetzelfde. Ik denk dat ik het antwoord wel weet en als ik door Almere Buiten rij ofzo, dan denk ik van nou ik weet het niet wat de toekomst is van deze voorraad, want die staat overal, in het hele land. Het zijn ook geen juweeltjes. Maar je had het ook over betaalbaar wonen, hoe maak je dat mogelijk. Ja wat ik dan zeg, je moet accepteren bouwen een prijs kost als je het duurzaam wilt laten zijn. De prijs gaat naar beneden als je letterlijk zelf met je handjes gaat bouwen, dat je de arbeid niet meer doorberekent. De prijs gaat naar beneden als je het seriematig gaat doen. De prijs gaat naar beneden als je inderdaad klein mag bouwen. Maar de vierkante meter prijs met wat je ziet met het vrijstaande kleine huisje is relatief hoog, want je hebt allemaal een toilet nodig. En dat zijn de dure vierkante meters. En je hebt in dit geval vrijstaand vier vrije wanden, dat zijn relatief dure wanden. Moet allemaal geïsoleerd zijn. Dus je kan nadenken over hoe je dat meer in groepsverband gaat doen en als je de Warren googelt dan zie je een heel interessant voorbeeld. De Warren is een wooncoöperatie in Amsterdam en dat is een groep en die maken wooncomplexen. En dat vind ik sowieso beter he. Verstedelijking is beter, dat is ook duurzamer, want dan heb je maar één dak nodig voor 36 mensen. En je stapelt het allemaal op elkaar, dus je hebt ook een kleinere voetprint nodig. En die mensen zitten allemaal relatief ook dichtbij het openbaar vervoer. Dus je hebt minder auto's nodig. En die hebben dus, ik ken de plattegronden niet, maar ik weet wel dat er een programma inzit dat mensen hebben gezegd ik vind 30 m² voldoende als we maar een gemeenschappelijke keuken hebben. En er zitten mensen tussen ik wil gewoon een volledige zelfstandige woning van 100 m² erin. En dat is dus gebakken geraakt in één gebouw. En ik vind zelf dat dat een hele grote toekomst heeft. Wooncoöperatie, omdat je daarmee, als je die ruimte geeft, alles, iedereen die nu met gestapeld in stedelijke gebieden aan de slag wil, die bedenkt dan zelf, met klein en groot, hoe ze dat willen gaan vullen en het is betaalbaar. Ik heb een artikel, ik ben geïnterviewd in Stadszaken, dan heb je mijn argumenten daar ook staan. Want ik ben ook lid van het expertteam woningbouw, in die hoedanigheid ben ik daar geïnterviewd. Waarom is dat interessant die wooncoöperatie? Omdat het dus, een coöperatie betekent dat richt je samen op als groep. Je gaat dan huren van je eigen coöperatie, dus je wordt lid van je eigen vereniging. Je betaalt aan je eigen coöperatie een huur. En in plaats van dat je dus naar de bank moet en je loonstrookje moet neerleggen voor je hypotheek, wat heel veel mensen niet kunnen, omdat ze flexwerkers zijn bijvoorbeeld krijgen ze nooit een hypotheek, maar ze kunnen wel €600 maandlasten hebben of €500 of €700. Dus die huur kunnen ze best wel opbrengen, maar ze krijgen nooit een hypotheek van een huis wat afgelost moet worden met €500, €600 of €700. Dan kan je trouwens niet zoveel bouwen hoor, niet zo heel groots bouwen. Maar dat zijn wel interessante bedragen om kleine woningen te maken. Maar doordat zo'n coöperatie naar de bank gaat. En dat is dus gebeurd in Amsterdam, ze gaan ergens bij de uitbreiding van IJburg bouwen. Die kijkt dus niet naar het salaris, maar die kijkt dus van gaat deze groep, deze coöperatie bouwen op een markttechnische goeie plek. Want dat is mijn risico als bank. Nou dan kijken ze naar IJburg, Amsterdam, dan wordt dat een krulletje, een plusje. En gaat deze groep een gebouw bouwen waarvan de bank dus denkt stel dat ze de huur niet kunnen opbrengen of iemand kan die huur niet opbrengen, vind ik dan weer een nieuwe huurder. Want dat is hun risico, dan krijgen ze in dit geval weer een krulletje. Dus dan hebben zij een hypotheek als coöperatie. Dus niet als individueel lid en opeens kunnen er heel veel, al die flexwerkers kunnen intreden. Want die vinden dan hun betaalbare woning en die maken ze zelf. Dat is een pluspunt, een ander pluspunt heeft meer te maken met vermogen. Deze mensen die brengen hun huur in, leggen huurpenningen elke maand in een eigen corporatie en daar wordt dan de hypotheek en de servicekosten meebetaalt. Of de servicekosten moeten ze natuurlijk ook betalen, dat stellen ze ook samen vast. Maar die huur die is dus bedoeld voor die aflossing van hun eigen hypotheek. Dat betekent dat ze dus als lid van die corporatie, coöperatie, daar gaan ze vermogen

opbouwen, want dat is belangrijk. Want dat betekent dat na 30 jaar die coöperatie van zijn hypotheek af is. Dus dan ben je lid geworden van een coöperatie zonder hypotheek. Dus dat lidmaatschap vertegenwoordigt een vermogen. En dat is heel belangrijk, want als je, ik weet niet wat jij nu doet, of jij nu huurt?

Tara: Ja.

Jacqueline: Jij huurt van wat?

Tara: Ymere.

Jacqueline: Dat is een woningcorporatie, dus daar zit een soort van verzekering in dat jouw huren niet explosief omhooggaan. Maar als je daar niet terecht kan dan moet je in de vrije sector huren. En de vrije sector, nu zijn er nog wel allerlei convenanten, contracten worden nu gemaakt in gemeentes zoals Amsterdam dat die vrije sector verhuurder zijn huur niet explosief mag verhogen de komende 15 à 20 jaar. Maar er is een beweging nu gaande dat de vrije sector huurwoningen, de bestaande voorraad, die wordt opgekocht door allerlei buitenlandse investeringsfondsen. En die gaan op een gegeven moment ook opkopen wat nu gebouwd wordt in de vrije sector. Dat voorspel ik. Want Nederland is echt een sprookjesland voor buitenlandse woningbouwinvesteerders. Want mensen betalen keurig de huur, de straat is aangelegd, het vuilnis wordt opgehaald. Dus het zijn hele goed renderende beleggingen, deze woningen. Dus op een gegeven moment ben jij een huurder van een Canadese trust. Of je huurt van een ander fonds waar internationale beleggers in beleggen. Er zijn ook sjeiks die erin beleggen. En op een gegeven moment kan je huur gewoon met 10% stijgen. En niets verzet zich daartegen, is vrije markt. Dus daar ben je met die wooncoöperatie aan ontsnapt, aan dat mechanisme. Dat is het tweede. En ze maken precies wat ze willen, dus ze kunnen die mix van klein en groot kunnen ze doen.

Derde deelvraag

Tara: Ik wilde het nog over de Tiny Houses hebben, ik vraag me af of dat dan een duurzame oplossing is voor dat tekort aan sociale, betaalbare woningen.

Jacqueline: Zoals het daar bij de Bouwexpo staat maar slechts ten dele, omdat wat ik zeg, het zijn vrijstaande woningen, dus dat zijn relatief dure vierkante meters om te maken. En dat ga je alleen maar beter maken door het seriematig te gaan doen, dus dan kan het wat betaalbaarder worden. Tenzij je het dus helemaal zelf met je eigen handen gaat bouwen. En dat hoort een beetje bij die movement. Dus de mensen die in die movement geloven, een Marjolein Jonker, die heb je waarschijnlijk weleens gegoogeld. Die kan het betaalbaarder doen en je kan ook googelen, in Den Bosch heb je zo'n beweging die ermee bezig is. Dus het kan wel, maar het zit hem in die herhaling.

Tara: En het ligt eraan hoe duur het huis is van die bouwer, want ik heb ernaar gekeken om mij bij mensen aan te sluiten, maar voor mij was het huis van die bouwer te duur.

Jacqueline: De bouwkosten zijn ook gigantisch omhoog gegaan, er zijn heel weinig aannemers. Er zijn heel weinig bouwvakkers. Je moet zelf gaan bouwen.

Tara: Niet iedereen kan dat.

Jacqueline: Niet iedereen kan dat, nee. Ja, dit is de oplossing van de Tiny Houses zo'n beetje denk ik. Ik vind hem interessant, ik wil gaan onderzoeken in hoeverre je hem op daken kan zetten. Dan ben je de grondkosten kwijt, maar je moet wel weer een trap maken, dus het is niet goedkoper. Maar het is wel een duurzame oplossing, want die daken hebben we toch.

Tara: En ook in de zin van ruimte, dat we meer daken hebben dan grond waarschijnlijk. En over Tiny Houses in het algemeen, wat vindt u daarvan?

Jacqueline: Ik noem het nu klein wonen, omdat ik vind dat het veel te beperkt is als we het alleen maar over de movement hebben. En ik zei net, wat mij betreft mag er een grote streep door de eengezinswoningen in alle toekomstige nieuwbouw. Maar ik bedoel het als een provocatie. Ik zeg het, omdat we voor het aandeel alleenwonende geen eengezinswoningen moeten bouwen. Dat slaat helemaal nergens op. We bouwen een voorraad die heel veel energie kost. Dus dat moet veel secuurder.

Tara: Dus kleiner wonen is een goede ontwikkeling, zou een goede ontwikkeling zijn?

Jacqueline: Het is noodzakelijk, als je het over duurzaamheid hebt. Maar dan moet je wel bouwen wat de mensen willen. Dus ik ben absoluut, ik ben een groot voorstander van dat de toevoeging van de voorraad past bij wat op dit moment gezocht wordt en ook in de nabije toekomst door mensen gezocht wordt. En daar moeten we veel explicieter sturen op de vraag van mensen die alleenwonend zijn.

Tara: En Tiny House betekent volgens u dus ook meer dan alleen die Tiny House movement, maar gewoon klein wonen.

Jacqueline: Ja, ik heb ook geen dogma over de maat hoor, of het 40, 50, 60 of 70 m² is. Want ik bedoel in Amsterdam is een woning van 70 m² groot, in Almere is een woning van 70 m² klein. En ik kan ook zeggen van in Amsterdam is een woning van 50 m² zelfs groot, in Almere is een woning van 50 m² klein. Dus dat dogma, daar moet je niet over beginnen. Maar ik weet wel dat in Almere is minder dan 2% van de woningvoorraad is kleiner dan 50 m². Met andere woorden, de woningvoorraad kent heel weinig kleinere woningen.

Interview 2 met Jenco Smits & Onno Bremmer

Onno: Ik werk nu zo'n 33 jaar in de volkshuisvesting. Eerst in Schiedam bij een reguliere woningcorporatie, dus gewoon een woningcorporatie die ook aan gezinnen verhuurd. In Schiedam heb je te maken met lage inkomensgroepen. Ik heb daar gewoon een normale, reguliere verhuur meegemaakt. Nu bij Woonzorg Nederland ben ik asset manager en accountmanager geweest. Ik ben nu verantwoordelijk voor het aardbevingsgebied. Wij hebben ook woningen in Groningen staan. Die hebben last van bevingenschade etc. Dus wel redelijk breed qua achtergrond in de volkshuisvesting. Misschien vandaar dat Jenco aan mij heeft gedacht.

Jenco: Ik werk ook al, maart volgend jaar, 33 jaar bij Woonzorg Nederland. En ook best wat ervaring. Jarenlang manager finance geweest. En vanaf 2002 hou ik mij bezig met het financiële economische beheer van ons intramurale vastgoed. Ik geef de laatste jaren ook masterclasses op dat gebied. We begeleiden ook studenten met scripties, dat soort dingen.

Onno: Daar doe ik standaard aan mee. Als iemand wat voor een scriptie vraagt of wat dan ook. Dus stel je vragen.

Eerste deelvraag

Tara: Ik heb eigenlijk drie deelvragen voor onder mijn hoofdvraag en die zijn:

- ◆ Wat betekent duurzaamheid in de bouwsector?
- ◆ Wat is de oorzaak en de omvang van het tekort aan sociale woningen?
- ◆ Wat verstaan we onder Tiny Houses en welke kenmerken en voordelen hebben ze?

En dan wou ik ze gewoon alle drie afgaan.

Onno: Dat is goed.

Jenco: Ja, dat is prima.

Tara: Over de eerste deelvraag, duurzaamheid in de bouwsector, wou ik graag vragen wat jullie definitie van duurzaamheid is.

Jenco: Dat is een hele brede vraag.

Onno: Dat is een brede vraag natuurlijk, wat verstaan we onder duurzaamheid. Enerzijds sluiten we gewoon aan bij wat de rijksoverheid onder duurzaamheid verstaat. Onze panden moeten voldoen aan een bepaalde normering. Wij streven nu op een B-label, ik weet niet of je dat kent? Moet je maar eens opzoeken.

Tara: De energielabels?

Onno: Ja, energielabel b is waar wij naar streven gemiddeld op ons bezit. Daar zitten een aantal bij die bij D en E zitten, maar we streven naar gemiddeld B. Dat is de duurzaamheid als het gaat om energieverbruik, warmte.

Tara: En de D en E labels zijn vaak voor oudere woningen?

Onno: Ja, voor oudere woningen, die hebben dat vaak nog wel. Wij zijn er wel mee bezig om label sprongen te maken. Dan heb je laaghangend fruit. Je kunt toch best wel snel van een laag la-

bel naar een wat hoger label komen. Maar vaak van C naar B en B naar A, dat zijn hele forse investeringen. Dan kom je aan vloeren, daken. En van de lagere labels, dan heb je het over dubbel glas, spouwmuur isolatie. Dat zijn meer eenvoudige ingrepen die financieel wat beter te behappen zijn, zo moet je dat zien. Dat is de energie kant. Dan heb je de cradle 2 cradle kant. Dat je zegt de materialen die in onze gebouwen zitten, gebruiken we ook weer voor nieuwbouw. We zorgen dat anderen het kunnen gebruiken voor je het afvoert.

Tara: Ja, dat doen jullie ook?

Onno: Daar zijn wij mee bezig. Dat kan allemaal nog veel beter en veel meer, daar hebben wij het begin nu mee gemaakt. Dat we inderdaad zeggen je moet de materialen of duurzaam laten gebruiken door een ander of zelf hergebruik van materialen. En er zijn zelfs concepten, maar dat doen wij nog niet, dat je zegt er gaat geen materiaal de bouwplaats af. Wordt gewoon opnieuw gebruikt in de bouw. Kan versnipperd worden tot gemalen hout dat je weer kan gebruiken voor iets anders. Dat zijn gedachten die we nu hebben. Het kan altijd beter zeggen we gelijk erbij. Het zijn vaak wel kostbare ingrepen. Gewoon iets van de stelling kopen is goedkoper dan opnieuw opbouwen. Je hebt altijd een spanning tussen financiën en maatschappelijk nut. Dat is waar we wel mee bezig zijn. Wij richten ons nu met name op de energielabels, de warmte en de elektra. Dus op 1 juli af van het gas, dan moet je gasloos bouwen. Sowieso zijn we daarmee bezig. En wat ik zei, naar energie label A++. We zijn ook bezig met BENG, ken je dat? Bijna Energie Neutraal, BENG.

Jenco: Die is voor mij ook nieuw.

Onno: BENG en je hebt NOM, dat is Nul Op de Meter. Dan heb je dus helemaal geen energie, de energie die nodig hebt, wek je ook zelf op. Met aardwarmte of isolatie.

Tara: Ja, NOM had ik wel van gehoord.

Onno: Wij kiezen niet voor NOM, omdat met name het gebruiksgemak en de gebruikservaring niet optimaal is. Bij NOM mag je geen ramen opendoen. Nederlanders zijn gewend om met het raam open te slapen bijvoorbeeld. Dat is normaal als je je huis ventileert. En bij NOM kan dat eigenlijk niet, je hebt een gesloten huis met mechanische ventilatie en de recirculatie zorgt voor de luchtbehandeling. Plus vanwege onze doelgroep, de senioren. Bij NOM heb je een hele gelijke verwarming van je huis. Dus je huis is eigenlijk altijd een bepaalde temperatuur, je slaapkamer, je woonkamer. En senioren willen koele slaapkamers en warme woonkamers. Dat is wat we gewend zijn, senioren, maar ook Nederlanders in het algemeen. Als je binnenkomt doe je gelijk de verwarming omhoog en binnen een half uur is het warm. En bij NOM duurde het een dag om warm te worden, dat is gewoon geleidelijke warmte die je krijgt. Dus het koelt ook heel langzaam af, maar warmt ook heel langzaam op. Maar dat gebruiksgemak dat kennen wij nog niet in Nederland. Dat zal een gewenning zijn. Dus je hebt altijd de afweging tussen het gebruiksgemak, de duurzaamheid en de investering. Dat is zo'n beetje het driehoekje waar je je afwegingen in doet. Daar zijn we wel volop mee bezig. We zijn vooral met energie een inhaalslag aan het maken. Bij Woonzorg Nederland zijn we daar laat mee begonnen.

Jenco: Wim Bakker is daar ook mee bezig, dat is onze goeroe en onze architect. Die is echt een conceptueel denker op dat gebied.

Tara: En dan wil ik het nog een beetje in het algemeen over duurzaamheid hebben. Wanneer en hoe is volgens jullie de aandacht voor duurzaamheid ontstaan? In Nederland, maar ook bij Woonzorg zelf.

Onno: Ik zei net al, bij Woonzorg Nederland zijn we er laat mee begonnen.

Jenco: Een paar jaar geleden denk ik.

Onno: Bij nieuwbouw, dan moet je je gewoon aan het bouwbesluit houden met dubbel glas en de epc normeringen die daarbij horen. Ken je ook die term, epc? Energie Prestatie Coëfficiënt.

Tara: Ja, degene die ik laatst geïnterviewd had, die had het daar ook over.

Onno: Het is gewoon een verplichting. In het bouwbesluit staat een pand moet voldoen aan de epc norm van vijf ofzo en dat zegt iets over het energieverlies dat je in een pand maximaal mag hebben en we willen naar nul. Dat je geen energieverlies hebt, dat is de epc. Bij nieuwbouw doen we dat al, bij bestaande bouw zeggen we al zijn we met het laaghangend fruit begonnen. De meest slechte energielabeling naar boven brengen met een paar stappen en dat kan met beperkte ingrepen: glas, spouwmuur isolatie en dakisolatie. We zijn nu een forse inhaalslag aan het maken naar label b. En het besef dat we daar echt wat aan moeten doen is een jaar of drie geleden begonnen. Dat Wim Bakker zei we gaan een slag maken, met ook een nieuwe bestuurder die we kregen. Het was tweeënhalve, drie jaar geleden toen we de slag wilde maken. Wim Bakker was er binnen ons bedrijf al veel langer mee bezig. Die is persoonlijk ook veel met duurzaamheid bezig.

Tara: Wanneer is hij ermee begonnen?

Jenco: Wim Bakker is 20 jaar geleden in dienst gekomen en toen had hij dit soort ideeën al. Hij was heel bevlogen, al toen hij zijn eerste Toyota Prius had.

Onno: In zijn privé ook.

Jenco: Dan kwam hij elke dag terug met ik heb nu zoveel op mijn accu gereden, dus ik heb een verbruik van één op 20 en ik ga morgen één op 21 halen. Die is constant daarmee bezig.

Tara: En heeft hij binnen Woonzorg ook al effect gehad daarin denk jullie?

Onno en Jenco: Ja.

Onno: De aanhouder wint zeggen ze altijd. En dit soort ontwikkelingen draaien ook op mensen. Je hebt mensen nodig die een beetje de advocaat zijn in huis, de ambassadeur, om dat te doen. Een tijd lang kreeg hij wel aandacht, maar het werd nog niet echt gestouwd.

Jenco: De besturen waren nog niet zover.

Onno: Die waren gewoon niet ermee bezig, dat is een heel verhaal. Maar hij heeft wel zijn ambassadeurschap volgehouden. Toen het nieuwe bestuur er kwam, kon hij dus gelijk koppelen. Toen kon hij zeggen van, nu kan ik het ook echt vertalen in beleid. Het bestuur was er ook voorstander van en heeft het helemaal opgepakt. Je hebt dat soort ambassadeurs wel nodig in huis. Die met dit soort ontwikkelingen aanhaken en dan blijven pushen, dat je er wat mee moet. Los van wetgeving, je moet ook gewoon dingen doen, laten we duidelijk zijn.

Tara: We hebben het al een beetje over circulair gehad, over de materialen.

Onno: Cradle 2 cradle ja.

Tara: Maar wat weten jullie van het beleid vanuit de overheid? Want er is een programma vanuit het rijk dat heet Circulair in 2050. Kennen jullie dat?

Onno & Jenco: Nee, dat kennen we niet.

Jenco: Is dat vanuit GroenLinks opgezet? Weet je dat?

Tara: Nee, dat weet ik niet.

Onno: Dat ken ik niet, circulair bouwen. Ik weet wel Cradle 2 Cradle, dat je daarmee bezig gaat de komende jaren, hergebruik van materialen. Maar de beleidslijn ken ik niet.

Tara: Dat is misschien ook meer voor de bouwbedrijven en de overheid als opdrachtgever wilt bijvoorbeeld ook alleen maar opdracht geven voor duurzame bouw.

Onno: Dat je dat in de opdracht zet, als een van de voorwaarden.

Jenco: Ik heb wel een keer iets kleinschaligs gezien op tv, op Zembla of NPO. Heel kleinschalig, dat kleine groepen bezig waren met hergebruik van materialen. Dat heb je volgens mij hier ook in Almere. De schoonmoeder van Wim Bakker woont toch ook in zo'n gebied? Ergens in Almere. Toen ik met die startershuisvesting bezig was, was hij ook bezig met huizen bouwen met het hergebruik van materialen.

Onno: Ja, dat klopt. Zijn schoonmoeder inderdaad, dat heb ik wel eens begrepen van hem. Een of ander project hier in Almere.

Tara: Uit dat programma is een grondstoffenakkoord gekomen en hebben ze een transitieagenda voor de bouw met daarin vijf ontwikkelingen geformuleerd: standaardisatie, open data, modulariteit, passende wet- en regelgeving en kennisdeling en samenwerking. Wat vinden jullie van die ontwikkeling voor circulair bouwen?

Jenco: Goed.

Onno: Je kunt niet ontkennen dat je daarmee aan de slag moet. De vijf criteria die daar staan, die ken ik wel. Op meerdere vlakken zie je die terugkomen. De ontwikkelingen moet je doen, alleen het regulier bouwen is zo gestandaardiseerd. Bij het regulier bouwen is de standaard zo hoog inmiddels, dat je van de plank allerlei dingen kan krijgen. Dat is gewoon goedkoop. Althans het is nog steeds duur, bouwen. Verhoudingsgewijs is dat goedkoper dan dat je gaat hergebruiken. Ik snap dus wel dat als je naar circulair bouwen moet, je naar standaardisatie toe moet. Standaardisatie maakt dat het een consumptieproduct wordt, massaproduct wordt. En dat je daarvoor data moet uitwisselen met elkaar. Dat zie je ook steeds vaker, dat partijen elkaar opzoeken om informatie te delen. Heel lang, dat zie je ook in de bouwwereld, was er een heel erg concurrentiebeding, die zie je elkaar opzoeken. Ieder heeft een eigen stempel op zijn concept, maar de concepten zelf worden wel afgestemd al, dat merk je aan alle kanten.

Jenco: Het is allemaal kleinschalig nog. Je ziet wel dat ook het hergebruik van materialen naar een depot gaat. En dat bedoel je ook met de data, dat andere bedrijven kunnen inloggen, van wat voor materialen heb je?

Onno: Het geheimhouden van informatie dat lukt bijna niet meer in het Google-tijdperk. Dus dan kan je beter maar gezamenlijk optrekken en dan heeft ieder zijn eigen concept. Dus dat zijn her-

kenbare uitgangspunten. Waar ik altijd wel heel erg benieuwd naar ben is passende wet- en regelgeving. Dat is heel vaak toch wel een bottleneck. En die komt straks ook nog wel ter sprake bij de Tiny Houses. Maar dat is wel vaak een bottleneck, dat wet- en regelgeving het niet makkelijker maakt om dingen voor elkaar te krijgen. Terwijl het daar wel voor bedoeld is. Maar dan wordt het zo gereguleerd dat er geen ruimte is voor experimenten of voor fouten. Je mag geen fout maken. Dus er moeten ook faalkosten zijn, dat iemand iets probeert en het is niet de beste oplossing, maar hij heeft wel een poging gewaagd. Als de wet- en regelgeving daar een sanctie opzet, dan lukt dat soort dingen niet. Een herkenbare vijf eenheid.

Tara: En bouwen met groen en glas? Wat vinden jullie daarvan?

Onno: Bedoel je daarmee daken met groen en veel met glas bouwen?

Tara: Ja, dat is een boek wat ik heb gelezen en die heeft het over de voordelen van het verwerken van veel groen en glas in gebouwen.

Onno: Je ziet heel veel hoogbouw tegenwoordig van glas. En dan moet ik een beetje afgaan op wat ik zoal gezien en gehoord heb, glas is een redelijk eenvoudig product. Je kunt het makkelijk in allerlei vormen krijgen. Glas is natuurlijk heel sterk geworden de komende jaren. Tegenwoordig heb je hr+++ glas, driedubbel glas waardoor het de warmte ook buiten houdt. Glas is daar een heel goed product voor, dus je ziet steeds meer hoogbouw in glas eigenlijk komen. Het is een eenvoudig te verwerken product.

Jenco: Dat denk ik ook en ook de aanvullingen daarop, de ontwikkelingen op glas, de zonnecellen ingebouwd in glas, beginnen ook al op te komen. Dus dan heb je toch wel een energie arm huis.

Onno: Wij zijn tamelijk traditioneel, de bouw is redelijk traditioneel. Met de hand stenen stapelen vindt iedereen nog beter dan dat je het in de fabriek in elkaar laten zetten. Want dat kan tegenwoordig ook in de fabriek al, dat je de wanden en daken hebt en het ter plekke in elkaar zet. En toch hebben mensen vaak het gevoel het moet op de plek worden gebouwd. Dat is ook nog een stuk gewenning volgens mij, of je met dit soort nieuwe ontwikkelingen komt.

Tara: Maar doen jullie iets met groene glas?

Jenco: Nee.

Onno: Hier en daar sedumdaken, dat doen we wel.

Jenco: We doen er niet veel mee.

Onno: Heel bewust niet.

Jenco: De schoonouders van Wim Bakker wel hier in Almere. Daar zijn alle daken van groen. Dat isoleert heel goed gewoon.

Onno: Het isoleert, het houdt warmte buiten en het houdt de kou binnen. In Noorwegen zie je het ook veel.

Jenco: En je hebt een moestuin op je dak.

Onno: Op dat vlak zijn wij vooral nog een inhaalslag aan het doen met de duurzaamheid en de energie. Bij nieuwbouw doen we ook wel sedumdaken, maar niet elk pand heeft een sedumdak. En glas, je ziet het wel steeds vaker komen. Maar we zijn nog redelijk traditioneel op dat vlak, vind ik.

Jenco: Wij zijn ook gewend vanuit na de Tweede Wereldoorlog, de economie lag op zijn gat, het land lag op zijn gat. Woningtekort, mega, dus wat ga je doen? Als project, gewoon uit de gids, bouw je wijken vol, heel standaard. En innovatie zit daar niet bij.

Tara: Laatste punt van deze vraag is dat ik een artikel had gevonden, dat woningcorporaties betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen belangrijker vinden dan duurzaamheid. Herkennen jullie dat?

Onno: Ja, dat herken ik wel.

Jenco: Ja, dat denk ik ook.

Onno: Het zijn natuurlijk afwegingen die je doet, de betaalbaarheid, de beschikbaarheid plus het volume dat je nodig hebt en de duurzaamheid. Je weet, neem ik aan, corporaties moeten passend toewijzen. Dat betekent dat de huur een bepaald plafond heeft. Dat betekent dat de investering een bepaald plafond heeft. Dus er zit altijd een spanning op van ga ik het betaalbaar houden of in hoeverre ga ik met duurzaamheid. Label B voor onze bestaande portefeuille is voldoende wat we doen en nieuwbouw moet aan de wet voldoen, dat doen we ook. Maar wij gaan bijvoorbeeld niet voor NOM. Om diverse redenen, wat ik net al zei over het gebruiksgemak, maar het zijn ook hoge kosten. Dan willen wij toch betaalbaarheid als belangrijk zien en volume, dat er voldoende woningen zijn. Dat is een afweging die je doet.

Jenco: Het is ook zo dubbel met de doelstelling van een corporatie. Je bouwt voor minder draagkrachten in de sociale woningbouw. En dan zitten de kosten van innovatie, wat het met zich meebrengt, er niet in. Beetje dubbel.

Tweede deelvraag

Tara: Deze vraag is wat is de oorzaak en de omvang van het tekort aan sociale woningen.

Onno: Oorzaak kan ik nog wel bedenken, maar de omvang is een ander verhaal. Men zegt we komen duizenden woningen tekort, in Nederland, 10.000 woningen. Dat is wat men zegt, er moet fors worden gebouwd. Ik zeg altijd dat is niet waar, want ga naar Den Haag en er zijn woningen zat. Alleen mensen willen ze niet hebben, dat is het verhaal. Den Haag staat helemaal vol met jaren 30 appartementencomplexen in de Schilderswijk en zo, er staat heel veel leeg. Maar mijn zoon wil er ook niet wonen. Dat is oud, dat is niet meer van deze tijd. Dus het is niet alleen een kwantitatief tekort, het is ook een kwalitatief tekort. Er zijn wel woningen, maar men wilt er niet in wonen. Het moet toch modern zijn.

Tara: Of het is niet op de goeie plek.

Onno: Dat is ook waar. In Groningen zijn er woningen over. En in Drenthe. Want daar is leegstand, in de Randstad niet. Dus niet alleen een volume tekort, kwantitatief, maar ook kwalitatief en locatie, niet op de goede plek. Dat is een gegeven.

Tara: Maar er is wel een tekort?

Onno: Er is een tekort, zeker voor jongeren, op dit moment. Daar zie je een heel duidelijk tekort in. Jongeren hebben echt moeite om aan een huis te komen.

Jenco: Wachtlijsten van 10-15 jaar.

Tara: Ja, vertel mij wat.

Onno: Ja, je weet het. Wederom, als ik tegen mijn zoon zeg je gaat naar Den Haag, dan heeft hij morgen een huis. Dat wil hij niet, hij wil in Zeewolde wonen. Daar is echt een tekort. In Groningen is een overschot, ook voor jongeren. Daar zijn plenty woningen te krijgen.

Jenco: Maar daar gaat hij ook niet heen. Mijn dochter wil ook hier blijven. Nou toen hebben we maar zelf wat gedaan.

Onno: Dus wat is nou de oorzaak van het woningtekort? Wordt er te weinig gebouwd? Wel voor de jongeren, maar er is wel voldoende aanbod. Het is een heel raar dilemma waar je mee zit, er zijn voldoende woningen, maar het is de verkeerde plek. Of ze zijn net te duur. Zo kun je het ook zien.

Jenco: Maar het is ook de vergrijzing denk ik. Ook het beleid van de overheid om ouderen mensen langer in huis te laten zitten, die stromen ook niet door. Je krijgt een stuwwal. Dus dat speelt ook een rol.

Onno: Je hebt ook steeds meer kleinere gezinnen. Waardoor er ook meer woningen nodig zijn.

Tara: Ja, daardoor stijgt het aantal huishoudens.

Onno: Het aantal echtscheidingen is groter. Ook daardoor krijg je vraag. Wij zien het van senioren ook. Daar zien we ook een woningtekort, omdat het aantal verzorgingshuizen wordt steeds minder in Nederland. Langer thuis wonen. Wat je wel ziet is dat het ook scheefwonen is, senioren houden eengezinswoningen bezet. Mijn moeder doet het ook, die woont in een eengezinswoning. Ze woont nu in een rijtje van zes eengezinswoningen, waarvan drie alleenstaanden.

Tara: Ja, ik ken er ook een paar.

Onno: Dat is wat je krijgt, mijn moeder woont in een mega huis. Ze is 84, ik krijg haar er niet uit. De spullen staan er wel, maar ze komt er nooit. Dus dat is ook een punt. Het scheefwonen op dat vlak.

Jenco: Dus de definitie woningtekort vind ik een lastige.

Onno: Het is niet alleen maar volume. Het is ook verkeerd gebruik, scheefwonen. Verkeerde plek staan. Maarja, je pakt het niet op. Het is een inept product. Je pakt een woning niet even op en zet hem ergens anders neer. In Groningen zien wij hele grote problemen komen met leegstand. En zeker in de koopwoningen voorraad. Provincie Groningen he. Die raken hun huis niet kwijt. Dus daar heb je het probleem binnenkort dat er heel veel ouderen in woningen wonen waar ze niet uit kunnen. Want ze kunnen het niet verkopen. Dat wordt daar echt een probleem. Dus het is ook heel verschillend regionaal gezien. De Randstad groot tekort, zelfs hier Almere, zelfs Zeewolde. En hoe verder je naar de rafelranden van Nederland toegaat, hoe minder dat probleem speelt.

Jenco: In Limburg ook geen woningtekort.

Onno: Kwalitatieve vraag volgens mij is het heel erg.

Tara: Ik heb een lijstje met mogelijke oorzaken, die ik wil bespreken. En de eerste is een tekort aan koopwoningen. Dus eigenlijk, omdat er een algemeen tekort is aan woningen, dat het ook zijn effect heeft voor de sociale woningen.

Jenco: Sociale woningbouw is ook een politiek instrument, dat maakt het heel diffuus vind ik.

Onno: Wat je ziet aan de sociale woningbouw, is dat de afgelopen jaren de middeldure huur is verdrongen. Corporaties bouwen zulke goeie woningen voor zo'n lage prijs dat er geen belegger was die in het middeldure segment huizen ging bouwen. Want als jij een huis bouwt voor € 800, terwijl je voor €595 ook een huis kan krijgen die energie neutraal is en dubbel glas. We mochten naar woningen van € 710, dus het hele middensegment is weggedrongen. Het grootste probleem zit nu ook bij de mensen die €800 à 900 willen betalen voor hun huis, die kunnen ook geen huis vinden.

Tara: De vrije sector?

Onno: De vrije sector. Of ze moeten naar € 1000 of meer.

Jenco: En dat wordt te duur.

Onno: En de sociale sector komen ze niet in. Maar de corporaties hebben zo goed gebouwd, dat de beleggers niet meer in het middensegment zijn gaan bouwen. De corporaties mogen niet meer in het middensegment bouwen.

Jenco: En de belegger behaalt geen rendement meer. Je moet boven de 1000/1100 euro zitten. Wie betaalt dat nog? Er zijn er maar een paar.

Onno: Dus je ziet de beperkte markt die er is. Ik zeg er gelijk bij, we zijn niet meer gewend om te betalen voor wonen. Wederom mijn eigen kinderen: "€ 800 huur, wat veel". Als je met z'n tweeën werkt, € 400 de man, schijntje, in mijn optiek. Maar zij vinden het veel geld. Een iPhone kopen ze wel van € 1100, dat is niet veel geld. We zijn niet gewend om te betalen voor wonen. Het is een eerste levensbehoefte, maar echt gewend zijn we het niet.

Jenco: Kijk maar eens over de grens in Duitsland. Sociale woningbouw kennen ze daar amper. Die bouwsparen vaak voor koop. En daar heb je huren. Wij hebben kennissen in Düsseldorf wonen, die betalen voor een heel eenvoudig flatje van 60 m², betalen ze 1200, 1300, 1400 euro, zonder servicekosten.

Tara: Maar het is ook vaak dat je het niet eens mag betalen, dat je dan twee à drie keer de huur moet verdienen.

Onno: Dat is een andere discussie, dat is een hele rare discussie. Ik snap het wel vanuit verhuurbaarheid, maar wederom. Er zijn in Zeewolde woningen te huur van beleggers, die kosten € 800 in de maand, alleen je moet € 4000 verdienen. Terwijl ik dan zeg, als ouder kan ik eventueel wel garant staan voor ze, maar dat mag niet. Ik snap dat ook niet, daar heb je gelijk in. Ik begrijp dat niet. Dus je ziet dat er aan alle kanten voorzichtigheid troef en dat leidt tot dat mensen geen toegang hebben. Dat vind ik wel een punt.

Tara: Maar is er een verband denken jullie tussen een tekort aan koopwoningen en het tekort aan sociale woningen of staat dat verder los van elkaar?

Jenco: Ergens zit er wel een causaal verband, vanuit scheefwonders. Mensen die een ton verdienen en in een sociale woning zitten.

Onno: Of dat er veel zijn, weet ik niet hoor. Maar er zou een verband kunnen zijn denk ik inderdaad. Wederom wij bouwen goede sociale huurwoningen, vergis je niet. Wij bouwen goede woningen, dus als je eenmaal goede woning hebt, sociaal en in een goede buurt, waarom zou je dan eruit gaan? Dat kan betekenen en in de crisis zou het zeker zo zijn geweest, dat dempt helemaal de woningmarkt denk ik. Trekt nu wel weer aan, lage rente. Waardoor er een ander effect ontstaat, dat mensen helemaal niet kijken naar de waarde van het pand. Ze kopen gewoon, want de rente zo laag, dus de maandlast is laag.

Jenco: Als je kijkt naar 2008, net voor de crisis, hadden we een woningtekort. Wat het tekort was, weet ik even niet. Maar er was een tekort. Als je nu kijkt roept iedereen, het tekort is vele malen hoger. Wat is er dan gebeurd in die tijd? Dat is gek. Hebben we minder woningen gebouwd? Ja, maar is daardoor het tekort zo hoog opgelopen?

Onno: Dat vraag ik mij ook af.

Jenco: Ik vind het bijzonder. Of het is door het politieke instrument van we gaan inkomens toetsen, corporaties mogen niet meer in de vrije sector bouwen, want dat deden ze wel allemaal.

Onno: Maar het is ook een wensmarkt he, heel erg. Ik kom geen mensen op straat tegen, als ik in Almere rondrijd of in Zeewolde. Mensen wonen wel. Misschien niet helemaal waar ze willen wonen.

Jenco: Je hoort vaak een woningtekort van 100.000 eenheden. We moeten 100.000 woningen per jaar bouwen. Dus er lopen ergens hier 100.000 mensen rond zonder dak.

Tara: Het is misschien ook onzichtbare dakloosheid.

Onno: Jongeren die thuis wonen bij hun ouders, dat begrijp ik.

Tara: Ik ken mensen die niet uit huis kunnen of bij vrienden logeren.

Jenco: Snap ik.

Onno: Maar zijn het er honderdduizenden, dat is de vraag. Er zijn 100.000 woningen te weinig, dus ik denk inderdaad de groep zoals jij zegt, die is er zeker. Dat geloof ik heel graag.

Jenco: Maar die hadden wij ook in 2008. Dat was ook in het jaar dat ik voor mijn dochter een woning zocht.

Onno: Er is nooit een oorzaak. Het zal ook vraag zijn, jongeren die geen huis kunnen krijgen, senioren wellicht. Maar het is ook een wensverhuizingsvraag. Mensen wonen nu, maar willen beter gaan wonen. Die zeggen: de woning is er niet die we willen. Of kijken op de verkeerde plek, die zullen er ook zijn.

Jenco: Kijk hoeveel verzorgingshuizen leeggestaan, kleine appartementjes, als je net van school komt, hartstikke leuk. Dan heb je een appartementje van 40 m². Maar het gebeurt niet. Ze kijken naar koop, de rente is laag. De koopwoningen groeien alleen maar, de prijzen die stijgen. Dus iedereen wilt het hebben.

Onno: Maar de lage rente leidt tot enorme prijsopdrijvingen.

Tara: En een tekort aan koopwoningen.

Onno: Er zijn dus meer factoren die tot hetzelfde resultaat leiden. Maar zomaar zeggen van we hebben woningen te kort en iedereen staat buiten, dat is ook weer niet waar. Ik kom geen mensen tegen, ze zijn er wel, dat zijn jongeren, ik maak het zelf mee. Maar mijn moeder ook, die heeft nu een huis, een eengezinswoning. Daar wil ze best wel uit, maar dan wil zij er wel goed op vooruit gaan. En dat zijn niet die kleine bejaardenhuisjes die drie straatjes verder staan. Dat staat wel leeg. Dus het is ook een kwaliteitsvraag.

Jenco: Absoluut, kijk eens naar de jaren 50. De opkomst van de verzorgingshuizen. Mensen gingen naar een verzorgingshuis. Vaak had je van die zalen, 20 op een kamer. Daar zit je dan.

Onno: Dat kan ook niet meer

Jenco: Of je had een kamertje van 10 m². Dat wil niemand meer, dus dan blijf je gewoon thuis zitten. Terwijl toen in de jaren 50 was dat normaal. Dus wat ben je gewend.

Tara: Als je zegt kwaliteitsvraag, voor een sociale woning kom je nu helemaal niet in aanmerking als je korter dan acht jaar ingeschreven staat.

Onno: Wat je dan ziet, dat was in Schiedam ook altijd zo. Je moet je inschrijven en dan stond je 10 jaar op de lijst. Maar dan ging ik woningen aanbieden en werden ze geweigerd. Omdat de mensen zeggen: ik wil die woning hebben. Een deel van de lijst van de mensen die op de wachtlijst staan, zijn gewoon mensen die een wensverhuizing hebben. Die willen wel verhuizen, maar alleen naar een beter huis. Waardoor degene die echt een woning nodig hebben achteraan staan. Dat is een heel groot dilemma in de volkshuisvesting. Dus wat doe je met wensverhuizers versus noodverhuizers. En dan krijg je allerlei urgentieverklaringen, dat soort trucen om daar doorheen te laveren.

Jenco: Dus die lijst bij woningnet, is dat een tekort? Ik denk het niet

Onno: Ik geloof het niet.

Tara: Niet?

Onno: Daar zitten ook mensen op die een prima huis hebben, maar die willen beter gaan wonen. In Schiedam had je tuindorp, iedereen wil in tuindorp wonen. Stonden allemaal op de lijst, dus dan boden wij ze een etage aan en dan zeiden ze nee, ik wil naar tuindorp. Ik bedoel de mensen die echt een woning nodig hebben, die graag een etage zouden willen hebben. We moesten hem 20 keer aanbieden voor dat iemand een keer zei: ik wil hem wel hebben. Terwijl de wachtlijst was heel groot, politiek was het een issue. Te weinig woningen. We hebben er zat, maar ze worden geweigerd.

Tara: Ik zie in Almere op Woningnet niet dat er huizen zijn die niet verhuurd kunnen worden, want er reageren 500 mensen op.

Onno: Maar zijn er 500 mensen die geen huis hebben? Dat is de vraag of zijn het 400 mensen die een huis hebben en 100 die inderdaad thuis wonen. Dat is de grote discussie. Waarom zijn het 500 mensen? Er lopen toch geen 500 mensen rond op straat. Ik ben ze niet tegengekomen.

Tara: Maar er wordt dus wel veel gereageerd op de huizen.

Onno: Omdat ze erop vooruit willen gaan.

Tara: Elk huis wordt ook wel verhuurd. En ik sta bijna acht jaar ingeschreven, maar ik krijg geen huis toegewezen als ik erop reageer.

Onno: Je hebt last van die mensen die al negen jaar ingeschreven staan, maar een wensverhuizing zijn.

Tara: Maar die reageren toch op de huizen die ook wil en die krijgen ze dan, daarom krijg ik hem niet.

Onno: Tot jij ook negen jaar hebt en dan ben jij aan de beurt. Zo werkt het spelletje. In Schiedam zijn we bezig geweest dat we een soort koppel verhuur gingen doen. Toen zeiden we van: je hebt ingeschreven mensen, iemand laat hier zijn woning achter, dan willen we de beste match maken en dan de volgende laat zijn woning ook achter aan de beste match. Waardoor niet meer de langst wachtende aan de beurt was, maar degene die de beste match kon maken. Dat werkte heel fijn voor die mensen. Het systeem is niet gelukt, want de politiek zei van ja, maar we hebben heel veel urgenten, terwijl het aantal urgenten wel meeviel. Als je in Schiedam een huis had, ging je je gelijk weer inschrijven. Want je wilde naar Tuindorp. Dat zijn wensverhuizers, maar die hebben wel een dak boven hun hoofd. En daar heb jij last van, die vanuit een huis naar huis wilt. Al die andere staan voor jou, die wensverhuizer zijn. Dus dat is een dilemma in de volkshuisvesting, hoe doe je de verhuring tussen mensen die echt urgent zijn en mensen die een wensverhuizer zijn.

Jenco: Dat is zo politiek gestuurd. Woningnet is ook ontwikkeld in de geest van die tijd. Maar ik denk als je nu in deze tijd een platform maakt waar mensen woningen kunnen ruilen, de lijst van echt behoeftige een stuk korter is.

Onno: De vraag is dus of wachtduur het beste criterium voor woningtoewijzing is. Dat is niet zo, alleen het wordt nog steeds gebruikt. Er is geen alternatief voor in Nederland nog. We hebben het geprobeerd in Schiedam, maar dat is mislukt.

Tara: Ze schijnen wel bezig te zijn met een nieuw systeem.

Jenco: Ja, klopt.

Onno: Je hebt een tijdje gehad dat je in de krant kon reageren, dan heb je altijd ook dat mensen gericht reageren. Vroeger was het de gemeente die zei van er komt een woning leeg, de eerste van de lijst is die. Wil die de woning niet hebben, want daar had hij zijn interesse niet in, dan moest je eerst weer de lijst af en dan had je iemand die hem wilden hebben. De krant is een stuk inzichtelijker geworden en kunnen mensen gericht reageren. Dat is wel zo, met die advertentie benadering.

Tara: En dat is bij Woningnet ook, dan mag je op twee huizen reageren. En dan kies jij op welke twee huizen.

Onno: Maar het zijn nog steeds wensverhuizers, voor een groot deel. Die al een huis hebben, maar er beter van willen worden. Met hun argumenten van ik wil gezinsuitbreiding. Dan moet je ook een groter huis.

Jenco: Dat snap ik ook wel.

Onno: En dan komt er iemand met een echtscheiding, gaat die voor? Of komt die op straat te staan? Anders dan de hoogste bieder betaalt. In de koopwereld is dat heel normaal, daar verdelen we niks. Degene met de meeste centen die mag het huis hebben, vinden we heel normaal. Hoor je niemand over. Ik betaal een euro meer, dus ik mag hem hebben. En in de sociale huisvesting gaan we verdelen.

Tara: Maar ik had nog een paar oorzaken. De urgentie status van asielzoekers.

Onno: Men zegt het en ik snap het ook wel weer.

Jenco: Die moeten ze onderbrengen, ze gaan niet voor niets weg daar.

Onno: Als die mensen die status hebben, dan hebben ze recht op een huis.

Jenco: Dat vind ik ook.

Onno: Of moet je dan zeggen, je moet in het opvangcentrum blijf zitten, want nu ben je Nederlander geworden. Ik vind dat een ingewikkelde discussie. Ik denk dat het een reden zal hebben, dat het bijdraagt aan. Hoeveel zijn het er?

Jenco: Ze hebben recht op een huis en je krijgt dan de discussie: ze komen uit een arm land gevlucht, komen binnen en krijgen meteen een huis, ik sta 10 jaar op de wachtlijst. Dat vind ik een lastige.

Onno: Ik zou het anders vinden als een asielzoeker dan bijvoorbeeld gelijk het mooiste huis krijgt in Almere, wat jij graag zou willen hebben. Want als jij gewoon conform de criteria begint met een flatje driehoog achter, dat snap ik wel.

Jenco: We hebben wel eens contact gehad over leegstaande gebouwen, dat wordt een asielzoekerscentrum. In Spijkenisse toch? Ja prima, mensen hebben recht daarop.

Onno: Dat zal zeker een bepaalde invloed hebben op het beschikbaar zijn van woningen voor anderen, maar of die invloed groot is, ik weet het niet. Ik vind de maatschappelijke discussie echt ingewikkeld.

Tara: Het is puur of het een oorzaak is.

Onno: Het zal, maar of het heel veel is, ik vraag me af.

Jenco: Ik geloof het niet, speelt in de marge mee.

Tara: Deze is al een beetje genoemd, de politiek. Dat bijvoorbeeld de CDA, de VVD en de PVV hebben gepleit om de sociale woonsector te verkleinen en dat de woningcorporaties het nu dus ook bijvoorbeeld moeilijk hebben door die verhuurdersheffing.

Onno: Dat is ook een politieke discussie. Wij zijn een van de rijkste landen ter wereld en we hebben de grootste sociale huurwoningenvoorraad. Hoe kan dat? Daar klopt iets niet. En dan zeggen wij dat hebben we nodig voor mensen met een laag inkomen, terwijl wij het rijkste land ter wereld zijn. Dan kun je zeggen dat inkomen is helemaal scheef verdeeld, er zijn er maar drie

heel rijk in heel Nederland en de rest is arm. Maar dat is ook niet zo volgens mij. Dus het is inderdaad waar, maar kijk we komen al van 70% sociale huurwoningen en zitten nu onder de 50%. Dat is al fors afgenomen. Voor mij, als ik heel eerlijk ben, kan dat lager. Maar zoals ik zeg, mijn zoon die vindt € 800 veel geld voor een huis. Dan neemt hij liever een goedkope sociale huurwoning, terwijl hij wel gewoon € 800 met zijn vriendin kan betalen. Koop of huur. Snap je wat ik bedoel? Dus we zeggen wel dat er te weinig sociale woningen zijn, maar ik denk als je naar onze rijkdom kijkt, dan zou koop logischer zijn. Dat er meer koop komt. En dan goedkope koop, middeldure koop.

Jenco: In Duitsland en in Engeland heb je dat.

Onno: Maar er is natuurlijk geen belegger die goedkope woningen gaat bouwen, als er een sociale huursector is die heel mooi bouwt voor een lage prijs. Dan klopt er iets niet in je manier van benaderen.

Jenco: Het economische principe klopt niet.

Tara: Het is misschien te risicovol om woningen te verkopen aan mensen met een laag inkomen, want de maandlasten kunnen in theorie lager of even laag zijn als de sociale huur. Maar dat je dan het risico loopt dat degene met het lage inkomen die hypotheek niet meer kan betalen, dat ze het daarom niet doen.

Jenco: Ik denk zeker in de economische groei wat er nu is, met de lage rentestand, dat nog een paar jaar blijft. En al een paar jaar aan de gang is. Dat een kleine koopwoning goedkoper is dan een sociale woning. Het biedt ook kansen voor mensen met lage inkomens. Maar dan moet je de politiek en de banken mee hebben.

Onno: En je moet als koper begrijpen dat je geen risico moet lopen, dus je maandlast is laag, maar dat is je probleem ook niet. Het probleem is als je moet verkopen, moet je de waarde terugkrijgen. En als jij aan de max van je waarde gaat zitten, dan kan je het wel betalen, maar als er een crisis komt, dan staat je woning onder water. En daar zitten de problemen. Wederom, mijn nichtje zoekt een huis in Rotterdam, kijkt alleen maar naar de maandlast. En dan sta je in een woning en dan kan ze in een kwartier beslissen: tweekamer appartementje in een oud pand van 1930, € 350.000. En dan zegt ze tegen mij "Ja, dat doe ik wel, want ik betaal minder dan in een sociale huurwoning." Ja, maar je hebt wel € 350.000 last. Als het onder water komt te staan raak je die woning niet kwijt. Dus als je zegt ik blijf mijn hele leven daar wonen, dan moet je het kopen. Maar als je denkt ik ga er over vijf of 10 jaar uit, dan moet je dat niet doen. Dus lage inkomens kunnen best een huis kopen denk ik, met de lage rentelast zeker, maar hou je waarde in de gaten, wat je ervoor betaalt. Er komen steeds meer mensen met een hoger inkomen bij.

Tara: Maar ik denk dat het kopen wel lastig is voor mensen met een laag inkomen, dat ze niet genoeg hypotheek kunnen krijgen.

Jenco: Je moet de politiek en de banken meekrijgen en een stukje cultuur. Kijk wat er in Duitsland gebeurt, daar is het vrij normaal. Daar heb je bouwsparen, begin je op jonge leeftijd al met sparen daarvoor. Vervolgens heb je de banken mee, die schatte de risico's beter in. En dan koop je een huis van anderhalve ton en je brengt een halve ton in. Dat is verplicht, anders krijg je geen hypotheek.

Onno: Ik denk dat het wel zo is, wat je nu ziet. Dat studenten met de studieleningen, die hebben een extra probleem met het krijgen van een hypotheek. Dat heeft te maken met onder andere de kredietcrisis, iedereen zei we moeten meer opletten op de koopprijs die mensen willen betalen,

daar moeten we voorzichtig op zijn, want woningen kunnen onder water komen te staan. Dat zal ook effect gehad hebben op het bouwen van koopwoningen. Je kunt niet zomaar meer een hypotheek krijgen op een huis. Het zal zeker zo zijn, maar ik snap het ook wel weer aan één kant, dat de banken voorzichtiger worden. Maar wederom mijn zoon denkt dat hij gaat beginnen met een eengezinswoning, dat denkt hij echt. Terwijl ik zeg, ik ben begonnen op een zolder, 30 jaar geleden. Daar waren we happy mee, maar het was niet ideaal natuurlijk. En nu wil hij gelijk een eengezinswoning en pap kan niet betalen. Nee, jij begint dus ook op een driekamerflatje, ergens achterin. Zo werkt het spelletje.

Jenco: En dan kijkt hij je aan van pap, ben je wel goed bij je hoofd?

Onno: Het is wel mooi wonen. Dus het is altijd een afweging tussen geld, kwaliteit en wat verdienen je. En dat inderdaad jongeren moeilijk een huis kunnen krijgen, dat er dus ook wel een rem zal zitten op het bouwen van woningen, dat zal zeker zo zijn.

Tara: Scheefwoners hebben we het ook al even over gehad. Bijvoorbeeld ouderen.

Onno: Ja, die zijn er natuurlijk. Maar niet alleen financieel he, er zijn ook kwalitatieve scheefwoners. Die eigenlijk door moeten verhuizen naar een ander huis, maar het een prima huis vinden waar ze nu zitten. Die zijn er ook, dat is ook scheefwonen.

Tara: Dat is ook een oorzaak denken jullie?

Onno: Ja, ik denk het wel. Mijn moeder woont alleen in een eengezinswoning, dat is scheefwonen. Die moet er gewoon uit.

Jenco: Dat speelt echt een rol en die rol wordt steeds groter denk ik, met de vergrijzing. Het politieke beleid van de overheid inzake de zorg is we blijven langer thuis wonen.

Onno: Eigenlijk zou je een systeem moeten hebben, dat iedereen een campuscontract krijgt, afhankelijk van zijn levenssituatie. Jij als student moet er nu uit, moet naar een eengezinswoning. Iedereen die een eengezinswoning heeft, als de kinderen het huis uit zijn, die moet naar de volgende woning.

Tara: Dus onder bepaalde voorwaarden?

Onno: Ja, je mag er 20 jaar wonen, zijn je kinderen het huis uit, dan ga je naar een kleiner huis. Dan leven we in een totalitaire staat, zeg ik dan wel gelijk. Maar als je het goed wilt gaan doen, als je het wilt gaan managen, dan krijg je dat soort systemen. Van die doorschuifsystemen. Dan ben jij nu happy, die vent moet eruit en ik krijg lekker een huis. Maar over 20 jaar niet meer, dan zeg je ik woon hier prima en dan ben je minder happy dat je eruit moet.

Jenco: Wet van behoud van ellende.

Onno: Juist. Dus er is geen enkel goed verdeelsysteem volgens mij, behalve dan geld, dat snapt iedereen. Ik heb ook geen Rolls Royce, dat kan ik niet betalen, dat snap ik.

Tara: En dat woningcorporaties te weinig grondposities hebben en te weinig medewerking van de gemeente voor nieuwbouw?

Jenco: De corporaties moeten prestatieafspraken maken met de gemeenten. En te weinig grondposities? Hebben wij daar last van gehad? Nee?

Onno: Ja, in Amsterdam wel. Daar wordt geknokt om grondposities. Nee, wat je wel ziet is dat gemeentes ook een grondbeleid voeren. En bij dat grondbeleid hoort dat ze grond inrekenen om hun begroting goed te maken. Dus in Amsterdam kan de gemeente kiezen tussen sociale huisvesting, dan krijgen ze € 10.000 voor een stukje grond of een dure woning, dan krijgen ze €30.000 voor een stukje grond. Dan gaan gemeentes naar hun begroting kijken en dan zeggen ze doe mij die van € 30.000 maar. Dus dan bouw je geen sociale huurwoningen. Dat zie je wel. Dus het grondprijnsbeleid heeft invloed op de sociale huurwoningen. Maar dat is een afweging, er moeten ook dure woningen worden gebouwd. Het is niet alleen maar sociaal. Wat we wel zien en dat vind ik wel een lastige, dat gemeentes heel snel vinden, omdat je sociaal bent, moet je een lage huur vragen en een mooie woning bouwen. Dat gaat vaak niet samen. Dat moet ook een balans zijn. En dan zie je toch heel erg in de houding, dat merk je in Groningen ook. Je wordt geacht te investeren, maar dat wordt je niet makkelijk gemaakt. Ze hebben een mening over je in de zin van, je moet sociaal zijn, dus we willen heel mooi huis voor heel weinig geld, voor een lage huur. Dat wringt ook.

Tara: Zijn de woningen dan te mooi?

Onno: Ten opzichte van de huurprijs zijn de woningen eigenlijk te mooi. Laat ik een voorbeeld geven. Als wij woningen bouwen maken wij sociale huurwoningen met een aluminium regenpijp. Als je morgen een koopwoning koopt zit er geen aluminium regenpijp op. Dat is gewoon een plastic pijp. Dus we bouwen veel duurder dan beleggers. Maar wij kijken naar onderhoud en een aluminium regenpijp is goedkoop in onderhoud. Terwijl als jij eigenaar bent, de bouw een huis bouwt met een plastic pijp, want jij hebt het probleem als eigenaar. Als dat ding onderhouden moet worden, daar hebben zij geen last van. Dus wij bouwen eigenlijk te duur in verhouding tot de prijs die we kunnen vragen. Wij hebben een collega in Groningen, in Appingedam. Die heeft een flatcomplex gebouwd met parkeren op het dak. Want gemeenten zei blik op straat, dat doen we niet meer. Dat vinden we niet mooi. Parkeren op het dak kan in Amsterdam net uit. In Appingedam, wat ik altijd zeg, daar hebben we allemaal weiland omheen, de koeien vinden het nog te ver lopen, zoveel grond is er. En dan moet je parkeren op het dak doen. Vervolgens zegt de gemeente in dat complex heeft de woningbouwvereniging dat gebouwd, dus dat is vanaf nu de norm. Er wordt altijd op het dak geparkeerd. Hoe haal je het in je hoofd. En het dan gek vinden dat er weinig woningen worden gebouwd, omdat woningen zo duur zijn. Dan moeten wij senioren erin huisvesten, die rijden niet op het dak, die rijden van het dak. Die kunnen dat niet, de lift in en dan de lift uit, zie je het voor je? Zo gaat het echt hoor, dat soort rare discussies die je hebt.

Jenco: Een corporatie in Appingedam?

Onno: Ja, die heeft spijt als haren op zijn hoofd, want die krijgt nu weer die prestatieafspraken, parkeren op het dak.

Jenco: Dat gaat hem niet worden joh.

Onno: Hoe verzin je het he? En het dan raar vinden dat er zo weinig wordt gebouwd.

Jenco: Dat is maatschappelijk geld.

Tara: Mijn laatste oorzaak is dat er te veel mensen zijn met urgentie. Want bijvoorbeeld in Amsterdam gaat de helft van de sociale woningen gaat naar mensen met urgentie.

Onno: Ik heb in een urgentiecommissie gezeten in Schiedam. Ik heb natuurlijk de schrijnende gevallen gezien. Echtscheidingen komen natuurlijk heel veel voor in Nederland. Maar juist om

die wachtlijsten omzeilen zag je steeds meer mensen urgentie aanvragen. En hoe werkte het in de politiek, als je op een gegeven moment een hele grote groep hebt met een bepaalde urgentie, zegt de politiek daar moeten we wat mee. Terwijl die mensen allemaal woonde. Het gros had gewoon een huis. Alleen mijn kind heeft astma en die kan niet daar wonen, dus ik moet urgentie hebben. Nou, ik zou ook tegen mijn kind zeggen, jij hebt vanaf nu astma. En dan kunnen we een urgentie aanvragen weet je wel. Er kwam een doktersverklaring bij. En zo bouw je wel urgentie inflatie op. Daar had ik grote moeite mee, met al die urgentieverklaringen en al die medische attesten. Alleen maar om de wachtlijst te omzeilen. Dus het probleem is niet de urgentie, het probleem is de wachtlijst. Je moet wat aan die wachtlijsten doen. Dat is heel ingewikkeld hebben we al geconstateerd, maar daar zit het probleem. Dat je negen jaar op de lijst staat. Dus je gaat met je verkoudheid naar de huisarts en zegt ik heb een urgentie nodig. Zo gaat dat hoor, echt.

Tara: Dus dat het niet een oorzaak is van het tekort aan sociale woningen, maar meer een symptoom ervan.

Onno: En en. Het is allebei. Als er een tekort is aan woningen, dan krijg je een wachtlijst. En hoe meer mensen er op die wachtlijst staan, hoe meer mensen een uitzonderingspositie gaan vragen. Om voor te kruipen, dat is wat je doet. Dan bouw je dus een enorme wachtlijst en urgenten op. Is het dan de oorzaak of het gevolg? Leidt dan de urgentie tot te weinig woningen, ik vraag het me af. Het zal zeker zo zijn, want er zijn natuurlijk mensen die echt astma hebben, die zijn er. Alleen het is gewoon inflatie in mijn optiek. Volgens mij kun je bijna elke wachtlijst met de helft verminderen. Als je kijkt naar wensverhuizers en een urgentie waar je zegt van... Volgens mij zou je daar eens mee moeten beginnen. Schoon hem maar eens op, begin maar eens opnieuw. Dat hebben ze in Schiedam gedaan, toen ze dat andere systeem gingen doen. Alle oude urgenties werden weg verklaard. Ze zijn niet meer op wachtlijst, maar op woonduur gaan selecteren. Hoe langer je ergens woont, hoe meer rechts je hebt op doorverhuizen. Dat loste wel heel veel op. Dan krijg je echt de mensen die 14 jaar in een huis wonen en dan zeggen ik moet eigenlijk kleiner wonen. Die konden dan kleiner gaan wonen en anders moesten ze op de wachtlijst gaan staan. Dus toen zijn we naar woonduur toe gegaan. Dat zie je ook vaak nu in advertenties, woonduur. Dat hebben ze in Den Haag ook nog volgens mij.

Tara: En de mensen zonder huis dan? De starters?

Onno: Juist, we zijn in Nederland, daar hebben we over nagedacht. Dus iemand bedenkt weer, dat is een bijzondere groep. We denken overall over na. Dat is een andere groep en die krijgt dan een urgentie. Dus dan krijg je een hybride systeem. En dan zijn we weer bij de duurzaamheid. Maar je ziet dus, er is nooit één oorzaak. Het is altijd een combinatie van factoren die maken dat je dit soort problematieken analyseert.

Jenco: Het is niet zwart-wit, er zitten heel veel kleurtjes tussen.

Onno: Wij zijn natuurlijk een land wat dingen wilt regelen. We vinden het niet eerlijk dat iemand lang moet wachten of dat iemand geen huis kan krijgen. Dan gaan we allemaal systemen bedenken. Het heeft zijn voordelen en zijn nadelen.

Jenco: Nederland is daar heel sterk in.

Onno: Het is hetzelfde als je het hebt over gentrification, oude wijken. De Schilderswijk, Den Haag, oude wijk, daar zien wij verval. Je ziet het hier in Almere met Almere Haven. Daar gaan we ingrijpen. En we grijpen in op een moment dat de prijzen eigenlijk nog te hoog zijn. In Amerika wachten ze tot het compleet vervallen is, met drugs en alles in die wijken, Brooklyn enz.

Dan komt er een belegger en die koopt voor één dollar hele bouwblokken op en gaat ze opknappen. En wij gaan ingrijpen terwijl het eigenlijk nog te duur is en dan krijg je allerlei problemen met grondwaardes enz. Wat is goed? Ik weet het niet. Amerikaans of Nederlands systeem, daar moet je maar eens over nadenken. Maar zo werkt het spelletje wel.

Derde deelvraag

Tara: De laatste deelvraag is wat verstaan we onder Tiny Houses en welke kenmerken en voordelen hebben ze? En die doen we ook in stukjes. Dus als eerste, wat is volgens jullie een Tiny House?

Onno: Als ik gewoon heel simpel kijk, is het een 1 of 2 kamerwoning, klein.

Jenco: Een heel klein huisje, ik denk 25 m². Met alles erop en eraan.

Onno: Het is een nieuw woord voor een concept dat vroeger HAT-eenheid heette.

Jenco: Huisvesting Alleenstaanden en Tweepersonen of Van Dam woningen. Marcel van Dam was de Minister van Volkshuisvesting en dat was eigenlijk wat nu heet de founder, de uitvinder, van de Van Dam woningen.

Onno: Dat was ook gewoon een 1 of 2 kamer appartement, dus een woon/zit/slaapkamer of een klein appartementje. Vaak appartementjes. Niet in de grondgebonden sfeer.

Jenco: Dat was ook gedaan vanwege het woningtekort voor jongeren en nu heet het Tiny Houses. Exact hetzelfde.

Onno: Conceptueel is het niet anders. De oorzaak is ook niet anders, toen was er ook woningnood onder jongeren. En bedacht van Dam dan gaan we kleinere eenheden maken, vaak in gestapelde bouw. Waar dan jongeren, zonder campuscontract toen nog, dat bestond toen nog niet, kunnen wonen.

Tara: Dus eigenlijk zijn we een beetje het wiel opnieuw aan het uitvinden of opnieuw aan het gebruiken.

Onno: De geschiedenis herhaalt zich, dat is in dit geval ook.

Jenco: Ik denk dat het concept misschien niets veranderd is, maar dan denk ik meer aan een stukje architectuur. En ook aan de inrichting, dat het wat praktischer is, met nieuwe technieken en makkelijke dingen.

Tara: Die zijn er nu ook natuurlijk.

Onno: Vroeger werden ze gemetseld, nu kan je door middel van modulair bouwen ze in de fabriek laten maken. Ze zijn zo ontwikkeld dat ze op de snelweg mogen. Dus een vrachtwagen kan het opladen. Het is precies breed genoeg zodat je over de snelweg mag rijden, daar komt de breedte vandaan. Zodat het mag volgens de wegenwet. Dan heb je het in de fabriek gebouwd, je zet hem neer en je hebt een Tiny House. In Nijkerk staan nu ook Tiny Houses, hartstikke netjes. Ik wou dat mijn kinderen er een konden krijgen. Tijdelijke huisvesting, leegstandswet, op een industrieterrein waar dus geen woonbestemming op zit. Mag tien jaar staan, we weten allemaal dat wordt 15 jaar, zo werkt dat in Nederland. Want mensen zijn niet eruit natuurlijk over 10 jaar. Zo werkt dat spelletje. Maar hier in Almere staan ze toch ook, bij het stadhuis, dat zijn toch ook,

die studentendingen. Die containers. Dat zijn Tiny Houses, dat is tijdelijke huisvesting. De reden is precies hetzelfde, het is niet nieuw. Alleen het klinkt leuker, het is Engels, Tiny House. Architectonisch is het veel leuker, die zijn er althans.

Jenco: Zeker leuker dan die HAT-eenheden, die zagen er niet uit.

Onno: De Meeuw bouw heeft een luxe concept gemaakt van containerwoningen, als je daarbuiten staat zie je het niet. De kenner ziet dat het containers zijn. En je hebt Jan Snel, dat is er ook zo een.

Jenco: Die levert inderdaad die modulaire woningen.

Onno: In Groningen zijn dat echte containers die gestapeld zijn. Dat zie je ook gewoon, met een dak erop. Maar ze hebben in het aardbevingsgebied ook tijdelijke huisvesting, ook containers, alleen dan kunnen ze er zelfs twee verdiepingen van maken. De kenner ziet de container terug, want inderdaad ze moeten over de weg kunnen. De container grootte past op elke vrachtwagen, maar het ziet er keurig netjes uit. Maar als ik zeg en dat heb ik gedaan, jongens laten we dit nou als woning bouwen in Nederland. Want Groningen is krimpgebied, over 20 jaar zijn er geen huizen meer nodig. Dan zetten we deze dingen neer en over 20 jaar halen we ze weg. Nou, hoe durf je dat te zeggen, je laat mensen toch niet in containers wonen? Dan ben je weg. Als een politicus roept in containers laten we mensen niet wonen. Dan kan ik lang praten, maar het gaat niet meer gebeuren. Tiny House klinkt mooier. We gaan Tiny Houses maken voor senioren en voor starters. Dat is het concept, ik omarm het concept. Ik vind het echt leuk en ook voor tijdelijk. Je kunt dus daarmee een beetje om de wet en regelgeving heen, want je kan de leegstandswet gebruiken. En dan mag je bouwen op een plek waar geen woonbestemming is. Dan zeg ik dan moet je dat doen. Of het de oplossing is, dat is een tweede.

Jenco: Ik weet het niet, er zijn meerdere oplossingen. Kijk, wat ik een jaar of 10 terug heb gedaan voor mijn dochter, dat collectief opdrachtgeverschap. Dat is ook voor starters, ook voor jongeren die al bezig waren. Dan ga je op eigen rekening een risico aan. Als je een woning koopt, dan koop je het vaak uit een catalogus. Dan komt er een ontwikkelaar om de hoek kijken. Collectief opdrachtgeverschap, dan neem je dat allemaal over. Dan zoek je een, hopelijk, bevrogen architect, je gaat naar de bank. Je gaat die woning zelf bouwen eigenlijk, niet metselen, dat doet de aannemer wel. Maar je ontwikkelt het plan, dat ga je allemaal zelf doen in het collectief.

Tara: Zelfbouw is ook een mogelijke oplossing denken jullie?

Jenco: Voor starters zeker.

Tara: Want die kant zit ik ook op te denken, maar dan Tiny Houses als zelfbouw.

Jenco: Ja, dat kan. Moet je maar eens kijken, dat heet BouwSaam. Dat is in 2009 de grootste opdrachtgever geworden in Almere Poort op dit gebied. En daar staat het hele concept ook uitgewerkt juist voor starters, daar is het mee begonnen. Dit is een oplossing daarvoor.

Onno: Betekent het dat je de ontwikkelaar uitschakelt en veel meer zelf doet?

Jenco: Ja, je moet sowieso een bevrogen architect hebben, die had ik gevonden. En je moet de gemeente mee hebben. In dat collectief krijgt iedereen ook een taak. De een heeft technisch inzicht en beoordeelt de tekeningen, de ander zit in de commissie financiën of in commissie grond. En samen doe je dat in overleg met de architect, ontwikkel je dat plan. Je bent zelf de ontwikkelaar in plaats van dat je uit een gids een woning koopt. Het concept is totaal andersom.

Onno: En nu heb je veel minder kosten, want je hebt je eigen kennis ingebracht.

Jenco: Het scheelt zo'n 30% op de investering. In plaats van 30% gaan sparen voor de hypotheek. Er staat daar een woning van 70 m² voor een ton. Waar krijg je dat? Nergens meer. Dat is een oplossing voor de starters.

Onno: Het vraagt wel een bepaalde cohesie van de groep.

Jenco: Je moet een voorzitter hebben die weet wat hij doet en goed kan sturen. Anders schiet het alle kanten op.

Onno: De Tiny Houses, tijdelijke huisvesting, snelbouw, containerachtige bouw, ik wil het woord eigenlijk niet gebruiken, want dat geeft een heel verkeerd beeld, maar gewoon zo'n Tiny House concept, dat lijkt me hartstikke goed. Je kunt het architectonisch best aankleden, dat hebben ze daar ook gedaan.

Tara: Alleen voor tijdelijk of ook vast?

Onno: Het mag van mij definitief, maar dan heb je gewoon een HAT-eenheid, wat we vroeger ook hadden.

Jenco: Die heb je nog ergens in Amsterdam.

Onno: In Schiedam hebben ze die ook nog steeds, dat noemen ze nu voor starters. Maar dat was gewoon HAT. Tiny Houses is vooral iets wat nu bedacht is door architecten, die vinden het leuk. Als je in Nijkerk bent, ik ben er ook langsgereden, daar staan ze ook, hartstikke leuk. Ze staan midden in de rimboe, dat moet je leuk vinden, maar het zijn leuke huisjes, twee verdiepingen, kapje erop, vrijstaand allemaal. Ze staan allemaal op pootjes, er zijn gewoon tegels onder gelegd, want het is geen echte straat geworden, prima. Ik wou dat mijn kinderen het hadden. Het is voor tijdelijk, want je mag daar niet bouwen officieel. Maar als ze daar, in mijn optiek, gewoon meer van zouden maken, gestapeld of grondgebonden, prima. Als startershuisvesting, eenvoudig, simpel, klein. Maar niet iedereen zal dat leuk vinden. Want als er een kindje komt, dan past het niet meer. Dan sta je op de lijst van de urgenten, zo werkt dat dan. Dus het lost dat op, tijdelijk. Tiny house, het idee is erg leuk, ik kan niet anders zeggen. Maar in Amsterdam kopen mensen Tiny Houses voor drie ton, op driehoog achter.

Jenco: Dat vind ik risicovol.

Tara: En hier voor anderhalve ton.

Onno: Nee, ik zeg het een beetje sarcastisch of cynisch. Mensen kopen nu aan de grachten in het centrum van Amsterdam een eenkamerappartement voor drieënhalve ton. Dat is gewoon een Tiny House. Alleen het is een woning uit 1800 zoveel, iedereen vindt het leuk, maar drieënhalve ton voor niks. Je hebt er niks aan. Voor een pijpenlaatje met een toiletje en een keukentje en dat is het dan ook, ook een Tiny House.

Jenco: Dat kunnen ze doen omdat de rente laag is, maar juist dat soort huizen gaan als eerste zakken.

Onno: Ik zeg toch mijn nichtje die voor drieënhalve ton in Rotterdam een tweekamerappartementje in een kwartier moest beslissen, want voor jou 10 anderen. Ze wou ook ja zeggen, ik zeg ben je helemaal gek, drieënhalve ton voor 30 m², hoe haal je het in je hoofd. Wederom als je dan

zegt ik ga er 100 jaar wonen dan moet je het doen. Maar zij heeft het idee na een jaartje of drie ben ik hier weg. De recessie discussies komen alweer, de eurozone. De tekenen zijn er al, dus het gaat fout. Ik had gisteravond een lezing van Geert Mak, dat ging dus over Europa. Nou die is niet echt positief over Europa hoor en heeft gelijk.

Jenco: Dat snap ik, het is een gefinancierde economie. Dat is link.

Onno: Zonder sturing, we hebben geen leiding in Europa. Wie is nou de baas van Europa? Niemand, dat kennen we niet. Dus de economie kan zo weer instorten en als je een huis van drieënhalve ton koopt, een anderhalf kamertje, ik zou het niet doen. Maar ik heb een huis, ik kan het makkelijk zeggen. Dus een Tiny House vind ik een leuk concept, voor mij is het een herhaling van iets wat we 30 jaar geleden hebben bedacht, de Van Dam Eenheden. Dat was ook speciaal voor starters. Maar dat gemeentes meer gebruik maken van, en dat vind ik dan ook wel dat je ziet, ze maken meer gebruik van de leegstandswet. Zodat je inderdaad kan zeggen, we zetten voor 10, 15 jaar een voorziening neer. Dat kunnen gemeentes veel meer doen volgens mij. Dat kon vroeger niet.

Tara: En dat het tekort misschien ook tijdelijk is. Dus dat je dan beter tijdelijke woningen neer kan zetten.

Onno: Demografie is het moeilijkst om te voorspellen Nederland. Wat gaan mensen doen in hun leven?

Jenco: Ik vind dat een lastige.

Onno: Ik denk demografisch wel, want in Europa en in Nederland gaat de bevolking naar beneden, bij de huidige inzichten. Dus dat zou zo moeten zijn.

Tara: Je ziet nu al de krimp bij de basisscholen, dat er minder kinderen zijn.

Onno: Ze sluiten basisscholen, de school van mijn kinderen is gesloten.

Tara: En de grijze golf, de ouderen.

Onno: Die sterven uit, die zijn niet voor niets grijs. Zo simpel is het.

Tara: Ik zie ook aan de grafiek, dat die smaller wordt.

Onno: Want als de migranten binnenkomen. Die we hard nodig hebben waarschijnlijk, dat roepen mensen ook.

Jenco: Het is niet te voorspellen. Ik heb een masterclass voor een business case, welke stappen doe je. En een van die stappen is de demografische ontwikkeling, de destep methode. Dan kijk je naar de demografie, de economie, de techniek, politiek en noem maar op. En dan denk je shit, over twee jaar kan ik wel iets inschatten, maar hoe het over vijf jaar is.

Tara: Hoe verder weg, hoe meer onzeker.

Onno: Toen ik studeerde, in de jaren '70, '80, werd de Nederlandse bevolking geschat op 14 á 15 miljoen max. We zitten nu op 17 miljoen. Dat is zoveel procent meer dan dat ze eerder dachten. En hoe kan dat? Dat had niemand kunnen voorspellen toen. Dat is niet te voorspellen. We hebben migranten ook nodig, de komende jaren. Alleen al om de arbeidsmarkt aan te vullen. Dat

is ook een signaal wat gegeven wordt alle kanten. Dus het is een oplossing en of het tijdelijk is, we gaan het meemaken. Als de economie instort, is het tijdelijk. Dan houdt het op. Europa vergrijst, dat is niet best.

Jenco: Nee, zeker niet.

Onno: Om diverse redenen, de dynamiek gaat dus ook uit Europa. Want jonge mensen geven dynamiek, wij niet hoor.

Jenco: Moet je eens kijken wat er gebeurt in China en in Afrika. Dat gaat snel en wat voor effect heeft dat op ons? Als ik dat kon voorspellen, dan kon ik ook de beurs voorspellen. Dan hadden wij die Rolls Royce.

Interview 3 met Bert Krikke

Tara: Wil je eerst kort iets is over jezelf vertellen?

Bert: Ik ben Bert Krikke. Ik werk deeltijd voor de Floriade, ik heb ook mijn eigen bedrijf in duurzame gebouw- en gebiedsontwikkeling. Ik heb hiervoor bij Triodos Bank gewerkt en daarvoor bij Arcadis, dus ik ben eigenlijk al heel lang bezig met de duurzame gebouwde omgeving. En ik ben binnen de Floriade verantwoordelijk voor de ontwikkeling van het gebied, van het terrein. Dus alles wat te maken heeft met groen, infra en gebouwen. En ik werk daarin ook samen met Amvest, die is geselecteerd als ontwikkelingspartner om de woonwijk te ontwikkelen.

Eerste deelvraag

Tara: Ik heb drie deelvragen binnen mijn onderzoeksvraag. De eerste gaat over wat betekent duurzaamheid in de bouwsector. En daarbinnen heb ik een aantal deelonderwerpen. Het eerste deelonderwerp is de definitie van duurzaamheid. De vraag is wat is jouw definitie van duurzaamheid?

Bert: Duurzaamheid is een heel breed begrip. Brundtland is ooit mee begonnen met de definitie van duurzame ontwikkelingen, in het rapport van Brundtland. Als ik hem naar nu vertaal, wat ik heel veel partijen zie doen en daar ben ik het niet mee eens, is dat men duurzaamheid vertaalt in energiezuinigheid. Dus duurzaamheid is bijna energieneutraal of wat dan ook maar en dat is dan duurzaamheid. Of je dan naar de coöperatiesectoren kijkt, die is alleen maar met energie bezig. Maar als je de duurzaamheid in heel veel andere sectoren bekijkt dan is bijna iedereen met energie bezig. Daar komt een heel klein beetje circulariteit bij en die definitie gaat ook vaak helemaal mank, omdat circulariteit vaak wordt gezien als je moet materialen toepassen die over vijftig jaar opnieuw zijn toe te passen. Dat vind ik een hele enge definitie van circulariteit, dat is een beetje uit het materiaalpaspoort gekomen. Wat ik veel interessanter vind om te kijken is om nu materialen te gebruiken die uit hergebruik voortkomen. Dus die je voor een tweede keer gebruikt. Of het nou een baksteen is uit bouwafval of cement wat wordt gemaakt uit sloopafval of biobased plastic wat wordt gemaakt uit aardappelzetmeel of wat dan ook maar. Dan heb je het over materialen die nu al een tweede, derde of vierde leven hebben. Dat vind ik circulair.

Tara: En dat je nu ook niet 50 jaar moet wachten.

Bert: Exact. Dat is een beetje het verschil. Je hebt twee stromingen in Nederland. De aanvoerder van het materialenpaspoort is zo'n beetje de stroming van Thomas Rau zeg ik altijd en de stroming circulariteit zoals ik hem heb dat is de definitie van New Horizon, Michel Baars. Die is helemaal bezig met die stroom van sloopafval hergebruiken, kozijnen tweede leven geven, noem

maar op. Dus dan even terugkomen op duurzaamheid: ik zie duurzaamheid als breed. Energie is belangrijk, circulariteit vind ik belangrijk maar ik vind ook de hele ruimtelijke component van duurzaamheid van belang. Dus hoe ga je efficiënt om met je ruimtegebruik, ik ben ook een fervent voorstander van inbreiding in plaats van uitbreiding als je kijkt naar steden. Dus maak eerst je stad maar eens af en alle lege plekken die er zijn voordat je weer een volgend weiland gaat doen. Heeft ook te maken met functies optimaal benutten. Als je een nieuwe woonwijk maakt, dan heb je weer een probleem dat er geen school is en dan moeten mensen weer met de auto gaan rijden. Dus ik ben heel erg van de compacte stad-gedachte, dat vind ik heel erg samenhangende duurzaamheid.

Daar kom ik zo nog even op terug over deze Floriade, want dat is wel een leuke discussie die we hierover hebben. Ik vind het sociale component van duurzaamheid ook belangrijk, dus hoe kun je mensen met een achterstand op de arbeidsmarkt betrekken. Dat hele SROI Verhaal, Social Return on investment. Vind ik ook heel belangrijk om dat bij duurzaamheid te betrekken.

Ik vind ook het hele watercomponent, klimaatcomponent en de klimaatbestendige stad belangrijk. Hoe kun je hittestress voorkomen in steden? En hoe kun je groen optimaal toepassen? Hoe kun je water lang vasthouden in gebieden? En natuurlijke waterzuivering. Alles hoort wat mij betreft bij duurzaamheid. Ik zie het echt door een hele integrale bril. En ik vind de BREEAM Methodiek, die ken je waarschijnlijk wel, maar die vind ik een hele mooie basis bieden waarbij eigenlijk de Well Building Standard daar hele mooie aanvullingen op heeft als het gaat over de sociale en gezondheidscomponent van duurzaamheid in de stad. Dus ik kijk hem heel breed en heel integraal. Wat is jouw visie daarop?

Tara: Op de definitie van duurzaamheid of uw visie?

Bert: Als je kijkt naar duurzaamheid, wat is jouw idee daarvan?

Tara: Ik heb vooral gekeken naar de definitie van het Brundtland rapport. Maar circulariteit ook, want ik heb bijvoorbeeld gekeken naar “Nederland Circulair in 2050”, het programma van het Rijk. Daar heb je het grondstoffenakkoord en de transitie-agenda. En daar zitten dan vijf ontwikkelingen in. Dus daar heb ik naar gekeken.

Bert: Dus ook breed.

Tara: Ja, ik denk wel iets minder breed, maar wel breder dan energiezuinig in ieder geval.

Bert: Ja, het heeft met elkaar te maken. Als wij niet de energietransitie bewerkstelligen die nodig is, dan hebben we straks weer een klimaatprobleem en dan hebben we te maken met meer hittestress en overstromingen en meer regen. Dus in die zin hangt alles bij elkaar samen.

Tara: En ik heb BREEAM ook voorbij zien komen, onder andere.

Bert: Je hebt BREEAM, BREEAM Gebouwen en BREEAM Gebied. En ik vind de Well Building Standard ook een hele leuke maar dat gaat weer meer uit van gezonde gebouwen. Maar die heb je ook alweer op gebiedsniveau. Dus je kan er boeken overschrijven.

Tara: Mijn volgende vraag is hoe is volgens jou de aandacht voor de duurzaamheid ontstaan?

Bert: Dan moet je alweer heel erg lang terug in de tijd. Dan praat je echt over eind jaren tachtig denk ik. Het is eigenlijk begonnen met het rapport van de club van Rome. Dat is denk ik de basis geweest. Grenzen aan de groei was dat rapport en dat gaf eigenlijk aan dat je niet ongebreideld

kan door groeien zonder dat je materialen opraken, je grondstoffen opraken. Dat was dus wel heel erg een rapport wat uitging van het opraken van grondstoffen. Uiteindelijk zie je toch dat het niet zo'n vaart loopt, want Grenzen aan de Groei was in de jaren 70. Dan zou nu alles al op zijn.

Dat is nog niet zo. Je ziet bijvoorbeeld wel dat alles wat wij in onze mobiele telefoon hebben zitten, dat driekwart van die grondstoffen komt uit China. Even los van de problematiek dat je dan één land als een soort dominante factor hebt en je hebt een enorme afhankelijkheid van de wereld van één land wat niet het meest gemakkelijke land is, is het ook nog eens een keer zo dat het daar ook eindig is. Dus bepaalde grondstoffen in onze mobiele telefoon en in onze computer zijn bijna niet meer voorhanden. Dus daar moeten alternatieven voor komen. Die discussie is nog steeds actueel, het gaat altijd minder hard dan dat we bang voor waren, maar het speelt wel heel erg. Vervolgens is er natuurlijk heel erg de sectorale aandacht gekomen van de bodemvervuiling. Wat in het verleden nog wel eens gebeurde, dat kan jij je niet voorstellen, dat wij gewoon vatten met chemisch afval in de grond stopten. Zo van nou dan is het mooi weg. Zonder enige onderafrichting, dus het lekte alle kanten op. Lekkerkerk is daar een heel beroemd voorbeeld van, wat jou niks zal zeggen, maar in de bodemvervuiling was Lekkerkerk de grote bewustwording dat daar mensen ziek werden. Er was een golfbaan op een stortplaats waar de golfballetjes nog net niet oplosten als ze in de holes verdwenen. Een rampzalige situatie, hele woonwijken die werden gebouwd op dat afval, die echt helemaal zijn afgegraven, grote drama's. Dus bodemvervuiling was een probleem, luchtkwaliteit werd een probleem, geluid werd een probleem. Dus eerst werd hij heel sectoraal aangevlogen op al die problemen. Luchtverontreiniging, toen kwam het gat in de ozonlaag, als gevolg van alle koelvloeistoffen die wij in de koelkasten hadden en alle chemicaliën die we in de spuitbussen hadden, wat de kans op huidkanker vergrootte. Heel erg sectoraal wordt het steeds aangevlogen. Wat je nu de laatste 20 jaar ziet is dat de duurzaamheidsdiscussie alles steeds integraler aangepakt, maar het komt eigenlijk voort uit problemen die wij mensen kregen met ons gedrag. Bodemvervuiling, luchtkwaliteit in steden, vieze lucht, vies water, vieze bodem, geluid, ozonlaag, dat waren eigenlijk de eerste signalen. Verzuring van de bossen niet te vergeten. Dat hele bossen omvielen, ook wel een beetje in Nederland maar vooral in Polen. Gewoon omdat de bodem te verzuurd was. Ook de hei in Nederland, dan heb je het over de vermessing-problematiek. Alle uitstoot van uit de veeteelt, waardoor de heide doodging en alleen nog maar Pijpenstrootje op de heidevelden stond. Allemaal van dat soort fragmentarische problemen werden steeds integraler aangepakt en opgelost. En dat zie je eigenlijk nu gebeuren, want die sectorale problemen als bodemvervuiling en luchtvervuiling, die worden nu eigenlijk heel integraal gezien in het kader van duurzame problemen.

Tara: Dat leidt een beetje naar mijn volgende vraag, want die gaat dus over circulair bouwen, dat is echt zo'n sectoraal probleem.

Bert: Nou, dat vind ik wel integraal hoor.

Tara: Maar ik bedoel dat is dan weer echt voor de bouwsector. Want je bent wel bekend met Nederland circulair 2050? Wat vind je daarvan?

Bert: Onhaalbaar, want dat gaat nooit lukken. Maar ik vind het goed om de stip op de horizon te zetten, want in 2050 zijn in principe geen nieuwe grondstoffen meer nodig, dat is eigenlijk het ultieme uitgangspunt. Dus dat we alles oneindig gaan recyclen en alles opnieuw gaan gebruiken. Als je ziet hoeveel nieuwe grondstoffen er nu nog nodig zijn, ik denk dat het percentage hergebruik nu een fractie is van 100 procent. Ik ken de cijfers niet eens uit mijn hoofd, maar ik denk dat het stopt misschien bij enkele tientallen procenten en de rest is nog steeds nieuw. En zeker in

de bouwsector, dan is er nog heel veel verandering nodig. Als je nu kijkt, ik noemde New Horizon als een bedrijf wat in circulaire bakstenen gaat werken, 100 procent gerecyclede bakstenen. Ik zit ook achter 100 procent gerecycled cement, dat soort initiatieven, maar dat komt weer voort uit bouw- en sloopafval wat vrijkomt, dus dat wordt een hele belangrijke bron. Maar zolang we nog steeds extra bouwen zal je er niet aan gaan ontkomen dat je nog extra materiaal nodig hebt. Als je dan zegt, goh, we stoppen met dat soort grondstoffen. Dan ben je aangewezen op biobased materials, hout als belangrijkste. Er groeit niet genoeg hout, niet snel genoeg om alles in hout en andere: vlas, hennep en noem alles maar op, te kunnen maken. Er zal in bepaalde mate, dat verwacht ik, totdat je op een soort evenwicht uitkomt, in de maatschappij nog steeds extra materiaal nodig zijn. Ideaal is natuurlijk dat je zegt we pakken straks 60 -70 % aan gerecycled materiaal uit gebouwen die we slopen, omdat ze aan het eind van hun levenscyclus zijn en de rest pakken we uit de natuur, biobased, vooral hout denk ik dan aan. Maar ook andere materialen wat groeit. Ik denk dat het een hele klus wordt en als we alles toe kunnen gaan naar misschien 75 %, dan denk ik dat we al heel ver zijn. Maar ik vind een stip op de horizon die moet je zetten en je moet ook proberen dat te halen.

Tara Dat is een mooi streven. En wat vindt u van de vijf ontwikkelingen van de transitieagenda Bouw? Standaardisatie, open data, modulariteit, passende wet- en regelgeving en kennisdeling en samenwerking.

Bert: Kijk, het idee van standaardisatie is natuurlijk wel weer gebaseerd op dat als je iets maakt in bepaalde module met bepaalde afmetingen dat als je het over 30 of 40 jaar weer gaat hergebruiken dat je dan een bepaalde standaardisatie hebt. Dus ja, nodig, helemaal nodig. Open data, is in, ik vertaal hem even hoe ik ertegen aankijk, dat zal niet het hele verhaal zijn. Is ook hard nodig als je kijkt naar als je bijvoorbeeld van afvalstoffen nieuwe bouwstoffen wil maken, dan heb je ook gewoon, dan moet je weten welke materialen waar vrijkomen. Ook in de loop van de tijd. Dus eigenlijk moet er een soort databank komen en daar is Madaster er eentje van. Maar je moet ook gewoon kijken van waar komt in de regio bij voorkeur materiaal vrij de komende jaren, hoe kan ik dat gaan hergebruiken in mijn gebouw, hoe kan ik dat meenemen in mijn ontwerpen? Dat soort denken zit er niet in. Dat is nog allemaal, dat moet nog allemaal nog komen. Databanken die gevuld gaan worden, dat zal nog een hele opgave en nog een vakgebied worden. New Horizon specialiseert zich daarin, hij heeft nu geloof ik tachtigduizend vierkante meter te slopen gebouwen in zijn databank staan. En zoekt daar ook nieuwe bestemmingen voor.

Dat zal straks miljoenen vierkante meters moeten worden om überhaupt bij de doelen van 2050 in de buurt te gaan komen. Dus dat zal echt een hele nieuwe economie worden, een hele nieuwe bouweconomie worden om die open data goed te gaan beheren en beheersen. Die modulariteit koppel ik in die zin toch ook een beetje aan standaardisatie. Als je modulair gaat werken dan kun je ook die modules opnieuw gaan gebruiken en hergebruiken. Passende wet- en regelgeving: ja, ik zie niet zo zeer wat er nu precies knelt in de wet- en regelgeving. Ik weet niet of jij weet wat er knelt?

Tara: Bijvoorbeeld zelfbouw, Tiny houses. Dat die in de praktijk nog moeilijk te realiseren zijn.

Bert: Maar als je het hebt over Nederland 2050 circulair. Tiny houses vind ik nou niet echt een belemmering als dat niet past. Vind ik niet een belemmering om Nederland 2050 circulair te maken. En zelfbouw hoeft ook niet, is geen voorwaarde voor Nederland circulair in 2050. Ik kan mij wel voorstellen dat je bijvoorbeeld nieuwe materialen op de markt brengt die nog niet misschien zijn goedgekeurd. Dat is een kwestie van tijd. Dus ik snap niet zo zeer wat er, ik snap hem nog niet helemaal.

Tara: Misschien dat ze het meer als duwtje in de rug bedoelen? Dat ze een beetje sturing willen vanuit de overheid.

Bert: Ja, in die zin. Het voorschrijven van u moet met x procent circulair materiaal gaan bouwen, anders mag u niet bouwen vind ik niet passend. Dan moet je dwingende wet- en regelgeving zeggen. Die is nodig. Ik denk als je geen dwingende wet- en regelgeving doet, dan red je het niet. Dat zie je nu ook bij het behalen van de CO2 doelstelling van Nederland. De tien grootste bedrijven stoten meer dan vijftig procent uit van alle CO2-uitstoot in Nederland. Zolang de Nederlandse overheid geen dwingende regelgeving voorschrijft voor die tien bedrijven, proberen wij met een zonnepaneeltje op ons dak water naar de zee te dragen. Of een druppel op de gloeiende plaat te doen of hoe je het maar wil noemen.

En dat geldt ook voor alle grote bouwbedrijven, er moet dwingende wet- en regelgeving komen. Want je kan met je zelfbouw iets leuks realiseren, maar als 90 procent van de bouw niet mee doet heb je er niks aan. Je moet dwingend grote klappen willen maken. Dat geldt ook voor Nederland Gasloos: grote klappen maken, voorschrijven, klaar. Nieuwbouw gasloos, klaar.

Tara: Dan hadden we nog kennisdeling en samenwerking, die hangt ook een beetje samen met open data.

Bert Dat spreekt voor zich.

Tara: En ik heb een boek gelezen over bouwen met groen en glas. En wat vind je daarvan, de voor- en nadelen? Iets wat we meer moeten doen?

Bert: Maar wat bedoel je met groen? Bouwen met groen? Wat voor groen?

Tara: In het boek hebben ze het bijvoorbeeld over groen binnen gebouwen, maar ook buiten gebouwen. En tegen de gevel aan.

Bert: Als je het hebt over een gezonde werkomgeving of leefomgeving in gebouwen en vooral werkomgeving, dan vind ik groen in gebouwen heel belangrijk. Ik heb toen bij een pand van Ziggo in Leeuwarden voor het eerst hele grote atria gemaakt met heel veel groen erin. Om de kwaliteit voor werknemers die werken in gebouwen te verbeteren. Dat kun je met licht doen en dat kun je met groen doen. Dat vind ik heel belangrijk en met mooie materialen. Groen aan gevels en op daken kan heel erg mee helpen om hittestress in steden te voorkomen. Want als je groene daken doet, dan kan je de temperatuur in steden aantoonbaar met een aantal graden verlagen. Dus groen, dat gaan we ook op de Floriade toepassen op gebouwen, aan gebouwen en in gebouwen. Puur om klimaten in gebouwen beter te kunnen reguleren en klimaat om gebouwen ook beter onder controle te krijgen en een demping van hittestress te kunnen realiseren. Dus groen, helder. Glas snap ik niet zo goed wat je daarmee bedoelt.

Tara: Ja, die is wat minder in het kader van de duurzaamheid, maar wat meer inderdaad wat je als eerste noemde welbevinden van mensen.

Bert: Dan heb je het verhaal van gewoon licht toetreding, dus relatie binnen en buiten vind ik belangrijk. Dat of je nou in een woongebouw of in een werkgebouw zit dat als je van binnen naar buiten kijkt dat je groen kan zien. Ook die groenrelatie vind ik belangrijk. Licht is heel belangrijk voor het welbevinden van mensen. Maar het blijft gewoon dat glas in gebouwen ook minder isoleert. Of je moet heel dik triple glas met HR+++ gaan doen. En de meningen verschillen. De ene architect zegt hele kleine raamopeningen, want dat is lekker duurzaam. Dan kun je een hoge RC Waarde halen. En de ander zegt dat maakt niet zo veel meer uit, want je hebt zulk goed glas

dat het ook wel kan. Het blijft natuurlijk wel dat glas heel veel primaire grondstoffen nodig heeft, dus dan moet je ook naar productieprocessen toe waarin je honderd procent gerecycled materiaal kan gebruiken. En nu heb je altijd nog een toevoeging van nieuw. Dus ik ben benieuwd, dat heeft ook te maken met de helderheid van je glas en hoe goed je naar buiten moet blijven kijken. Het is ook fijn dat dat gewoon goed voor elkaar is. Dus ik vind glas wel belangrijk maar meer vanuit welbevinden dan vanuit duurzaamheid.

Tara: Ja en ik had een artikel gevonden dat woningcorporaties die vinden betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen belangrijker dan duurzaamheid. Is dat iets wat je herkent?

Bert: Mee eens, ik ben commissaris bij een woningcorporatie waar we dertienduizend woningen hebben.

Tara: Welke is dat?

Bert: Volkshuisvesting in Arnhem is dat. En daar hebben we ook dezelfde discussie en wat we daar willen is en dat zie je bij heel Nederland bij woningbouwcoöperaties. Woningcorporaties willen graag, maar als je kijkt hoe hoog de bouwprijzen nu liggen en dat duurzame materialen vaak nog wel iets duurder zijn dan reguliere materialen. Nou voor de normale bouwprijzen kan de woningcorporatie eigenlijk al geen woning laten bouwen op dit moment. Het is te duur. Door heel Nederland. Dus nou ja dan heeft een woningcorporatie iets wat we noemen de onrendabele top dus dat betekent omdat je iets in bezit neemt en de huurprijzen stijgen heel langzaam, dat je langzaam wel weer boven water komt met je huur. In het begin niet maar over dertig of veertig of vijftig jaar wel weer. Dat kan. Maar die haalbaarheid en betaalbaarheid is gewoon cruciaal, want je moet als woningcorporatie moet je investeren, je krijgt huurinkomsten terug en je moet wel als corporatie gewoon een gezonde boekhouding houden. Want je kan niet met zijn allen verlies gaan maken.

Dus bij de vervangingsvraag speelt wel heel erg mee hoe betaalbaar is het nog als je energieneutraal, circulair gaat bouwen. Dus daar worden heel veel pilots op gedaan, vaak tien, twintig, dertig woningen bij een corporatie. Maar die grote slag is nog niet te maken en dat heeft er ook mee te maken dat de markt, zeg maar de ontwikkelende bouwers en de bouwsector, niet mee kan. Als wij nu als, vanuit de corporatie waar ik als commissaris zeg van we dagen de bouw uit om voor ons de komende dertig jaar tweeduizend woningen te maken of de komende tien jaar bijvoorbeeld tweehonderd woningen per jaar. Dit is ons budget, bedenk goede oplossingen, het moet circulair en we leggen de prijs vast en dat indexeren we en we zeggen: prettige wedstrijd verder, kom met een goed voorstel. Niemand komt eruit. Dus het ligt niet alleen bij de corporaties maar ook nog een keer bij de bouwsector die heel traditioneel nog steeds woningen maakt. Je houdt elkaar een beetje gevangen, corporaties vraagt nog het traditionele en de bouwers zeggen prima dat kennen we en dat bouwen we. En wat je vooral in de corporatiesector ziet, daar is duurzaamheid bijna energiezuinig bouwen.

En daar gebeurt nog veel te weinig aan circulair bouwen, maar ook aan klimaatbestendige wijken. Dat speelt amper een rol. Omdat ze allemaal weer andere potjes, andere lijnen hebben. Dat wordt nog niet integraal aangepakt.

Tweede deelvraag

Tara: De tweede deelvraag is wat is de oorzaak en de omvang van het tekort aan sociale woningen? En dan is mijn eerste vraag is er volgens jou een tekort aan sociale woningen?

Bert: Ja, dat is duidelijk. Weer even terug naar Arnhem waar ik woon, daar is een wachtlijst van vijfduizend mensen voor een sociale woning. In Amsterdam is het, omdat Amsterdam natuurlijk veel groter is, veel meer. In wachttijden van vijf tot tien jaar voor een sociale woning is heel normaal. En dat is natuurlijk absurd. Heeft er mee te maken, dus ja er is een probleem. Waar het mee te maken heeft is dat de coöperaties hebben er nu ook mee te maken met stijgende bouwprijzen, dus het is sowieso lastig om goed te kunnen bouwen. Grond is duur, want een coöperatie moet vaak concurreren met marktpartijen om grond te kunnen verwerven. Dus gemeentes moeten daar ook veel meer in sturen. Gemeentes zijn ook voor een deel medeverantwoordelijk voor het realiseren van voldoende sociale woningbouw binnen hun grenzen.

Tara: Ik had ook als mogelijke oorzaak dat de woningcorporaties te weinig grondposities krijgen en te weinig medewerking vanuit de gemeente voor de nieuwbouw inderdaad.

Bert: Het speelt ook mee dat het niet altijd gemeenten heel veel grond hebben. Speelt ook mee dat gemeenten ook weer een bepaalde grondopbrengst willen hebben. Wat ze wel vaker doen is dat ze dan als ze een gebied verkopen of een grote kavel verkopen dat ze dan een percentage sociaal erin opnemen. Maar zelfs dat is lastig want dat gaat het weer eerst naar sociale huur of naar sociale koop. En uiteindelijk: iedere ontwikkelaar, in een ontwikkeling verdient je niks op het sociale huursegment. Je verdient amper op het middensegment en je verdient op het hoge segment. Dus daar ook in het stedelijke Amsterdam maar overal in Nederland, je verdient het meest op die hogere sector. Want je bouwt er ongeveer hetzelfde voor, een klein beetje luxe erbij, een klein beetje groter en je krijgt per vierkante meter veel meer opbrengst. Vooral als je het gaat verkopen, niet in de huur maar in de verkoop. Maar ook wel in de huur, dus uiteindelijk is dit het probleem wat je alleen maar door sturing vanuit overheden kan regelen. Anders niet. Coöperaties kunnen dat zelf niet redden.

Tara: Ik had meerdere mogelijke oorzaken opgeschreven. Eentje hebben we net al besproken. Maar ik had ook dat er een algemeen tekort is aan woningen. Ook aan koopwoningen. En dat dan ook zijn effect heeft op de sociale woningen.

Bert: Dat klopt. Dit soort doorstroom van sociaal naar andere woningen die wordt daardoor ook belemmerd. Dus als er maar voldoende middensegment vrij is dan kunnen mensen ook doorstromen. Aan de andere kant er is nog te weinig regelgeving om ook die doorstroom af te kunnen dwingen. Als iemand meer gaat verdienen en hij blijft lekker in zijn sociale huurwoning wonen, krijg hem er maar eens uit. Je hebt de huurwet, huurbescherming.

Tara: Dus dat is scheefwoners.

Bert: Ja, maar het is lastig optreden tegen scheefwoners als ze nergens heen kunnen omdat er geen middensegment is. Nogmaals het middensegment is ook niet het optimale segment voor ontwikkelaars om te bouwen want daar maken ze ook maar magere winsten op. En het gevolg daarvan is dat de hele middenklasse in steden naar de randen van steden toegaat. Terwijl je ze vaak in de stad wil houden, de brandweermannen, het onderwijs, ik noem maar even twee standaard categorieën. Die wil je ook bij de school hebben waar je kind op school zit en moet ook de onderwijzer een beetje in de buurt wonen. Die moeten vaak nu een kwartier in de grote steden met de auto naar hun school rijden, omdat ze geen woning kunnen betalen vlakbij hun school. Dat kun je alleen maar vanuit de overheden in sturen of een belegger die veel te bevoegen is die zegt ik maak het wel voor een heel laag rendement. Maar dat zijn er niet zoveel.

Tara: Een andere mogelijke oorzaak was asielzoekers met een urgentiestatus.

Bert: Die groep is vrij klein denk ik hoor. Speelt wel mee denk ik maar is een relatief klein probleem. Of een relatief kleine oorzaak.

Tara: En mensen uit de sociale woningbouw met urgentie, dat er teveel mensen met urgentie zijn.

Bert: Er zijn wachtlijsten van, ik denk dat er honderdduizenden mensen op een wachtlijst staan in Nederland voor een sociale huurwoning. Ik ken de getallen niet uit mijn hoofd maar dat zal niet veel schelen denk ik.

Tara: De laatste oorzaak die ik had, ook wel de grootste denk ik : de politiek en dan bijvoorbeeld de verhuurdersheffing.

Bert: Hoe bedoel je dat? Daar ben ik wel benieuwd naar.

Tara: Hij bestaat een beetje uit twee delen. Met de politiek bedoel ik dan meer dat er partijen zijn die de sociale woonsector kleiner willen maken.

Bert: Met de verhuurdersheffing, eigenlijk betalen alle coöperaties geld aan het rijk. Dat is wel waar, als ze dat niet hadden hoeven doen dan hadden ze misschien wel meer kunnen investeren in grond en andere zaken. Dat speelt wel mee maar ik denk dat het marktprobleem wat ik net schetste, dat het veel groter probleem is. Meeste coöperaties hebben nog wel geld. Ze barsten niet van het geld en natuurlijk als er geen verhuurdersheffing was geweest hadden ze meer geld gehad. Maar om het daar nu helemaal bij te leggen, ik denk dat het meer een probleem is dat er gewoon te weinig grond is en ik zou het ook zeer ongezond vinden als coöperaties allemaal woningen gaan bouwen met een onrendabele top van vele tientallen procenten, dat zou ook niet normaal zijn. Ik vind meer dat het systeem en de regelgeving daar wat op moet worden aangepast dan dat je nou zegt het zit in de afroom van de coöperaties.

Derde deelvraag

Tara: Mijn laatste deelvraag is wat verstaan we onder Tiny Houses en welke kenmerken en voordelen hebben ze? En dit doe ik dan ook weer in onderdelen. De eerste is dan: wat is jouw definitie van een Tiny House?

Bert: Wat ik onder een Tiny House versta, ik denk dat je de vertaling redelijk letterlijk kan nemen, namelijk een kleine ruimte waar alles inzit. Ik heb van nabij de Heijmans One meegeemaakt. Die ken je waarschijnlijk? Dat is de bekendste Tiny house in Nederland denk ik.

Tara: Ik ken wel die van Mill home.

Bert: Die ken ik ook. Maar de Heijmans One is wel de bekendste.

Tara: Hij klinkt wel bekend.

Bert: Die hebben ze een aantal jaren geleden bedacht. Hoeveel vierkante meters die precies is, dat zou misschien vijftig vierkante meters zijn ongeveer. Maar daar zit dan alles in en je kan ze tijdelijk neerzetten. Je kan het als oplossing kiezen als je moeder dementeeert, bij wijze van spreken. Of oud wordt, dan kun je een Tiny House in de tuin zetten. Maar je kan ook zeggen: heel veel mensen die scheiden, die hebben een probleem: waar moet ik heen? Daar is zo'n Tiny House ook ideaal voor. Ik denk voor heel veel starters, heel veel zijn alleen of met zijn tweeën, daar is zo'n Tiny House ook ideaal voor. En dit model, deze omvang, is perfect. In dit concept

heb je nog wel een eigen slaapkamer, dat je niet in je slaapkamer zit bij wijze van spreken. Dat je meer dat studio-gevoel krijgt. Ik heb een bed, al dan niet opklapbaar in de wand, vind ik weer wat minder. Voor mij is een definitie van een echt Tiny House, dat je toch wel een echte slaapunit hebt of een semi-aparte slaapunit. Eigen keukentje, eigen badkamertje, kleine woonkamer. Punt. En dat alles binnen vijftig vierkante meter, plusminus. Als je naar dertig vierkante meter gaat, dat lukt voor Japan, maar niet voor Nederland, vind ik.

Tara: Ik woon op zesendertig vierkante meter, dat lukt wel.

Bert: Dan heb je geen aparte slaapkamer.

Tara: Ja.

Bert: Toch wel? Zeg veertig of vijfenveertig vierkante meter, heb je wel nodig.

Tara: Ik zou wel meer richting de veertig willen inderdaad.

Bert: Voor mij is de definitie dat je er echt alles in hebt zitten. Dat is het leuke van een Tiny House, dat vind ik van die Heijmans One wel leuk, die kun je gewoon oppakken en neerzetten. Ik vind het remontabele ervan echt passen bij Tiny Houses. Dat je ermee in een tijdelijke of noodbehoefte kan voorzien. Voor asielzoekers bijvoorbeeld, is dit een zeer luxe oplossing. Erg leuk. Maar ook voor studenten, daarvoor is het alweer een beetje duur. Dan moeten papa en mama een beetje bijlappen denk ik. Maar het zijn wel heel mooie oplossingen. Als je het hebt over kleine appartementen in een appartementengebouw, dan vind ik het meer studio's dan dat je het over een Tiny House hebt. Tiny houses zijn wat mij betreft wel grondgebonden, dat vind ik wel per definitie.

Tara: En de Mill Homes was je ook bekend mee?

Bert: Ja, die ken ik ook.

Tara: Wat vind je van de Mill Homes?

Bert: Dat is een merk, net als Heijmans een ander merk is en zo heb je er nu al tien of vijftien merken. Die merken, dat vind ik niet, het gaat niet om het merk. Of het Heijmans of van AM of van een lokale bouwer is. Ik vind het principe van Tiny Houses hartstikke leuk. Als je op internet kijkt dan vind je zo dertig soorten. Maar nogmaals grondgebonden en dan vind ik wel, kies dan wel duurzame materialen, liefst circulair.

Tara: Wat bedoel je precies met grondgebonden?

Bert: Dat hij op de grond staat, dat is een vakterm. Een appartement is niet grondgebonden. Grondgebonden is echt op de grond., naast elkaar. In de vaktermen heb je of grondgebonden, dan heb je de woninkjes met voor en achtertuin. Dat zijn grondgebonden woningen. Of je hebt appartementen. Maar uiteindelijk geldt voor alles wat we al bespraken: circulariteit, energieneutraliteit, ik vind daar Tiny Houses niet verschillend in. Het moet op dezelfde manier. Het voordeel kan wel zijn bij Tiny Houses, omdat je ze vaak prefab maakt, je kan ze eigenlijk in de fabriek maken. Je kan ze op de vrachtwagen zetten, vervoeren en ergens neerzetten. Dat biedt denk ik nog meer kansen om modulair en circulair te bouwen. Je kan ze zelfs in prefab biobased beton printen, bij wijze van spreken. Omdat je veel meer in een loods kan doen, dus in een fabriek, kun je ze nog naar mijn idee, eerder en beter circulair maken en van hogere kwaliteit dan wanneer je op een toch beetje prehistorische manier loop je naar iedere bouwplaats, met stenen

metselen, in de kou, bij drie graden, die bouwvakkers, is toch een beetje niet meer van deze tijd vind ik. En dat is over twintig jaar nog hoor.

Tara: Maar ze zijn misschien ook meer duurzaam omdat ze kleiner zijn, vanwege hun afmetingen. Dat ze minder materiaal nodig hebben, misschien minder verbruiken.

Bert: Maar als jij straks over x jaar met man of vrouw met twee kinderen zit, dan ga je niet meer in een Tiny House wonen van dertig of veertig meter. Dus het heeft echt met de levensfase te maken.

Tara: Je hebt denk ik wel nu.

Bert: Meer doelgroepen die genoeg hebben aan iets kleins bedoel je?

Tara: Ja, die ook kleiner zouden kunnen wonen dan dat ze nu wonen.

Bert: Mee eens. Als je kijkt naar de woningbehoefte is er denk ik heel veel behoefte aan kleinere woningen. Maar dan maakt het in principe niet heel veel uit of je nu kleine appartementen maakt of Tiny Houses.

Tara: Ja, ik bedoel meer ten opzichte van eengezinswoningen.

Bert: Als ik een appartementengebouw maak van zestig meter hoog met allemaal appartementen van vijftig vierkante meter, dan bespaar je ook ontzettend veel bouw materiaal. Misschien nog wel meer dan bij een Tiny House, want je hebt maar één dak nodig. Qua materiaalgebruik vind ik het niet zo heel veel uitmaken of je een Tiny House doet, qua volume maakt het denk ik heel weinig uit. Alleen het leuke van Tiny Houses vind ik je kan ze heel snel modulair neerzetten en ergens kwijt. En je kan ze ook weer weghalen. Het remontabele ervan en het en fabric maken van Tiny Houses biedt denk ik meer kansen voor duurzaamheid en circulariteit nog dan wanneer je gewoon een gebouw uit de grond stamp. En de bouw tijd is korter, dus je kan heel snel op de markt reageren. Je kunt in principe binnen een maand kun je als je je riolering legt en nog andere zaken legt kun je draaien. Dat vind ik een heel groot voordeel. En nogmaals ik denk dat het grote voordeel als je kijkt naar duurzaamheid is dat je veel, je kan naar standaardisatie toe, veel meer. Als je appartementengebouwen ergens neerzet moet je altijd kijken van past het bij de omgeving? Je maakt toch altijd meer op maat een gebouw met een architect erbij. Als je Tiny Houses hebt kun je in principe gewoon uit de catalogus gewoon dingen in elkaar zetten. Ik kan mij goed voorstellen dat je over tien jaar gewoon Tiny Houses met robots in elkaar zet in de fabriek. Daar is in principe niemand voor nodig. Of je nou een auto in elkaar zet of een huis. Een auto is veel ingewikkelder eigenlijk. Je kan veel meer naar standaardisering toe, veel schonere productie, veel minder afval in je productie, omdat je alles standaard maakt. Dus je kan eigenlijk gewoon bouw pakketten in elkaar klussen. Met steeds minder afval. In die zin is het een heel duurzame oplossing. De gemiddelde bezetting per woning neemt af, dat was eerst misschien wel 2,8. Nu nog 1,7 of 1,6 in Nederland. Ik weet het niet precies. Het wordt steeds minder. Daarmee wordt de behoefte aan steeds kleinere volumes, of het nou in appartement-vorm of in Tiny House-vorm is, steeds groter. In die zin hebben Tiny Houses meer toekomst dan vijftig jaar geleden. In de duurzaamheids-discussie kunnen ze een heel mooie rol gaan spelen.

Interview 4 met Erik Smit

Tara: Ik studeer duurzame bedrijfskunde en daarvoor schrijf ik een scriptie. De hoofdvraag is zijn Tiny Houses een duurzame oplossing voor het tekort aan sociale woningen in Nederland? Daarvoor heb ik drie deelvragen en die wil ik graag met u bespreken. Kunt u kort iets over uzelf vertellen?

Erik: Dat is goed. Ik ben Erik Smit, ik ben werkzaam bij Ymere als specialist op de afdeling Match & Markt. En ik hou mij onder andere bezig met doorstroming op de woningmarkt. En ik hou mij bezig met kwetsbare groepen en dan vooral het coördineren daarvan. Er worden afspraken gemaakt met gemeenten daarover, prestatieafspraken. En daarin leg je vast hoeveel woningen je beschikbaar stelt voor bepaalde doelgroepen. En daar word je aan gehouden.

Tara: Welke doelgroepen zijn dat bijvoorbeeld?

Erik: Dan kan je denken aan statushouders. En wat nu steeds meer voorkomt is uitstroming uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen, dat is een opgave die de komende jaren gaat spelen. Mensen met een urgentie, ook niet onbelangrijk. Dat speelt ook erg een rol. Dan heb je nog een kleine groep die gebruik moet maken van de WMO: Wet Maatschappelijke Ondersteuning. Dat zijn een beetje de groepen die er zijn. Per gemeente wordt afgesproken wat het percentage is wat je daarvoor inzet. Dat ligt een beetje tussen de 30 en 40%. Dat hangt af per gemeente wat je afsprekt. En het overige deel gaat dus regulier, via Woningnet in dit geval.

Eerste deelvraag

Tara: Dan wil ik het eerst over de eerste deelvraag hebben: wat betekent duurzaamheid in de bouwsector. En mijn eerste vraag is dan: wat is volgens u, voor u, de definitie van duurzaamheid?

Erik: Dat vind ik meteen al een lastige vraag, ik zeg het er even bij. Ik hou mij er hier bij Ymere niet heel erg mee bezig. Ik zie duurzaamheid als iets dat is, hoe omschrijf ik dat.

Tara: Het is persoonlijk.

Erik: Als ik kijk van hoe praat iemand die een woning bouwt, in dit geval Ymere, over duurzaamheid, dan wil je een laag, zo laag mogelijk energielabel, een A label. Je wilt in deze tijd zo min mogelijk gebruik maken van een gasoplossing en zoveel mogelijk van andere energiebronnen. Dat wordt ook steeds meer gedaan door Ymere. En je wilt duurzame materiaal daarvoor gebruiken als dat kan.

Tara: En gasloos bouwen is ook iets waar we naartoe moeten, toch?

Erik: Ja klopt, daar zijn natuurlijk inmiddels afspraken over gemaakt. Per gemeente wordt er nog gekeken of dat altijd ingezet wordt, gasloos bouwen. Maar als je kijkt naar Ymere, we zitten hier in Hoofddorp. En in Hoofddorp wordt er heel veel nieuwbouw gerealiseerd. Je hebt hier een wijk die heet Tudorpark, dat is aan de zuidkant. Daar wordt bijvoorbeeld gasloos gebouwd. En er wordt ook gewerkt met zonnepanelen. Ik moet wel meteen bekennen dat Ymere wel zonnepanelen legt, maar niet voldoende om energieneutraal te zijn. Dus als je kijkt naar duurzaamheid doen wij er wel veel mee, maar er zijn organisaties en bouwers die meer daarmee doen.

Tara: En hoe is volgens u de aandacht voor duurzaamheid ontstaan. Wanneer was dat?

Erik: Bij Ymere of in het algemeen?

Tara: Allebei? Misschien eerst in het algemeen.

Erik: Je hebt natuurlijk het klimaatakkoord waar het allemaal start. En uiteindelijk als je dat filtert naar wat heeft dat betekent voor Ymere, dan ga je natuurlijk over woningbouw praten en over wat het betekent voor onze woningvoorraad. Ymere heeft bijna 80.000 verhuureenheden, dat is heel erg veel. Dat zijn woningen die al honderden jaren oud zijn tot aan nieuwbouw. We zitten van Lelystad tot Leiden zeg ik altijd. Dus we zitten in grote steden als Almere, Amsterdam, Haarlem en Haarlemmermeer. Dus je ziet dat we daar mee te maken gaan krijgen. En dat zal nog een flinke opgave zijn, omdat we helaas niet alleen maar nieuwbezit hebben, maar ook heel veel oud bezit hebben. Daar gaan we de komende jaren flink mee aan de slag.

Tara: En sinds wanneer zijn jullie daarmee begonnen?

Erik: Het is al een paar jaar geleden, ik weet niet exact wanneer. Maar goed, het gaat nu natuurlijk in een stroomversnelling, omdat er vanuit de overheid nu wel aangestuurd wordt op om er meer mee te doen. Je hebt een overkoepelend orgaan bij woningcorporaties zoals Aedes, die bemoeit zich daar ook mee. En Ymere neemt daar natuurlijk ook een standpunt in. Maar goed, als je een woningcorporatie bent met heel veel nieuwbezit dan zal je snel zeggen: ik kan wel mee in dat duurzame verhaal. Dan zal Ymere natuurlijk zeggen: dat is voor ons lastiger. Dus we kijken wat er mogelijk is. Het is een stuk moeilijker als je grachtenpanden hebt in een stad dan eengezinswoningen die 20 jaar oud zijn.

Tara: En alles wat je nieuw laat bouwen is ook makkelijker.

Erik: Ja, alles wat nieuw is, is natuurlijk makkelijker. Maar nogmaals, 40.000 woningen in Amsterdam alleen en daar is een heel groot deel van heel oud.

Tara: Ja, dat geloof ik best. En circulair bouwen, bent u bekend met Rijksprogramma Nederland Circulair in 2050?

Erik: Nee, sorry.

Tara: Dat is niet erg. Het komt vanuit de overheid, dat ze willen dat er alleen nog maar circulair gebouwd wordt in 2050. En daarin is een grondstoffenakkoord, welke grondstoffen ze gebruiken, dat die ook circulair zijn. En er zijn transitieagenda's per sector, dus er is er ook een voor de bouw. En daarin staan vijf ontwikkelingen: standaardisatie, open data, modulariteit, passende wet- en regelgeving en kennisdeling en samenwerking. Wat vindt u hiervan, zijn dit goede ontwikkelingen?

Erik: Ja, ongetwijfeld, maar ik heb er geen mening over. Het staat te ver van mij af. Dus ik kan je helaas daar niet in helpen.

Tara: En bouwen met groen en glas?

Erik: Leg uit.

Tara: Dit komt uit een boek dat ik heb gelezen, dat is ook de titel van het boek. En die heeft het over de voordelen van het bouwen met groen en glas. Is dat iets wat jullie doen? Wat zijn de voordelen vinden jullie en de nadelen van bouwen met groen en glas?

Erik: Maar het is voor mij niet helemaal helder wat dat betekent groen en glas.

Tara: Met groen bedoelen ze bijvoorbeeld.

Erik: Daken?

Tara: Ja, maar ook in gebouwen, aan de buitenkant van gebouwen, op gevels, daken. En glas is gewoon veel glas.

Erik: Grappig, ik weet niet of we daar heel erg mee bezig zijn. Ik denk dat het handig is om te weten dat als je tegenwoordig met de woningcorporatie praat over bouwen, dan is het handig om te weten dat voorheen bouwde in dit geval Ymere voor sociale huur, voor de vrije sector en heel veel voor de koop. Maar inmiddels niet meer, er zijn wat dingen veranderd qua wet- en regelgeving. En we bouwen voornamelijk sociale huurwoningen. En sociale huurwoningen, het is heel leuk om met dit soort dingen te werken, maar ik denk dat het ook best prijzig is. Vermoed ik. En het is zo met sociale huur dat wij met bepaalde huurprijzen werken. Die huurprijzen zijn niet zodanig hoog dat wij hele dure objecten neer kunnen zetten, omdat een commerciële ontwikkelaar die zal iets bouwen en die wil rendement halen. En dat doet hij middels daar hoge huren voor te vragen of het heel duur in de markt te zetten. Dat kunnen wij niet. Wij moeten altijd de afweging maken van we bouwen iets, daar wordt natuurlijk wel naar duurzaamheid gekeken, maar daar tegenover staat een bepaalde opbrengst. Die dat niet helemaal dekt zeg maar, dat bouwen. Dat weten we al, maar goed, wij hebben ruimte om dat te doen. Maar dan zal je dit soort initiatieven niet zo snel zo snel zien denk ik bij een woningcorporatie. Dat denk ik.

Tara: Omdat het te prijzig is.

Erik: Ik denk nu nog wel. Misschien dat het in de toekomst anders ligt.

Tara: En ik had een artikel gevonden dat duurzaamheid belangrijk is voor woningcorporaties, maar de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van de woningen is belangrijker.

Erik: Ik noem het eigenlijk net al, we moeten betaalbare woningen bouwen en daarvoor zijn wij op aard zeg ik weleens, daar zijn we toch voor.

Tara: En er zit ook een grens aan de huur die gevraagd kan worden.

Erik: Die zijn afgegrensd. We moeten 75% voor huurtoeslagontvangers bouwen. De huurprijzen zijn afgegrensd, zoals dat heet. Maar goed, er wordt dus altijd een balans gezocht tussen duurzaamheid en betaalbaarheid. En dat hou je altijd. Het is niet zo dat wij uit de band kunnen springen, als je gaat kijken naar wat bouwen we nu. En hoe duurzaam kunnen we het doen. Dat doen we natuurlijk wel, maar zoals ik eerder al zei, er zijn andere partijen die daar veel verder in gaan. Dat weet ik zeker.

Tweede deelvraag

Tara: Mijn tweede deelvraag is wat is de oorzaak en de omvang van het tekort aan sociale woningen. En dan wil ik als eerste weten: is er volgens u een tekort aan sociale woningen?

Erik: Daar kunnen we over twisten.

Tara: Ja, ik dacht voordat we het over de oorzaken hebben, moeten we eerst weten: is er een tekort?

Erik: Hier kan je heel lang over discussiëren. Is er een tekort? In sommige gebieden is er een tekort. Ik zal je wat percentages geven. In de Haarlemmermeer is 22 procent van de woningvoorraad sociaal. In Haarlem is dat 33 procent. Ik geloof in Almere ook zo iets. In Amsterdam is het 50 procent. Weten heel veel mensen niet, maar in Amsterdam is de helft van de woningen sociale huur. Als je kijkt naar Amsterdam, dat lijkt mij toch een heel aardig percentage sociale huur. In de Haarlemmermeer is dat natuurlijk laag. 22 procent is gewoon een laag percentage. Maar er speelt ook wat anders; de woningmarkt zit op slot, dus doorstroming vindt niet plaats. Wat je nu heel erg ziet is dat mensen blijven zitten waar ze zitten, omdat ze of geen mogelijkheden zien of denken dat het heel duur is om te verhuizen. En dan vooral kijkend naar mensen die lang in een woning wonen, sociaal huren, dus een relatief lage huurprijs hebben van oorsprong en nog steeds. Die willen best verhuizen, een aantal daarvan, maar die denken dat de huur heel erg omhooggaat. Om je een voorbeeld te geven: de helft van eengezinswoningen in Haarlemmermeer die voor 1990 gebouwd zijn worden bewoond door 65-plussers. Dat zijn allemaal eengezinswoningen, als je een willekeurig wijk hier pakt voor 1990, de helft van die huizen wordt bewoond door senioren, alleen of met zijn tweeën. Wat Ymere nu heel erg aan het doen is, dat is een van de dingen die ik ook doe, dat is de doorstroming bevorderen. Zorgen dat deze mensen, mits ze willen, onder gunstige voorwaarden, doorstromen. Bijvoorbeeld kan dat met behoud van huur. Ze krijgen ook een verhuiskostenvergoeding van de gemeente. Er zijn echt wel wat voordelen die we hebben bedacht om dat te regelen. Want dat is 1. Dan hebben we het over scheefhuurders, dat is ook een groot percentage die in de sociale huurwoningen zit. En zeker in de Haarlemmermeer komt dat vrij veel voor. Dan moet ik wel meteen zeggen dat sommige scheefhuurders zijn net scheefhuurders, die zitten net met hun inkomen boven de sociale grens. Die hebben het aller moeilijkst, want voor hen is er ook geen alternatief. Er zijn weinig woningen voor middeninkomens in de huur en in de koop.

Tara: Dan is die stap heel groot.

Erik: Die stap is voor hen eigenlijk niet haalbaar. Die groep kan je niet echt makkelijk verleiden, dat wordt gewoon heel lastig. Maar er zit ook een groep die gewoon echt teveel verdient in de sociale huurwoningen. Daar zijn we ook mee bezig om die toch te stimuleren om door te stromen. Omdat er zit helaas dus een beetje een scheefgroei in de sociale huur. Er zitten niet alleen maar sociale huurders in sociale huurwoningen. Daar moet je naar kijken. Maar je moet ook wel degelijk bijbouwen. Dat is zeker een feit. Er moet meer bijkomen. Maar de stimulans om sociale woningen echt alleen voor sociale huurders te behouden en te verhuren daar zijn we wel druk mee bezig.

Tara: Want er zijn op dit moment te weinig sociale woningen vrij?

Erik: Als ik op dit moment tegen jou zeg: al die mensen die er niet in thuis horen, die moeten eruit. Die moeten doorstromen. Dan komt er natuurlijk heel veel vrij. Dan kan je zeggen er zou weer heel veel beschikbaar komen. Zo werkt het niet maar je moet goed kijken: wie wonen daar? Wie horen er thuis, wie niet? Hoe zouden we die kunnen verleiden waardoor er weer ruimte ontstaat.

Tara: Dus met die mensen is er een tekort? Maar zonder die mensen misschien niet?

Erik: Dat is niet helemaal het verhaal. Ik wil alleen meegeven dat je alle kanten belicht. Er wordt heel snel gezegd er is een tekort aan sociale huurwoningen. Terwijl ik zeg, ja misschien, dat is deels waar. Maar het heeft dus ook te maken met de mensen die dus in de sociale huurwoningen wonen waarvan je eigenlijk zegt die horen daar niet thuis. Die hebben sowieso andere mogelijk-

heden en die zouden eigenlijk moeten doorstromen. Maar er is nu zoveel aan de hand op de woningmarkt, kopen is moeilijk geworden, vrije sector is duur geworden, voor de meeste van die mensen is die doorstroming niet mogelijk of zij zien zo'n hoge sprong in woonlasten dat ze zeggen: ja dat ga ik niet doen.

Tara: Ik probeer het samen te vatten, of je nou vindt of er een tekort is of niet. Het is een tijdelijk tekort?

Erik: Ik vind dat er een tekort is maar dat die op te lossen is op 2 manieren: dat is bouwen en toch kijken naar doorstroming, om dat te realiseren. Ik denk dat beide een onderdeel is van de oplossing. Waarvan doorstroming heel moeilijk is. Maar dat is wel iets waar mijn afdeling heel erg op in zet. En ook wel degelijk resultaten oplevert.

Als je kijkt naar wachttijden, als je het even concreet maakt, wachttijden van sociale huurwoningen bijvoorbeeld in de Haarlemmermeer, dat is echt gigantisch. Eengezinswoning is geloof ik 15 tot 18 jaar voordat je in aanmerking komt.

Tara: In Almere is het volgens mij ook acht tot tien jaar.

Erik: Dat loopt op en dan komen we eigenlijk een beetje op de andere punten die je noemt. Dat je natuurlijk te maken hebt, sinds altijd al, maar sinds de laatste jaren wat meer, dat je met kwetsbare groepen te maken hebt. Meer dan voorheen. Statushouders.

Tara: Die zitten ook tussen mijn mogelijke oorzaken voor het tekort inderdaad.

Erik: Je krijgt natuurlijk te maken met gemiddeld genomen dertig tot veertig procent van de woningen die vrijkomen, sociale huurwoningen, gaat naar kwetsbare groepen. Statushouders, uitstroom maatschappelijke opvang, beschermd wonen dat heel erg toeneemt, mensen met een urgentie, dat zijn grote groepen die nu een deel van de woningvoorraad gebruiken. Daarvan zegt Ymere: daar zijn wij voor. Die mensen moeten gehuisvest worden. Beschermd wonen neemt af, instellingen sluiten, worden kleiner. Dat wordt door overheid gestuurd. En er wordt gewoon gezegd: deze mensen moeten nu zelfstandig in een eigen woning wonen, waardoor wij er woningen voor beschikbaar moeten stellen. Statushouders is net zo en urgentie, het is goed dat het er is, die groep neemt ook alleen maar toe.

Tara: Ik had gelezen dat in Amsterdam veertig procent van de sociale woningen gaat naar mensen met urgentie.

Erik: Dat lijkt mij niet, dat lijkt mij een veel te hoog percentage. Ik weet niet hoe je dat hebt gelezen, maar veertig procent, dat lijkt mij niet. Misschien moeten we hem een beetje uit elkaar halen: je hebt een aantal type urgentie: je hebt SV-urgentie, stadvernieuwingurgentie. Dat houdt in dat mensen hun woning, daar gaat iets mee gebeuren: die wordt gerenoveerd of gesloopt. Die mensen moeten daar weg, die krijgen SV-urgentie. Dat is in Amsterdam wel een grote groep, omdat er veel gebeurt.

Dan heb je reguliere urgentie, mensen die dreigen dakloos te raken. Daar heb je een aantal voorwaarden voor of je daar wel of niet voor in aanmerking komt. Dat is een grote groep. Ik weet niet hoe je aan die veertig procent komt, want ik ga over alle gebieden buiten Amsterdam die we hebben, een collega gaat over Amsterdam. Ik weet wel dat het percentage dertig procent naar kwetsbare groepen in Amsterdam is vastgesteld. Dus dat betekent dat naar mijn weten dertig procent van de voorraad gaat naar kwetsbare groepen. Maar het kan zijn dat die SV-urgenten waar ik het over heb, dat die daar niet inzitten, dat weet ik niet zeker namelijk. Het is dus wel zo,

dat als er veel projecten zijn in een stad, waardoor mensen weg moeten uit hun woning, die hebben allemaal voorrang. Dat betekent dus dat iemand als jij of ik, die regulier zoekt, dat die achteraan komen te staan. Daar wordt trouwens wel naar gekeken onder woonruimteverdeling zoals dat heet. Daar vinden de corporaties van dat het nu niet goed werkt. Want als jij bijvoorbeeld op een woning reageert, dan is er een grote kans dat mensen met urgentie ook reageren op die woning. Die gaan altijd voor. Voor jou is het nooit duidelijk op welke woning je kans maakt. Daar wordt naar gekeken van hoe kan je ervoor zorgen dat jij reageert op een woning dat niet allemaal mensen met urgentie en voorrang altijd voorgaan voor jou. Het zou natuurlijk mooi zijn als jij op een woning reageert dat die mensen daar niet op kunnen reageren.

Tara: Zodat het een beetje gescheiden is.

Erik: Daar wordt naar gekeken, hoe kan je dat zo organiseren.

Tara: Dat heb ik gehoord inderdaad, dat ze bezig zijn met een nieuw systeem.

Erik: Daar heeft Ymere een voortrekkersrol ook in. Daar wordt bijvoorbeeld ook gekeken naar: je hebt allerlei mensen die ingeschreven staan en zoeken naar een woning, maar de urgentie om te zoeken is voor de een heel verschillend als voor de ander. Jij woont in een woning, je denkt misschien: ik zou best een andere woning willen. Maar je hebt een woning. Je moet nu niks.

Tara: Ik moet er in Augustus uit bijvoorbeeld.

Erik: Dat is wat anders, volgend jaar. Dan komt er een moment dat jij snel wat moet hebben. Nu nog niet, maar straks wel. Er zijn ook mensen die hoeven helemaal niet weg, die vinden gewoon dat ze groter of ergens anders moeten. Dat is een andere groep als bijvoorbeeld als het bij jou juli wordt. Want dan moet je weg. Daar zijn we ook naar aan het kijken, er zijn gewoon mensen die zeggen: ik moet nu een woning hebben. En er zijn mensen die zeggen: ik wil een nieuwe woning hebben maar ik heb een woning.

Tara: Wensverhuizingen heb ik gehoord.

Erik: Ja, maar er wordt ook gekeken naar een spoedzoekersregeling. Jij wil nu een woning, dan wordt er gekeken, daar kunnen we misschien iets voor doen. Een deel van de woningen die we aanbieden gaan alleen maar door naar mensen die zeggen: ik ben spoedzoeker. Maar er zitten wel allemaal criteria aan vast. Ze zeggen bijvoorbeeld: als je die woning weigert, dan mag je twee jaar niet meer mee doen. Want dan was je geen spoedzoeker. Of we bieden wel woningen aan, maar dat zijn misschien niet de meest aantrekkelijke woningen. Het zou kunnen. Daar wordt allemaal over nagedacht. Hoe zorg je nou dat een groep die nu er tegenaan loopt geen urgentie te krijgen, maar wel vastloopt. Want jij zal niet zomaar urgentie krijgen voor het feit dat je er straks uit moet. Ik hoop dat je mogelijkheden hebt nog als alternatief. Maar je ziet dus dat voor heel veel mensen die dus wel hun woning uit moeten er niet automatisch een urgentie klaarligt. Dan moet je je afvragen, hoe kan je die bedienen. Daar wordt heel erg naar gekeken. Dat is echt iets waar we allemaal heel erg bewust van zijn. Hier in de Haarlemmermeer houdt men zich bezig met urgenties en daar worden gewoon heel veel aanvragen gedaan. Maar er wordt maar een heel klein deel toegekend. Je kan natuurlijk zeggen die mensen die het aanvragen vinden zelf in ieder geval dat ze er recht op hebben. In de praktijk is het geloof ik 1 op de 4, nee niet eens, 1 op de 6 krijgt maar urgentie van wie hem aanvraagt. Dus die anderen krijgen het niet, maar die hebben natuurlijk wel een probleemvraagstuk. Daar zit wel een probleem, daar wordt naar gekeken.

Wil je het nog over de verhuurdersheffing hebben?

Tara: Ja of de politiek ook een oorzaak is voor het tekort.

Erik: Verhuurdersheffing is voor een organisatie als Ymere natuurlijk heel pittig. We zijn de grootste woningcorporatie van Nederland. Ik weet niet of je een beetje weet hoe dat opgebouwd is die verhuurdersheffing?

Tara: Ik heb ernaar gekeken. Wat ik had gezien is dat je, als ik het goed begrijp, korting krijgt als je woningen sloopt in krimpgebieden.

Erik: Dat is bij ons denk ik niet het geval, dat zou kunnen hoor, dat dat zo is. Ik bedoel vooral wat het bedrag is, hoe het verhoudt. Het is een percentage van je totale WOZ waarde, wat ik even uit mijn hoofd weet. Dat is voor Ymere echt miljoenen. Ik weet niet exact het bedrag maar het is echt een serieus bedrag.

Tara: Want jullie hebben ook veel eenheden.

Erik: Precies, wat je dus af moet dragen. Dan zou je natuurlijk kunnen zeggen: met dat geld hadden we kunnen bouwen. Of we hadden kunnen verduurzamen. Dat kan nu niet. Dat is ook de reden dat we elk jaar nog wel wat verkopen om te zorgen dat we nog wel nieuwe dingen kunnen realiseren. Er wordt wel eens gedacht dat coöperaties superrijk zijn, als je natuurlijk kijkt naar de stenen is dat zo. Maar we kunnen dat natuurlijk niet zomaar allemaal verkopen of wat dan ook. Er wordt ook steeds meer door gemeentes gezegd: we willen dat je minder verkoopt. Die verhuurdersheffing heeft invloed op onze verduurzaming en op onze bouwvolume. Je had natuurlijk ook kunnen zeggen: dat hele bedrag dat wij afstaan zet je in een fonds en daar ga je dingen mee doen ten behoeve van de bouw of ten behoeve van duurzaamheid.

Tara: Dat je het weer terug stopt.

Erik: Dat het weer terugkomt in nieuwe woningen. Daar wordt volgens mij door een aantal politieke partijen iets over geroepen. Maar de politieke partijen die regeren die denken daar niet zo over. Dus dat is het verhaal. Ik zit even te kijken wat je daar hebt opgeschreven. Verkleining van de sociale woningbouw. Dat is interessant, dat klopt. Dat is ook niet zo heel onlogisch: VVD wil de sociale woningvoorraad verkleinen. Dat vind ik heel interessant. Ik weet niet of zij een beeld hebben van hoeveel mensen daar gebruik van moeten maken. Het lijkt mij dat ze dat niet helemaal goed op hun netvlies hebben.

Tara: En dan willen ze volgens mij de inkomensgrens verlagen, zodat er minder mensen voor in aanmerking komen.

Erik: Maar die is al niet hoog, dat kan ik je zeggen. Om jou een beeld te geven: je hebt aftoppingsgrenzen. De eerste aftoppingsgrens, vanaf 1 januari 2019 betaal je dan een huur van 604 euro geloof ik. Dat is al vrij hoog. Dan mag je niet meer verdienen als alleenstaande dan 20.000 euro per jaar. Dat vind ik niet een heel hoog bedrag. Om maar even aan te geven, dat verlagen, dat vind ik bijna bizar. Dan ga je eigenlijk nog een grotere groep middeninkomens creëren die nergens heen kunnen. Interessant, maar dat is natuurlijk heel erg politiek. Jouw eerste vraag stelt al, is er een tekort? Daar hebben we het over gehad, dat het wel speelt maar dat er allerlei oplossingen voor zijn. Verkleinen lijkt mij niet handig om nog minder sociale woningen te behouden.

Je schreef iets over grondpositie, wat is je vraag daarover?

Tara: Is dat een mogelijke oorzaak, dat jullie te weinig grondposities hebben?

Erik: Ymere niet, ik kan er niet verder over uitweiden. Ik denk dat het voor Ymere nog niet een probleem is. Als je grond van gemeentes moet afnemen dan kan het wel eens heel duur zijn. Maar dat is voor Ymere dus niet echt een probleem. Wil je de laatste 2 vragen nog een keer benoemen? Mensen met urgentie?

Tara: We hebben het al een beetje besproken, over te veel mensen met urgentie. En ook de wachttijden hebben we het over gehad. Wat ik misschien nog even wil aanstippen, op zich hebben we het met doorstroming wel over gehad. En dat de woningmarkt op slot zit. Maar dat een mogelijke oorzaak dus is dat er ook een tekort aan koopwoningen is.

Erik: Ik denk een tekort aan goedkope koopwoningen dan vooral. Het probleem een beetje met koopwoningen is, ik heb ook een tijd de verkoop gedaan voor Ymere, is dat het marktwerking is. Ymere gaat niet woningen neerzetten, tenminste dat denk ik niet, met een heel lage koopsom. Terwijl ze in de markt veel meer op kunnen leveren. Dat is dus marktwerking en dus een probleem. Ik denk voor iemand tot, laat ik het ruim nemen, 25-30 jaar misschien wel, dat het heel moeilijk is en zeker alleen om een koopwoning te kunnen kopen. Dit is een beetje lastig, omdat er zijn nog steeds gebieden waar je wel kan kopen in Nederland. Ik wil wel even benadrukken, iedereen wil in de Randstad. Dat snap ik maar daar wordt het alleen maar moeilijker en moeilijker.

Tara: Het speelt zich vooral af in de Randstad inderdaad.

Erik: Dat is landelijk vooral veel meer het fenomeen. Dat het in de Randstad heel erg stijgt. Veel meer dan natuurlijk buiten de Randstad. Het tekort aan koopwoningen, ik weet het niet. Ik zie echt wel heel veel volume wat er aan bouw gebeurt. Dat is natuurlijk een groot deel koop. Het grootste deel. Maar ik denk dat daar heel weinig woningen voor starters bij zitten. In ieder geval in dit gebied wel. Dat is een dingetje. Maar als je dat niet reguleert, dat als je niet zegt het moet zo, dat moeten we nu gaan doen. Regering zegt dat laten we aan de markt over.

Tara: Dan gebeurt er dit.

Erik: Dan gebeurt er dit. Je schreef iets over beleggers. Ik wil nog even benadrukken dat Ymere verkoopt dus ook een aantal woningen. Maar nooit aan beleggers. Het zelfbewoningsplicht heet dat. Iemand die het koopt moet er ook gaan wonen. En we verhuren ook niet aan expats. Het is wel zo dat er zijn corporaties die zeggen: we gaan toch met onze huurprijzen in de vrije sector onder de markt zitten. Dat doet Ymere helaas nu ook niet meer. Ik zeg helaas erbij, omdat we deden dat wel maar we hebben nu toch de keus gemaakt om marktconform te verhuren. Bijvoorbeeld in Amsterdam zal je niet heel veel lage vrije sector meer vinden. Er zijn coöperaties die dat nog wel doen. Om toch die middeninkomens nog te bedienen.

Derde deelvraag

Tara: En dan mijn derde deelvraag is, wat verstaan we onder tiny houses en welke kenmerken en voordelen hebben ze? En wil ik beginnen met “wat betekent voor u een tiny house”?

Erik: Ik praat over wat doet Ymere ermee, ik denk dat dat belangrijkste is. We hebben het vooraf even gehad over wat is de definitie van een tiny house. Nou, als je kijkt naar Ymere is dat klein bouwen. Dat doen we in hoog stedelijk gebieden steeds meer, dus Amsterdam is een voorbeeld. Daar heb je een gebied dat heet Overhoeks, dat is aan de overkant van het water bij het Centraal Station. En daar worden door Ymere ruim 600 woningen gebouwd. Die woningen zijn niet groter dan 45 m². De meeste woningen zijn studio's, dat houdt in dat er 1 ruimte is, dus niet eens een aparte slaapkamer. En dat heeft te maken met dat we in het duurste gedeelte van de stad geen

grote eenheden meer neerzetten, maar vooral kleine eenheden. Zodat we veel kunnen neerzetten, dus veel eenheden kunnen toevoegen. Dan richten wij ons natuurlijk wel op een bepaald doelgroep automatisch, dan kom je bij starters en misschien jongeren uit, dat zou ook kunnen. Daarmee sluiten we natuurlijk wel gezinnen uit. Het idee is dan ook dat die wat verder weg moeten gaan wonen, automatisch, door dit soort Europese aanpak. Verder is het klein en volgens mij wel redelijk duurzaam, het is niet verplaatsbaar. Het is een omschakeling, omdat vroeger ruimte wel echt heel belangrijk was. Je moet het nu doen met een ruimte van niet heel groot. We hebben eenheden die 35 m² zijn, waar alles in zit. Dat is dus goed met je ruimte omgaan en niet teveel bewaren.

Tara: Klopt.

Erik: Je ziet wel dat, ik heb veel met een andere corporatie in Haarlem te maken en die hebben hele kleine eenheden neergezet, die zijn 16m² groot. En dan zit er nog een badkamer, keukentje en een slaapkamer/woonkamer. En dat is natuurlijk wel echt de kleinste vorm van tiny house denk ik, die ik gezien heb.

Tara: Die hebben wij in Almere ook, space boxen.

Erik: Ik denk dat het ook zoiets is. Dan ga je echt heel klein. Dat heb ik Ymere nog niet zien doen. Maar 35m² is natuurlijk wel al klein.

Tara: Er zijn in Almere ook containerwoningen van 36m² van Ymere, is dat iets wat jullie ook meer gaan doen, denken jullie?

Erik: Nee, ik denk dat andere corporaties daar veel meer mee doen. Ik weet bijvoorbeeld de Kei is een corporatie in Amsterdam die daar heel veel mee doet. Als ik nu kijk naar de projecten die er aankomen, die we gaan bouwen, dan varieert dat wel. Als je bijvoorbeeld hier naar Haarlemmermeer kijkt, dan wordt er gewoon groter gebouwd. En als je kijkt in Amsterdam, dus rond het centrum, dan krijg je gewoon kleine eenheden. Maar echt containers, nee, ik heb geen beeld van of wij een project hebben in de nabije toekomst waarbij wij in containervorm gaan bouwen.

Tara: En weet je wat het percentage is wat jullie klein bouwen?

Erik: Dat vind ik lastig, omdat zoals ik het nu zie is het dus alleen in Amsterdam het geval en dan denk ik nog alleen in het deel wat ik net benoemde, Overhoeks. Want zodra je wat verder van het centrum komt of als je naar bijvoorbeeld de Haarlemmermeer kijkt of Almere kijkt, dan wordt het toch alweer groter. Maar goed, we hebben een periode gehad bij Ymere dat wij weinig gebouwd hebben tot niets en we zitten eindelijk weer in een fase dat er gebouwd wordt en er is heel veel behoefte aan om wel toe te voegen. Dus als je kijkt naar wat we in Amsterdam Noord neerzetten, dat zijn in een keer 600 eenheden, dat is natuurlijk heel veel. Trouwens niet in 1 keer, dat gaat in fases. Maar er is heel erg behoefte aan om toe te voegen en dan is het natuurlijk makkelijker om dat met kleine eenheden te doen.

Tara: Want denk je dat het iets is dat jullie in de toekomst ook meer gaan doen, kleiner bouwen?

Erik: Ik denk het wel omdat, ik heb wel een voorbeeld voor je, ik zeg net trouwens wel in de Haarlemmermeer doen we het niet, maar dat is niet waar. Ik kom net op een project waar ik nu mee bezig ben. Er zijn drie locaties in de Haarlemmermeer waarvan twee in Hoofddorp die begin volgend jaar worden opgeleverd, waar kleine eenheden zijn neergezet. Dat zijn ook eenheden van ongeveer 35 m². En daar richten we ons ook weer op jongeren en starters. En ook omdat als

je kijkt waar veel behoefte zit, zit het vooral in die groep, die heeft het heel zwaar hè. Er zijn meerdere groepen die het zwaar hebben.

Tara: Ja, ik weet het.

Erik: Maar vooral jongeren en starters hebben het op dit moment echt wel heel zwaar om aan een woning te komen. Dat zal wel toenemen, denk ik.

Tara: En dat die ook kleiner kunnen wonen.

Erik: Ja, maar er wordt wel altijd heel erg gekeken naar de grond. Ik geef even een voorbeeld waar we hier in Hoofddorp zijn. Hier op korte afstand van kantoor Hoofddorp worden die eenheden gebouwd, maar dan moet je je voorstellen daar zijn dan stukjes grond vrij. Dat stuk grond is ook niet gigantisch groot en dan is het op zich makkelijk en logisch dat je kleine eenheden neerzet. Als je kijkt naar bijvoorbeeld de grote nieuwbouwlocaties in Hoofddorp Zuid, dat is oud weiland en daar wordt gewoon dan even heel veel woningen neergezet. Dan worden gewoon gezinswoningen voornamelijk gebouwd. En wat appartementen, maar dat wordt heel anders bekeken. Dus in dit geval heb je stukjes grond over. In de buurt van het centrum van Hoofddorp en daar kan je dus makkelijk kleine eenheden neerzetten.

Tara: Als je kijkt naar de ruimte.

Erik: Er wordt naar ruimte gekeken en wat is daar mogelijk.