

# WONEN DOEN WE SAMEN

#4

DE WONINGCORPORATIES VAN NEDERLAND

**“ALLEEN MET POLITIEKE WIL EN  
INNOVATIE KUNNEN WE HET  
WONINGTEKORT AANPAKKEN”**

Professor dr. ir. Marja Elsinga



wonendoenwesamen.nl



**RICHARD WINKELS**  
de Alliantie



**Wie bij verplaatsbare woningen denkt aan containers op een verlaten industrieterrein, zal zijn beeld moeten bijstellen. Inmiddels zien steeds meer woningcorporaties verplaatsbare, of modulaire woningen als een eerste oplossing voor spoedzoekers. Richard Winkels, ontwikkelmanager bij de Alliantie: 'Wij hebben de afgelopen jaren zo'n 450 modulaire woningen neergezet op plaatsen waar permanente woningen niet mogelijk waren.'**

# VERPLAATSBARE WONINGEN: CONTAINERS OF VOLWAARDIGE WONINGEN?

Verplaatsbare woningen zijn de afgelopen jaren enorm verbeterd en kwalitatief vergelijkbaar met permanente sociale huurwoningen. Het gaat hier om volwaardige woningen tussen 25 en 50 m<sup>2</sup>, geplaatst op een tijdelijke locatie. 'Niet de woning is tijdelijk, maar de locatie, bijvoorbeeld omdat die bestemd is voor de aanleg van een spoorlijn of een andere ontwikkeling op termijn.'

De woningen zijn in principe bedoeld voor jonge huurders met een klein huishouden. Denk aan studenten of statushouders. Dit heeft ook te maken met de contractvormen: tijdelijke contracten zijn niet voor alle doelgroepen mogelijk. Ook voor mensen die zijn gescheiden en niet direct woonruimte hebben, is dit een oplossing. 'De huurders krijgen een tijdelijk contract van vijf jaar en behouden hun woonpunten.'

## Deel van de oplossing

Winkels ziet verplaatsbare woningen als deel van de oplossing van het woningtekort. 'Natuurlijk zoekt de Alliantie constant naar mogelijkheden voor meer permanente woningen. Maar zoals we allemaal weten, is grond schaars. Daar kampen alle corporaties mee.' Modulaire woningen kunnen snel worden geproduceerd in de fabriek en afgemonteerd op locatie. 'In de stad zijn veel locaties gereserveerd voor ontwikkelingen voor de



Beluister ook de Aedes-podcast 'Is de flexwoning dé oplossing voor het woningtekort?' op [Aedes.nl/podcasts](https://www.aedes.nl/podcasts)

middellange termijn. Zolang die niet zijn gerealiseerd, kun je dergelijke locaties gebruiken voor verplaatsbare woningen. Dan heb je toch een groep mensen voor een aantal jaar geholpen. Zonder verplaatsbare woningen hadden zij niets gehad.'

## Woningbouw van de toekomst

Lange tijd was de beeldvorming rondom modulaire woningen negatief. Winkels merkt dat daarin verandering komt: 'Steeds meer corporaties willen hier op z'n minst over nadenken. Het is geen vervanging van maar een aanvulling op de bouwplannen voor permanente woningen.' Daarnaast ziet hij woningen die als product uit de fabriek komen als het nieuwe bouwen. 'Niet alleen vanwege de snelheid en de lagere kosten. Wat dacht je van de stikstofreductie die je hiermee bereikt. Zo voorkom je ook dat bouwplannen stil komen te liggen vanwege regelgeving omtrent stikstof.'

# INHOUD

## 02 WELKOM

Richard Winkels van de Alliantie over verplaatsbare woningen.

## 05 EEN DAG UIT HET LEVEN VAN...

Woonadviseur Jelmer Kwak van Omnia Wonen.

## 08 INFOGRAPHIC WONINGBOUW

Feiten en cijfers van de corporatiesector.

## 10 BLIK VAN EEN BUITENSTAANDER

Professor dr. ir. Marja Elsinga over oorzaak en oplossing van het woningtekort.

## 14 HUURDERSVERHAAL

Pauline Kessels is dolblij met haar nieuwe woning en kan niet wachten tot de straatbarbecue.

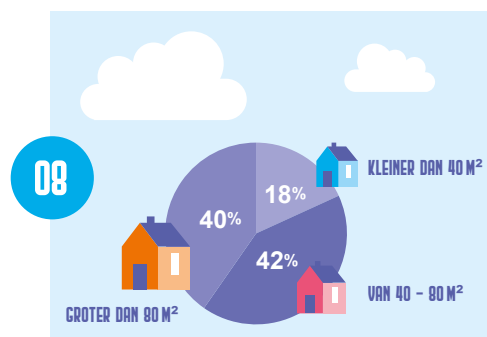
## 16 COVERFOTO

Minitopia is een woongebied in Den Bosch dat bewoners de ruimte biedt te experimenteren met onconventionele woonvormen.

Het magazine 'Wonen doen we samen' is een uitgave van Aedes, namens de woningcorporaties in Nederland. De verhalen in dit magazine laten zien hoe belangrijk duurzaamheid is voor een comfortabele woning en een groene buurt. Woningcorporaties spelen hierbij een belangrijke rol. In een korte serie magazines komen verschillende aspecten van de sociale huursector aan bod.

## COLOFON

Wonen doen we samen is een uitgave van Aedes vereniging van woningcorporaties **Redactie** Aedes en DDK, Utrecht **Met medewerking van** Rens van Boxmeer (fotografie cover), SVP Architectuur en Stedenbouw, Sjaak Henselmans (fotografie openingsartikel), TU Delft (fotografie Frisse blik), Goulmy Design & Fotografie (huurdersverhaal) **Grafische ontwerp** DDK, Utrecht, Februari 2021.



# EEN DAG UIT HET LEVEN VAN...



## WOONADVISEUR JELMER KWAK

Omnia Wonen

Wat doen woningcorporaties precies en hoe zetten zij zich in voor goede woningen en een leefbare wijk om in te wonen? In deze rubriek kijken we mee met een van de vele mensen achter de schermen. Deze keer vertelt woonadviseur Jelmer Kwak hoe hij in tijden van woningtekort toch de juiste woningen voor zijn huurders probeert te realiseren.

# EEN DAG UIT HET LEVEN VAN... JELMER KWAK



## Op de bouwplaats

Er zijn op het moment in Amersfoort veel nieuwbouwprojecten waar ik bij betrokken ben en daarom ben ik vaak op de bouwplaats te vinden. Dat maakt het makkelijk om al vroeg in het proces mee te denken in het belang van de huurders. Zijn er bijvoorbeeld genoeg fietsenstallingen of scootmobiel-ruimtes? Iets simpels als de draairichting van een deur kan er al voor zorgen dat je overlast voorkomt.

## Betrokken van begin tot eind

Het is voor mij belangrijk dat ik vanaf het begin een bekend gezicht ben voor onze huurders. Ik ga met ze mee naar bezichtigingen, kijkmiddagen op locatie en ben uiteindelijk ook bij de oplevering. En als het nodig is help ik mee met oplossingen bij eventuele huurachterstanden of sociale problemen. Wat ik zelf heel erg waardeer is dat we zo helpen iemand een dak boven het hoofd te geven. Een huis is toch het fundament: van daaruit kun je deelnemen aan de maatschappij. Huurders daarin begeleiden en ondersteunen vind ik heel fijn om te doen.



## Inclusief

Bij Omnia Wonen richten we ons op inclusiviteit. Dat zie je bijvoorbeeld terug bij gemengd wonen-project De Pionier. Daar kijken we naar zowel dragende als vragende huurders, die samen een community kunnen bouwen. De woningen in dit project zijn tijdelijk, daarmee helpen we mensen die op korte termijn een woning nodig hebben.



## Overleg voor de huurders

Om zoveel mogelijk rekening te houden met de wensen van huurders, stemmen we veel af. Zo schuif ik aan bij bouwvergaderingen met aannemers en ben ik ook betrokken bij het samenstellen van het interieur van de woning. Dat gaat van het uitzoeken van aanrechtkastjes tot aan de kleurkeuze van tegels. Met partners én gemeentes bespreken we samen regelmatig hoe we nieuwe projecten kunnen ontwikkelen en in kunnen spelen op het woningtekort.



## In het groen

Ook huurders van sociale huurwoningen verdienen een mooie woonomgeving. Zo wordt op het moment nieuwbouwproject De Nieuwe Haghe gerealiseerd midden in het groen, tegen het park aan en tien minuten verwijderd vanaf Amersfoort centrum. Ik vind het prachtig dat we ook voor de sociale woningmarkt dit soort a-locaties kunnen vinden.

We maakten een video over de werkdag van Jelmer. Bekijk hier hoe hij de juiste woningen probeert te realiseren.  
Scan de QR-code of check [wonendoenwesamen.nl](http://wonendoenwesamen.nl)



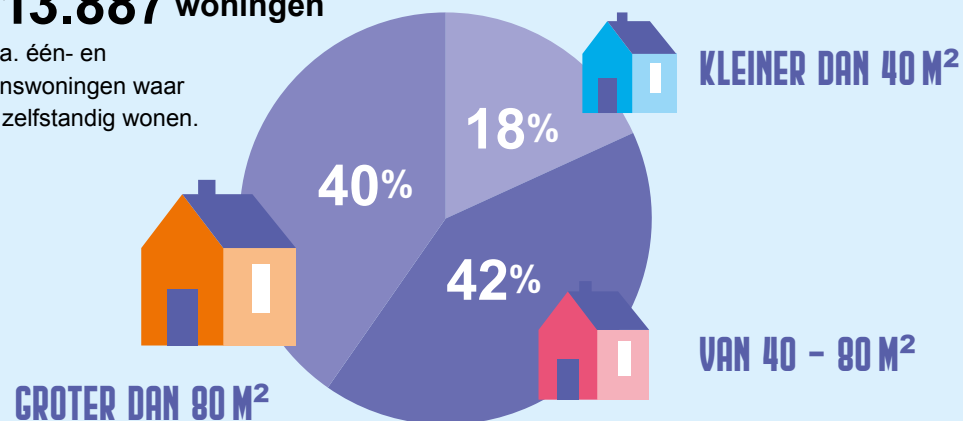
# FEITEN & CIJFERS

We komen ruim **300.000** woningen tekort in Nederland. Om dit te op te lossen willen woningcorporaties meer dan **25.000** woningen per jaar bouwen: duurzaam, betaalbaar en passend voor iedereen. Dat doen we met nieuwbouw en door te zoeken naar innovatievere en snellere manieren van bouwen.

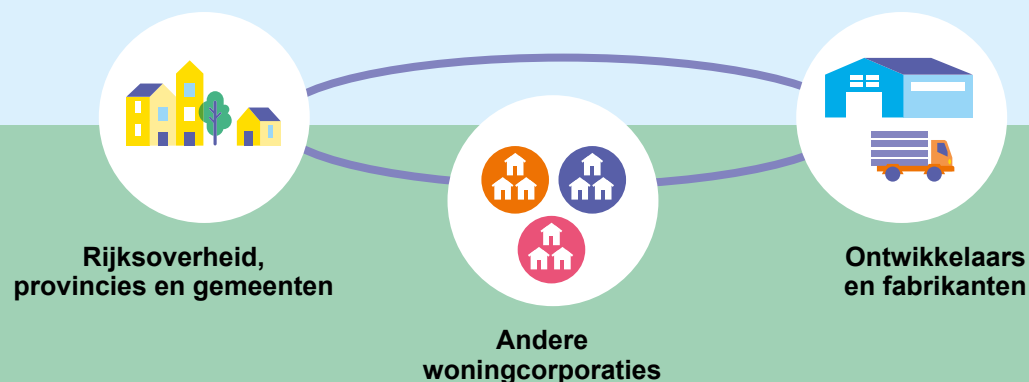
## Corporaties bouwden in 2019\*

totaal **13.887** woningen

Dit zijn o.a. één- en meergezinswoningen waar huurders zelfstandig wonen.

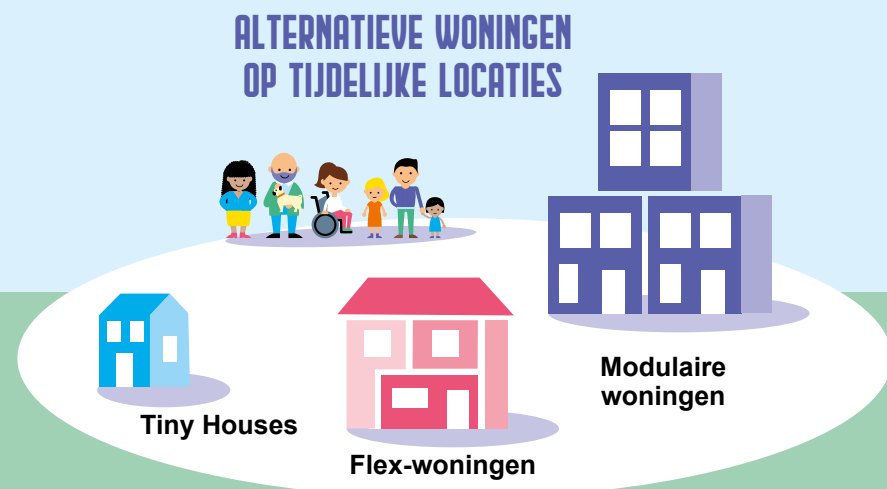
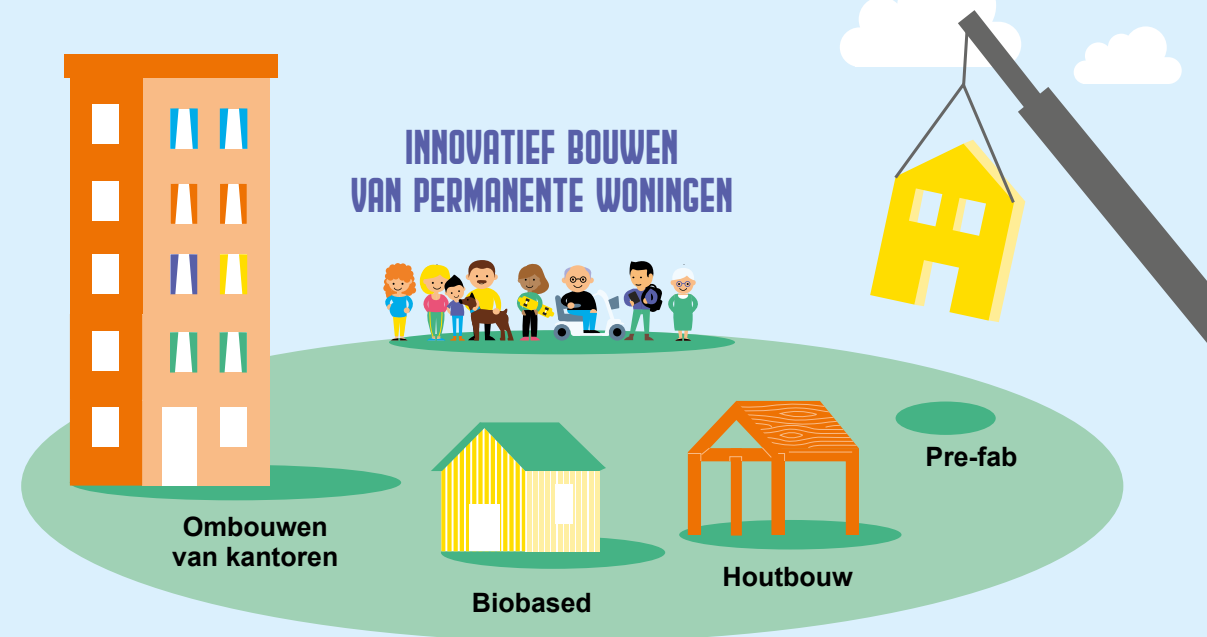


## Nieuwbouw kunnen we alleen realiseren met andere partijen:



# NIEUWBOUWWONINGEN

## Hoe maken woningcorporaties gebruik van innovaties in de bouw?





### PROFESSOR DR. IR. MARJA ELSINGA

Professor dr. ir. Marja Elsinga is hoogleraar Housing Institutions & Governance aan de faculteit Bouwkunde van de TUDelft. Ze doceert wonen en woningmarkt en begeleidt promovendi uit Europa, Azië, Afrika en Latijns-Amerika. Ze is gasthoogleraar aan de Tongji University in Shanghai in China.

# “MET POLITIEKE WIL EN SOLIDARITEIT ZETTEN WE EEN FLINKE STAP VOORUIT”

**Het tekort aan woningen in Nederland groeide het afgelopen jaar tot ruim 300.000. Naast te weinig woningen zijn de beschikbare huizen vaak onbetaalbaar voor de mensen die ze nodig hebben. Toch is nieuwbouw niet de enige oplossing voor het woningtekort, volgens Marja Elsinga, hoogleraar Housing Institutions & Governance aan de TUDelft. “Huizen moeten ook aansluiten op de behoefte van bewoners. Daar is met slimme oplossingen en andere invalshoeken nog een wereld te winnen.”**

“Internationaal gezien is Nederland absoluut een gidsland op het gebied van huisvesting. Mensen van over de hele wereld komen hier kijken hoe onze sociale woningbouw en volkshuisvesting zijn geregeld. Toch lukt het ons niet om het woningtekort op te lossen, ondanks onze kennis en het geld dat we beschikbaar hebben.” Een van de oorzaken is volgens Elsinga het gebrek aan politieke aandacht. “Tot een half jaar geleden ontbrak het met name in de landelijke politiek aan urgentie om het woningtekort op te lossen. Gemeenten en provincies zagen het probleem, maar de minister wuifde het weg. Pas sinds een half jaar is er politieke erkenning voor het tekort en bij de verkiezingen in maart zal het thema eindelijk echt op de agenda staan.”

#### Mismatch

Naast aandacht vanuit de politiek kijkt ook de wetenschap naar mogelijke oplossingen voor deze maatschappelijke uitdaging. Als projectleider van het 1 Million Homes Initiative brengt Elsinga wetenschappers uit verschillende vakgebieden bij elkaar om met onderzoek kansrijke oplossingen inzichtelijk te maken. “We richten ons op het creëren van meer woningen, maar ook op een betere aansluiting op de woonbehoefte van mensen. Er is namelijk een grote

# “DIE TRANSITIE KAN NIET ZONDER LEF EN LUISTEREN NAAR DE CONSUMENT”

mismatch tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Ouderen wonen vaak in hun eentje in een afbetaalde eengezinswoning van 130 vierkante meter, terwijl een jong stel niet méér kan betalen dan een studiootje van 30 vierkante meter, waar ze misschien ook nog kinderen een plek moeten geven. Die disbalans is een probleem, maar draagt tegelijkertijd een deel van de oplossing in zich. Als we het bestaande woningaanbod beter herverdelen, zetten we een belangrijke stap vooruit, ook zonder nieuwbouw.”

## Solidariteit

Het besef van ongelijkheid dringt steeds meer door en er ontstaan spontaan initiatieven voor solidariteit tussen generaties, constateert Elsinga. “Grootouders die hun kleinkinderen voorstellen van huis te wisselen bijvoorbeeld. Daarmee komt het huisvestingsysteem weer een beetje in beweging. Dat is namelijk gebaseerd op doorstroming: je begint op een kamer, dan naar een appartementje, eengezinswoning en wellicht daarna een twee-onder-een-kap. Word je hulpbehoevend, dan volgde vroeger een verzorgingstehuis. Die zijn de afgelopen periode echter allemaal gesloten waardoor er voor ouderen geen vervolgstap meer is. Ze blijven zelfstandig wonen, terwijl hun huis niet past bij de (zorg)behoefte. Zo stagneert de doorstroming.”

## Marktwerking en regelgeving

De marktwerking waarop de afgelopen kabinetten hebben ingezet versterkt bovendien de stagnatie en scheefgroei volgens Elsinga. “De markt richt zich met name op het hoge segment waardoor er, ondanks vele nieuwbouwprojecten, een gebrek aan betaalbare woningen blijft bestaan. Dit mechanisme wordt in de hand gewerkt door de huurtoeslag. Die maak het op dit moment vooral aantrekkelijk voor (buitenlandse) investeerders om zelfstandige eenheden te bouwen,

voor studenten bijvoorbeeld. Terwijl er genoeg mensen zijn die willen samenwonen. Kortom, beleid en regelgeving sluiten niet aan bij de behoefte van mensen, maar vooral bij de behoefte van investeerders die de steun van de Nederlandse overheid benutten.”

## Fundamentele basisbehoefte

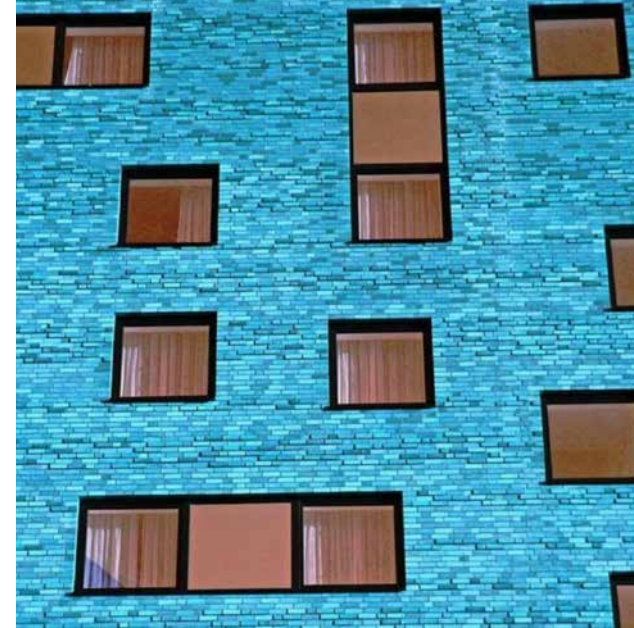
Elsinga ziet het als een taak van de wetenschap om met kennis een bijdrage te leveren aan het herstel van de balans. Elsinga: “Door actief verbindingen te leggen tussen het woondossier en bijvoorbeeld de zorg, maken we (financiële) winkansen inzichtelijk. Investeren in woningen voor ouderen verlaagt bijvoorbeeld de zorgkosten. Sterker: een goede woning is zo'n belangrijke basis voor een gezonde deelname aan de maatschappij, dat een investering in deze fundamentele hoeksteen op heel veel maatschappelijke vlakken winst oplevert. Door die mechanismen inzichtelijk te maken, wordt het draagvlak voor een inclusief en duurzaam woonsysteem vergroot.”

## Politieke lading

Een ander doel van de wetenschap is volgens Elsinga de politieke lading rondom het thema wonen te doorbreken. “In Nederland is het debat altijd politiek gekleurd: rechts staat voor een eigen huis, links wil een sterke sociale huursector. Terwijl die tegenstelling er niet hoeft te zijn. Een goede woning is niet links of rechts, maar een politiek-neutrale basisbehoefte. De gedachte achter de Woningwet – opgesteld door een liberale regering nota bene – was dat je gezond moest zijn om goed te functioneren in de maatschappij, en dat een goede woning daaraan ten grondslag lag. Dat inzicht gun ik meer erkenning en draagvlak, zodat huisvesting een breed gedragen thema is, ongeacht politieke voorkeur.”

## Reality check

Woningcorporaties vervullen een belangrijke maatschappelijke rol waar ze trots op mogen zijn. Trots zonder zelfgenoegzaamheid overigens, benadrukt Elsinga. “Ze moeten blijven innoveren en ontwikkelen. Slim omgaan met beschikbare woningen, efficiënt



investeren in nieuwbouw met oog voor betaalbaarheid, duurzaamheid en toekomstige levensbehoeften. Dat zorgt voor woningen die passen bij hun bewoners. We moeten af van de gedachte dat het almaar groter moet. De afgelopen eeuw zijn we in Nederland gegroeid van 8 vierkante meter per persoon naar 65 vierkante meter. In Tv-programma's dromen we met elkaar van vrijstaande villa's aan de rand van de stad als eindstation. Echter, de tijd van grootschalige subsidies voor de woningmarkt is voorbij, we moeten toe naar duurzame woonconcepten en businessmodellen die passen in 2021. Ik denk juist dat we kleiner moeten gaan wonen en dat het tijd is voor een reality check: wat is nou echt mijn woonbehoefte en wat past bij mijn budget? Ook dat zal bijdragen aan het inzicht dat de huidige markt funest is voor de volgende generatie. Wie nu klaar is met studeren kan alleen maar terecht

bij een particuliere verhuurder met hele hoge huren en dus niet bouwen aan een toekomst of sparen voor een koopwoning. Die ontwikkeling wordt op de lange termijn schadelijk voor de huidige jonge generatie.”

## Anti-urbanisatie

Wie die reality check doet bij zichzelf, ontdekt misschien wel de behoefte aan rust en ruimte. Een tendens die volgens Elsinga al zichtbaar aan het worden is. “Zeker ook door corona is een nieuwe ontwikkeling op gang gekomen als tegenreactie op de grote trek naar de stad – de urbanisatie. Willen we daar eigenlijk nog wel wonen, in die drukke en dure steden? Is een betaalbare woning buiten de randstad, met meer ruimte, niet aantrekkelijker? Zeker nu thuiswerken gemeengoed aan het worden is, neemt de populariteit van het platteland toe. Dat is ook zichtbaar in televisieprogramma's als Het dorp en in het werk van architecten als Rem Koolhaas, die kanttekeningen plaatsen bij het idee van de stad als maakbare en ideale woonomgeving.”

## Lef en luisteren

Als bewoners hun behoefte duidelijk hebben, is het aan projectontwikkelaars, woningcorporaties en de politiek om daarin te voorzien. Daarvoor zal de sector moeten innoveren en oude patronen moeten loslaten. Elsinga: “En natuurlijk moet er flink gebouwd worden, maar vooral op een andere manier. Efficiënter, duurzamer en met oog voor inclusief wonen. Ook zal averechts-werkende regelgeving, zoals de huidige huurtoeslag, op de schop moeten. Die transitie is cruciaal en kan niet zonder lef en luisteren naar de consument.”

## 1M HOMES INITIATIVE

Marja Elsinga is projectleider van het *1M Homes Initiative*: een interdisciplinair platform van onderzoekers en wetenschappers dat de ontwikkeling van kennis over een inclusieve, betaalbare, klimaatvriendelijke en gezonde leefomgeving wil bevorderen. Samen met andere universiteiten, hogescholen, bouwbedrijven, woningcorporaties, provincies, materiaalleveranciers en ingenieursbureaus heeft de projectgroep een voorstel van 10 miljoen euro ingediend bij de Nationale Wetenschapsagenda. Het voorstel is erop gericht het complexe systeem te veranderen en een nieuwe manier van bouwen te stimuleren. Energieneutraal, circulair, solidariteit over generaties heen garanderen. Daarmee levert het initiatief een belangrijke bijdrage aan toekomstige woonoplossingen. Lees meer op: <https://www.tudelft.nl/bk/onderzoek/onderzoek-bij-bouwkunde/1m-homes/>.

# “IK KAN NU AL NIET WACHTEN TOT DE STRAATBARBECUE”

Zo'n vier miljoen mensen huren een huis bij een woningcorporatie. In een serie korte verhalen vertellen zij wat dat huis voor hen betekent.



‘Ik stond al 22 jaar ingeschreven, maar was pas 6 maanden aan het zoeken toen ik in aanmerking kwam voor deze nieuwe woning. Je wilt toch wel kritisch zijn. Het liefst voor beide kinderen een eigen slaapkamer en ook nog een tuintje. En dat is gelukt. Als echte Hoofddorper kende ik de nieuwe woningen. Ik had het huis al geaccepteerd voor ik het had gezien. De Engelse Tudor-stijl bevalt me goed en ook de indeling van de wijk en de mix van verschillende mensen spreekt me aan.’

‘Toch had het niet veel gescheeld of iemand anders had in mijn nieuwe huis gewoond. Ik was meteen nummer één op WoningNet toen ik reageerde. Tig keer per dag keek ik of ik daar nog steeds stond en op de voorlaatste dag werd ik nummer twee. Ik dacht dat de grond onder mijn voeten wegzakte. Gelukkig is alles goed afgelopen en heeft de originele nummer één een andere woning in Tudorpark geaccepteerd. Toen ik uiteindelijk mijn sleutel kreeg, heb ik voor de deur gehuild, zo blij was ik!’

Meer verhalen van huurders lees je op [wonendoenwesamen.nl](https://www.wonendoenwesamen.nl)



Verhuizen kan heel spannend zijn: een nieuw huis, een nieuwe buurt, nieuwe burens... Pauline Kessels is één van de nieuwe bewoners van een sociale huurwoning van Ymere in de nieuwe Hoofddorpse woonwijk Tudorpark en voelt zich daar nu al helemaal thuis.



## MINITOPIA

Minitopia staat voor de vrijheid om je eigen woonwens te realiseren. Met duurzame woonvormen die compact, flexibel, kant en klaar of modulair zijn. Ontworpen met een app en gebouwd met natuurlijke bouwstoffen of door slim gebruik te maken van bestaande materialen. Minitopia is een initiatief van Tessa Peters (artistiek leider) en Rolf van Boxmeer (architect). Zij werken aan toekomstbestendige woonvraagstukken, in samenwerking met bewoners, gemeenten, woningcorporaties, bouwbedrijven, digitale werkplaatsen en andere organisaties.

