

Manifest

Meer woningen uit  
verbouw naast nieuwbouw

# De meeste woningen staan er al

Een initiatief van

**n r p**

**NATUUR  
& MILIEU**  
Laat zien dat het kán

Er liggen kansen om de wooncrisis sneller op te lossen door meer aandacht en middelen te besteden aan het beter benutten van de bestaande voorraad gebouwen naast het inzetten op circulaire nieuwbouw. Bijkomende belangrijke voordelen zijn minder gebruik van grond, energie en van materialen. Dit manifest is een oproep aan de politiek om het onbenut potentieel van de bestaande bebouwde omgeving prioriteit te maken en te verbinden met de sociaaleconomische opgaven.

## Wat is er aan de hand?

Het is erg moeilijk om een passend en betaalbaar huis te vinden in Nederland. De afgelopen jaren groeide het tekort aan woningen uit tot een nationale wooncrisis. Tegelijk neemt de schaarsheid van grondstoffen en de druk op onze ecologische systemen toe. Omdat iedereen recht heeft op een goede woning en op een gezonde planeet, willen we het tekort aan woningen zo snel en effectief mogelijk terugdringen én binnen de planetaire grenzen blijven. Er zijn diverse belangrijke uitdagingen:

1. Waar vinden we in ons land de **ruimte** voor het groeiend aantal huishoudens dat een woning nodig heeft? Het risico op overstroming neemt in allerlei gebieden toe, de uitdagingen rond water en bodem zijn groot. Bovendien is er naast ruimte voor woningen ook ruimte nodig voor een toekomstbestendige landbouw, voor mooie natuur, voor mobiliteit en voor bedrijven. De ruimte in Nederland is schaars en wordt steeds schaarser. We moeten daarom de bestaande gebouwde omgevingen koesteren om op voort te borduren, en ruimte voor woningen te vinden.
2. Hoe kunnen we ervoor zorgen dat het realiseren van die woningen in samenhang gebeurt met de **andere maatschappelijke opgaven** en het klimaat zo min mogelijk belast? De nieuwbouw levert nu veruit de grootste bijdrage, maar gebruikt daarbij veel materialen waarvan een deel, vooral cement en staal, zorgen voor een forse uitstoot van CO<sub>2</sub>. Daarnaast ligt er een grote uitdaging in de verduurzamingsopgave van de bestaande woningen en gebouwen, lage energielabels én de grote funderingsproblematiek.
3. Kunnen we voldoende **snelheid** maken om het probleem op te lossen? Om het woningtekort terug te dringen is het nodig om veel sneller woonruimte te realiseren dan we momenteel doen. Helaas wordt de nieuwbouw fors afgeremd door gebrek aan bouwruimte, een tekort aan mensen in de bouw en door hogere kosten. De doelstelling om jaarlijks meer dan 100.000 woningen te realiseren lijkt hiermee niet haalbaar.

## Maar, kijken we wel goed?

Jaarlijks komt er ongeveer één procent aan nieuwe woningen bij door nieuwbouw. Maar dat betekent dus dat 99% van de huizen er al staat, dat zijn er meer dan 8 miljoen! Veel van deze bestaande woningen kampen met een **tekort aan bewoners**. De afgelopen 75 jaar zijn er enorm veel huizen gebouwd voor gezins-huishoudens in Nederland. Maar die huishoudens zijn in dezelfde tijd gekrompen van gemiddeld vier naar twee personen en het aantal eenpersoonshuishoudens is zelfs meer dan verdriedubbeld. Er wonen dus minder mensen in de **enorme bestaande voorraad** huizen. En daarnaast is er een grote voorraad aan andere gebouwen die langdurig leegstaan of in de toekomst een andere functie kunnen krijgen.

Als we goed kijken dan zien we dat er in de bestaande gebouwde omgeving **een wereld te winnen** is. Er liggen daar grote kansen om voort te borduren op wat er al staat, en beter gebruik te maken van de beschikbare ruimte en van de bestaande gebouwen. Dat scheelt veel ruimte, materialen, energie en vooral ook veel kostbare tijd. Het houdt de voorzieningen levend en schept ook kansen om vernieuwende

woonzorgconcepten toe te voegen. Precies wat we nodig hebben om de woningcrisis nu aan te pakken en te werken aan vitale toekomstbestendige leefomgevingen en de kwaliteit van onze landschappen. De verduurzamingsopgave kan de aanleiding zijn om vanuit deze brede scope te werken.

## De focus verschuiven: meer woningen uit verbouw naast nieuwbouw

De ondertekenaars van dit manifest staan voor een **sterke focus op het beter benutten** van de bestaande bouw voor het vinden en creëren van meer woonruimte. Dit biedt een grote kans om de wooncrisis sneller op te lossen met minder gebruik van materialen, energie en schaarse ruimte. Ook kan deze aanpak goed gecombineerd worden met het betaalbaar houden van de grote verduurzamingsopgave en de sociaaleconomische opgaven van de komende jaren.

We hebben veel meer verbouw nodig **naast en in combinatie met** circulaire en zeer energiezuinige nieuwbouw. Wij pleiten voor deze combinatie omdat beide businesscases elkaar vaak nodig hebben. Meer verbouw kan bijvoorbeeld door het optoppen, splitsen en transformeren van gebouwen. Belangrijk is dat dit onderdeel is van een **grotere visie en een bredere businesscase**. Momenteel wordt minder dan 15 procent van de nieuwe woonruimte gerealiseerd door verbouw van bestaande woningen en gebouwen.

Om het huidige verbouwtempo te versnellen, roepen we de minister op om **samenwerkingen** te ondersteunen en vooral te stimuleren met **maatwerk-maatregelen**, om zo belemmeringen aan te pakken. In een context die motiveert en waarbij we ons steeds blijven afvragen, wat hebben we op te lossen en hoe draagt ons handelen daar aan bij? Laten we er samen zo voor zorgen dat het aandeel nieuwe woningen uit verbouw in 2030 is **verdubbeld** naar 30 procent.

## Wat moet er hiervoor gebeuren?

### Ontwikkel lange termijn verbouwbeleid met experimenteerruimte

#### **Ontwikkel al doende een toekomstbestendig beleid voor het beter benutten van de bestaande voorraad.**

Investeringszekerheid en investeringskansen zijn cruciaal om voldoende woningen te kunnen blijven realiseren, ook binnen bestaande bouw. Door breder te kijken kan met het uitgeven van dezelfde euro veel meer bereikt worden. Waar verbouw nu nog ondergeschikt is, zal het door de schaarsere ruimte en materialen, meer en meer een stevige plaats innemen naast de nieuwbouw. Lange termijn helder beleid is nodig om te komen tot een goede businesscase onder verbouw in combinatie met (circulaire) nieuwbouw. Ontwikkel dit beleid al doende naast en met innovatieve coalities die zich committeren aan de langjarige complexe opgaven. Bijvoorbeeld in de aandachtswijken: Waar lopen deze partijen tegenaan, wat doen we daar aan?

**Ontwikkel integrale wijkvisies en kies voor passende verdichting.**

Verbouw van bestaande gebouwen in combinatie met nieuwbouw in de bestaande wijken kan, mits integraal benaderd, zorgen voor perspectief voor bewoners en daardoor verbetering van wijken tegen lagere maatschappelijke kosten. Met name in de wederopbouw wijken en post 65-wijken spelen diverse sociaaleconomische, maatschappelijke en ruimtelijke opgaven. Verbind deze opgaven en ook het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Deze wijken verdienen nu onze aandacht, met de opkomende segregatie is het belangrijk te laten zien dat we langjarig willen samenwerken, de schouders eronder en handen vast houden, ook als het moeilijk wordt. Zelfs met ongebruikelijke businesscases en ongebruikelijke coalities: markt, overheid, corporatie, welzijn, boeren en bewoners.

Kies in de nieuwe Nota Ruimte voor kleinschalige verdichting in steden en in dorpen. Kleinschalig passend en zoek dat binnen de bestaande bebouwing. Zorg voor ouderenwoningen, en bevorder daarmee het vrijkomen van de ruimere woningen voor de daar woonachtige jongeren. Het is van groot belang om juist de dorpen vitaal, veerkrachtig en toekomstbestendig te houden. Stimuleer in brede coalities het maken van integrale en langjarige visies met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit. Werk vanuit daar naar verbonden projecten (sociaaleconomisch en ruimtelijk). Zorg dat de visie bijdraagt aan een doorstroming binnen de dorpen, buurten, wijken, besteed aandacht aan nieuwe woonzorgconcepten en woonconcepten in de wijk waarin het omkijken naar elkaar plaatsheeft. Op deze wijze kunnen voorzieningen en bewoners voor de wijk worden behouden.

**Zorg voor experimenteerruimte.**

Het is belangrijk om te denken vanuit kansen en niet te starten met belemmeringen. Maak ruimte voor experimenten waarbij opgaven gecombineerd worden: woonzorgconcepten, woonconcepten, van initiatieven naar voorzieningen, toepassen van nieuwe materialen in de bouwketen, en woningbouw die rekening houdt met klimaatverandering.

## Ga concreet aan de slag met verbouwen

**Maak verbouwafspraken per provincie.**

We zijn blij dat afspraken over het beter benutten van de bestaande voorraad onderdeel worden van de provinciale woondeals. Er zijn concrete doelstellingen nodig om snel meer nieuwe woningen via verbouw te realiseren. Maak daarom concrete verbouwafspraken per provincie. Verbind dit ook aan de zogeheten kwetsbare wijken en dorpen per provincie. Monitor nauwkeurig hoeveel woonruimte er de komende jaren jaarlijks gerealiseerd gaat worden via de bestaande voorraad.

**Investeer in meerwaarde voor de huidige bewoners.**

Om de bestaande voorraad echt beter te benutten is het cruciaal dat de zittende bewoners goed worden betrokken én baat hebben bij de toevoeging van meer woningen in hun omgeving. Zorg daarom voor tijd, middelen en mandaat om hen mee te laten profiteren en te investeren in de wijk. Er kan bijvoorbeeld geïnvesteerd worden in initiatieven in combinatie met opleidingen en werk in de wijk, beter openbaar vervoer en meer groen in de wijk. Een mooie houding hierbij is: 'wat zou ik willen als het mijn leefomgeving zou zijn?'

**Zet in op een duurzame, langjarige businesscase in combinatie met verduurzaming.**

De verduurzamingsopgave van bestaande woongebouwen biedt een grote kans op een win-win situatie in combinatie met het realiseren van extra woningen door verbouw en circulaire nieuwbouw. Er moet immers al gerenoveerd worden, het toevoegen van extra woningen op dat moment kan bijdragen aan de financiering van de verduurzaming van het bestaande woongebouw. Stimuleer en ondersteun hierin de woningcorporaties en VVE's. Verbind winstgevend met verlieslijdende opgaven.

**Maak splitsen makkelijker en aantrekkelijker.**

Het splitsen van woningen kan in potentie voor erg veel extra woningen zorgen, maar het is momenteel complex en wordt nog door weinig gemeentes gestimuleerd omdat het in bepaalde omstandigheden ook ongewenste effecten kan hebben. Stroomlijn dit door samen met gemeentes landelijke splitsingsrichtlijnen te ontwikkelen, waarbij er aandacht is voor de context om ongewenste bijeffecten te voorkomen. Neem hierin ook richtlijnen mee voor extra woningen in tuinhuisjes en bijgebouwen. Stel daarnaast financiële middelen ter beschikking om splitsen in meer gevallen financieel haalbaar te maken.

**Kortom:**

**De meeste woningen staan er al, een kansrijke optie die meer focus verdient.**

Met bovenstaande aanbevelingen kunnen we beter gebruik maken van het onbenutte potentieel om nieuwe woonruimte te realiseren. Belangrijk is het om bij alle maatregelen de vraag te blijven stellen: in hoeverre dient dit het doel? Namelijk om zo snel en duurzaam mogelijk meer woningen te realiseren die betaalbaar zijn, waarbij zowel de leefomgeving als het klimaat erop vooruit gaan.

De ondertekenaars van dit manifest met hun partners en samenwerkingsverbanden staan klaar om hierin met u mee te denken en op zoek te gaan naar de route. Als we samen oplopen, vinden we ook gezamenlijk het pad!

Dit manifest is ondertekend door:



**Abels & Partners**  
ARCHITECTEN



**BEDAUX  
DE BROUWER  
ARCHITECTEN**



**C'MON**



meijs



MORE

Restauratiefonds.



NOK.5



planB.  
network based office for  
urban&social strategies



PosadMaxwan



provincie  
Gelderland



Riek Bakker



RUIMTE  
+ WONEN



RUTGER  
OOLBEKKINK  
Adviseur ruimtelijke en  
maatschappelijke vernieuwing

SITE  
Urban  
Development



SPATIE  
architectuur  
interieur



sto



Studio  
Bess

STUDIO  
GROEN +  
SCHILD

STUDIO  
LINDA  
VLASSENROOD



temp

The  
Missing  
Link







Tom Daamen  
Directeur SKG



Tom Daamen  
Hoofddocent Urban Development  
Management (UDM)



Uta Pottgiesser  
Professor Heritage & Technology,  
Chair docomomo int



Vincent Gruis  
Hoogleraar Housing Management



Wessel de Jonge  
Hoogleraar Heritage & Design  
aan de Faculteit Bouwkunde

