

meer in op digitalisering en industrialisering. Om de bouwproductie op te schalen maken ze steeds vaker gebruik van prefab modules. Die modules worden op grote schaal in fabrieken voor-geproduceerd en hoeven vervolgens op locatie alleen nog te worden gemonteerd. 'Wanneer prefab bouwen de norm wordt, kunnen er grote schaalvoordelen optreden die een prijsdrukkend effect hebben op de bouwkosten. Daarnaast kunnen prefab woningen relatief snel worden gemonteerd. Hierdoor kan de woningbouwproductie opgeschaald worden ondanks het tekort aan bouw personeel.' Ook maken bouwbedrijven steeds meer gebruik van houtoplossingen in bouwconstructies. Houten constructies gelden als relatief goedkoop en duurzaam alternatief voor beton- en staalconstructies. 'Zeker wanneer er schaarste is aan dat soort bouwmaterialen, is hout een interessant alternatief.' Op dit moment lopen er allerlei hoogbouwprojecten in Nederland. Voordeel is dat er

relatief weinig vierkante meters grond nodig zijn voor het creëren van veel woningen. Dat is op het oog een ideale oplossing om het woningtekort op te lossen. Toch lijken torens boven de 70 meter té hoog gegrepen. De reden? Boven de 70 meter bouwen is complexer, er gelden andere regels en er zijn andere vereisten. In de praktijk leidt dit meestal tot duurder woningen. Voor betaalbaar wonen zijn woontorens tot 70 meter

wellicht een geschiktere oplossing. Bovendien leiden hoge woontorens niet zelden tot controverses. In Utrecht gold mede om dat te voorkomen jarenlang de ongeschreven regel om niet hoger te bouwen dan de Domtoren. Dat daar binnenkort toch van zal worden afgeweken is volgens Erik Berkelmans niet ondenkbaar met de woningopgave die er ligt. Al voorziet hij dat het fenomeen buiten de G4 steden voorlopig nog bij incidenten blijft. ●

IMPULS WONINGBOUW

Binnenlandse Zaken steunt 33 gemeenten met 253 miljoen euro om sneller tienduizenden betaalbare woningen te bouwen. Die woningen zijn bedoeld voor starters of mensen met een middeninkomen.

Opgeteld gaat het om 44.277 nieuwe huizen, verdeeld over 36 projecten. Die komen nu te traag van de grond omdat ze financieel nog niet rond zijn. Het geld van het rijk kan worden gebruikt om bijvoorbeeld vervulde grond te saneren, bedrijven uit te plaatsen of toegangswegen aan te passen. Gemeenten en provincies zijn verantwoordelijk voor de rest van de kosten.

Onder de gehonoreerde projecten vallen relatief veel bouwlocaties rond stationslocaties. Vijftien keer draait het om transformaties van bedrijventerreinen. Ook in bestaande verouderde wijken komen nieuwe huizen. Bij drie projecten gaat het om bouwprojecten buiten de bestaande woonplaatsen.

Het is de derde keer dat het ministerie voor dit doel geld beschikbaar stelt. Tot nu toe zijn volgens Binnenlandse Zaken bijna 140.000 nieuwbouwwoningen versneld gebouwd. Het nieuwe kabinet verlengt de woningbouwimpuls, zo staat in het vorige week gepresenteerde coalitieakkoord.

ADVERTENTIE



Een woning voor bakker Roy
Omdat zijn hart bij ons verse brood ligt

 **bpd**
bouwfonds gebiedsontwikkeling

We willen graag dat Roy in zijn eigen buurt kan blijven wonen. Dat is belangrijk voor Roy, maar ook voor de buurt. Wonen moet voor iedereen betaalbaar blijven. Daarom hebben we BPD Woningfonds opgericht. Hiermee werken we samen met gemeenten en woningcorporaties aan meer middenhuurwoningen door heel Nederland. Van Alkmaar tot Almelo en van Groningen tot Rosmalen.

Meer weten over onze projecten, zoals bijvoorbeeld in Oosterhout of Eindhoven? Kijk op bpd.nl/woningfonds

Bouwen aan het hart van de buurt

Statushouders komen niet makkelijk aan een woning. Laat staan aan eentje die ze kunnen kopen. Bij het sociale project Steenvlinder renoveren ze hun eigen appartement. Samen met onder meer starters en zzp-ers. 'We kunnen 10 tot 20 procent van het woningtekort oplossen.'

MOEILIJKE GROEPEN KRIJGEN EEN KOOPWONING

STATUSHOUDER BOUWT ZIJN EIGEN HUIS



Het appartement van de Syrische statushouder Ayoub Modrek is nog niet bewoonbaar. Achter metalen strips zit steenwol tegen de wanden en er loopt een wirwar van pvc-buizen voor elektra over het plafond. De verschillende kamers liggen nog vol met bouwmaterialen. Maar de ruimte –

die over een half jaar zal bestaan uit een grote woonkamer, een slaapkamer en een keuken en badkamer – is voor een 21-jarige best riant. Een makkelijke klus is de verbouwing niet: de woning krijgt geen gasaansluiting, dus er moet flink worden geïsoleerd. In de ruimte staat bovendien een kloekke,

manshoge warmtepompinstallatie. De aanleg van een warmtesysteem is geen probleem, zegt hij. 'Ik volg een opleiding tot elektromonteur. Hier doe ik alles in de praktijk.' Modrek is niet de enige klusser in het gebouw De Nijverheid, net buiten de binnen-

stad van Leiden. In het voormalige schoolgebouw, en op een aantal kavels op het terrein, worden 75 nieuwe woningen gebouwd. Niet door een projectontwikkelaar of andere grote opdrachtgever, maar door de bewoners zelf (of door de aannemer die ze in sommige gevallen hebben ingeschakeld). Van hen vallen 25 onder de INC-regeling die projectontwikkelaar Steenvlinder gebruikt om mensen die geen hypotheek kunnen krijgen, toch hun eigen woning te laten bouwen. Ze kunnen eerst een paar jaar huren en later de woning tegen een gereduceerde prijs kopen. Daarnaast ligt er een bouwbudget van maximaal 30.000 euro klaar en houdt een toezichthouder een oogje in het zeil. Hij controleert op bouw- en brandveiligheid van het werk van de klussers en fungeert als vraagbaak. Maar de bewoners vragen ook veel aan elkaar, zegt Modrek. 'Mijn bovenbuurman is wat later begonnen dan ik, dus die komt nog wel eens vragen hoe hij iets moet doen.' Lachend: 'Hij leert van mijn fouten.'

ZELFBOUWERS

Met Marnix Norder, directeur van de sociale projectontwikkelaar Steenvlinder, zijn we niet toevallig de woning van Modrek binnengelopen. Norder was eerder wethouder, gedeputeerde en voorzitter corporatiekoepel Aedes. Hij wil laten zien wat de INC-regeling kan betekenen voor mensen die normaal gesproken geen kant op kunnen in de huidige woningmarkt. Dat geldt niet alleen voor statushouders, maar ook voor andere starters op de woningmarkt, zzp-ers of mensen die een woning zoeken na een scheiding. 'Mensen als Ayoub, daar doen we het voor.' De meeste woningen in het project worden overigens gekocht door mensen die wél een hypotheek kunnen betalen, zelf hun verbouwing betalen of een aannemer inschakelen. Maar er is een grote diversiteit aan bewoners, zegt Norder later in de steenkoude hal van de voormalige huishoudschool. 'Er zitten heel verschillende mensen tussen. Van mensen die een huis bouwen met de INC-regeling tot mensen die een dubbele kavel kopen en een heel groot huis neerzetten. Maar ze zijn gelijk in hun betrokkenheid bij het project. Het zijn allemaal zelfbouwers. En dat zijn vaak leuke mensen.' Zelf legde Norder zijn functie als voorzitter van Aedes vorig jaar neer om aan de slag te gaan bij Steenvlinder. Hij richtte de organisatie zes jaar geleden op met collega Hans Sparreboom, net als Norder lange tijd werkzaam bij de gemeente Den Haag. Voor veel mensen kwam zijn plotse vertrek als een verrassing. 'Maar de mensen die me goed kennen waren niet verbaasd. Die snapten het wel.' Sinds vorig jaar is hij fulltime bestuurder van de ontwikkelaar. De Leidse huishoudschool is niet het eerste



project dat Steenvlinder op deze manier ontwikkelt. De organisatie heeft inmiddels al tientallen projecten, veelal in de Randstad, op vergelijkbare wijze gerealiseerd. Overal ontstaat iets extra's, denkt Norder, dat je in andere projecten niet zo snel ziet. 'Ik ging laatst bij een vriend langs in een appartementengebouw in de stad. Het viel me meteen op dat eigenlijk niemand in de centrale hal van het gebouw elkaar groet. Mensen lopen langs elkaar heen. Ze wonen er, en dat is het. Dat is bij onze projecten echt anders. Bewoners hebben vaak tegelijk gewerkt aan hun eigen woning, en hebben bij de bureaun wel eens een boormachine of spijkers geleend. Door die gedeelde ervaring ontstaat een gemeenschap. Het zijn echt niet allemaal vrienden, maar er is geen anonimiteit. Iedereen groet elkaar.'

DROOM

Maar een kluswoning is niet voor iedereen, erkent Norder. 'Bij de start van een project is vaak al goed te zien of iemand het ziet zitten. Als de ogen gaan glimmen als ze door een gebouw rondlopen tijdens een open dag, bijvoorbeeld. Voor veel mensen is het een droom om één keer in je leven zelf

een huis te bouwen. En voor veel nieuwkomers is het zelfs de gewoenste zaak van de wereld.' Als ontwikkelaar zorgt Steenvlinder ervoor dat een project, veelal een voormalig utiliteitsgebouw, wordt voorzien van de noodzakelijke randvoorwaarden, zoals een geïsoleerde buitenmuur, dak, aansluitingen en trappenhuizen. Binnen de woning moet de bewoner alles zelf doen. 'Wij houden geen spijker voor ze vast.' In het geval van mensen die onder de INC-regeling vallen, gaat daar nog wel een selectie aan vooraf waarin wordt gekeken of geïnteresseerden in staat zijn om in een woning te klussen en of ze de woning, op termijn, kunnen kopen. 'Er zijn veel redenen waarom het kopen eerst niet lukt, maar later wel. En als je in een huis woont dat je zelf hebt gebouwd, is de motivatie om het te bezitten alleen maar groter. Het werk dat je erin hebt gestopt, maakt de woning meer waard.' Om dit soort projecten van de grond te krijgen, bestaat de Steenvlinder-organisatie eigenlijk uit twee delen: een projectorganisatie met investeerders die gewoon winst moet maken, en een stichting zonder winstdoelmerk waar de INC-regeling is ondergebracht.

Zonder subsidie, benadrukt Norder. Voor veel gemeenten kunnen dit soort projecten aantrekkelijk zijn, denkt hij. 'Uiteindelijk hebben we een gebouw nodig dat we gewoon kopen van de gemeente. En daar krijgen ze gewoon het afgesproken bedrag voor.' Maar in deze tijd staan voor oude scholen, gymzalen of gemeentekantoren wel meer projectontwikkelaars te trappelen om te verbouwen. 'Klopt,' zegt Norder. 'Maar bij veel traditionele ontwikkelaars krijg je veel van dezelfde woningen, meestal in het duurdere segment, en wordt het gebouw, als het even kan, gesloopt. Als een gemeente wil dat er goedkoper wordt gebouwd, dan moet er alleen maar meer standaard worden gemaakt. Wij doen dat anders. In veel projecten willen we de ziel van het gebouw behouden. Het moet in de buurt passen, en ook vanuit de omwonenden moet er steun zijn.'

GOED VOORBEELD

De voormalige huishoudschool in Leiden is daar een goed voorbeeld van, vindt hij. 'Het oorspronkelijke plan zag er heel anders uit, maar daar zag de buurt maar weinig in. Dat hebben we, met hun inbreng, aan-

'Door die gedeelde ervaring ontstaat een gemeenschap'

gepast.' Waarmee Norder niet wil zeggen dat andere ontwikkelaars geen goede projecten bouwen. 'We werken ook met grotere ontwikkelaars samen. Maar juist de groep mensen die er op de woningmarkt weinig kansen heeft, komt er bij de meeste nieuwe projecten ook niet tussen. Terwijl meer woningen voor deze groepen in veel gemeenten bovenaan de agenda staat.' Een zelfbouwproject met een regeling zoals INC is niet overal de oplossing, maar Norder denkt dat het vaker kan dan veel gemeenten denken. 'We komen niet in de plaats van de traditionele bouw. Het is één van de oplossingen om het woningtekort terug te dringen.' En hij is ambitieus: 'Van het huidige tekort aan woningen kan 10 tot 20 procent volgens mij op deze manier worden ingevuld.' Dan is er wel wat extra's nodig. Zo is het

lastig om investeerders te vinden voor de INC-regeling. Banken staan niet te springen om geld te lenen, of rekenen hoge rentes. Het is een van de redenen waarom Norder het plan heeft opgevat om de sociale poot van Steenvlinder om te vormen tot woningcorporatie. 'Voor corporaties is financiering van dit soort projecten veel makkelijker.' Daarnaast is het steeds moeilijker om nieuwe plekken te vinden. 'Het aantal leegstaande gebouwen neemt af, dus het starten van nieuwe projecten wordt moeilijker. In veel gemeenten is ons concept nieuw. Vaak kiest een ambtenaar dan toch voor de traditionele, veilige optie. Ik snap dat best. Ik heb ook aan de andere kant van die tafel gezeten.' En dan zit het Norder nog mee: zijn bekende naam zal de deur in het gemeentehuis wellicht eerder op een kier zetten. Grappend: 'Of ze gooiën hem meteen dicht.' ●

ADVERTENTIE

iBestuur presenteert
Digitale infrastructuur en data-economie
 Wie gaat erover? Overheid, markt of allebei?

| | | |
|---|---|--|
| 20 januari 2022 Webinar - Data-economie 16.00 - 16.45 uur | 10 februari 2022 Webinar - Energietransitie 16.00 - 16.45 uur | 10 maart 2022 Voorjaarscongres (invite only) |
|---|---|--|

Meld u aan en praat en denk mee over de toekomst van onze digitale infrastructuur.

Volledig programma, informatie over de sprekers en aanmelden: congresdigitaleoverheid.nl

iBestuur in samenwerking met: DUTCH DATA CENTER ASSOCIATION, Dutch Digital Infrastructure Association