

———— Kleinschalig huisjes ‘aanplakken’ in wijken uit de jaren zestig en zeventig kan 100.000 nieuwe woningen opleveren. In het oosten van het land staan de gemeente Rheden en woningcorporatie Vivare te popelen om hiermee aan de slag te gaan.

Woningcorporatie lanceert hoekwoningaanpak

In twee maanden drie woningen erbij

BINNENLANDS BESTUUR - WEEK 3 | 2025



Nederland telt talloze wijken uit de jaren zestig en zeventig die vol staan met rijtjeshuizen, destijds gebouwd voor de talrijke gezinnen. Maar nu de kinderen zijn vertrokken en de bewoners zijn vergrijsd, resteert een monocultuur

van eengezinswoningen die niet meer aansluit op de huidige vraag naar woningen; zowel starters als ouderen zijn juist op zoek naar kleinere woningen. Woningcorporatie Vivare ontwikkelde een manier om deze wijken diverser en levendiger te maken en

tegelijktijd de woningnood te verminderen. Dat vereist echter dat de provincie en het rijk planning- en vergunningprocedures aanpassen.

Maar laten we bij het begin beginnen. Vivare, een woningcorporatie met zo'n

24.000 sociale huurwoningen in het oosten van het land, constateerde dat de eenzijdige wijken uit de jaren zestig en zeventig ruimte bieden om er woningen bij te maken. In de geest van optoppen en woningsplitsen: niet met een groot project, maar met veel kleine projectjes. Dat kan, vertelt Vivare-bestuurder Alfred van den Bosch, met de 'hoekwoningaanpak'. Aan de kopse kant van een rijtje corporatiewoningen is vaak loze ruimte. 'Zou je daar dan niet een huisje erbij kunnen zetten dat waardevol is voor de buurt?'

WOONCARRIÈRE

Met 'huisje' bedoelt Van den Bosch in dit geval drie gestapelde appartementen, zo hoog als het hoekhuis waar de appartementen tegenaan geplakt worden (zie afbeelding hiernaast). Op de begane grond komt een levensloopbestendig appartement van pakweg zestig vierkante meter, met één slaapkamer. Daarboven startersappartementen. 'Wij kunnen met deze ingreep een volledige wooncarrière in de eigen buurt faciliteren', valt conceptontwikkelaar Peter van Antwerpen zijn bestuurder bij. 'Met de levensloopbestendige appartementen op de begane grond en

'Een jurist geeft ons advies en wij maken de keuze'

schat dat Vivare 400 tot 600 woningen bezit die hiervoor geschikt zijn. 'Dus dan slopen we er bijvoorbeeld 400, maar krijgen we er 1.200 terug', zegt hij. 800 woningen erbij dus. Cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek tonen volgens hem aan dat in Nederland 100.000 hoekwoningen staan die op deze manier kunnen worden aangepakt. 'Als de helft daarvan een goed energielabel heeft, dan pak je die niet als eerste.' Maar hij weet zeker dat het bij 50.000 wel kan. 'Dat is een nettogroei van 100.000 woningen. Dat is enorm.' Ter referentie: de corporaties moeten volgens de plannen van het rijk 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen bouwen tussen 2022 en 2030.

DRIE SLEUTELS

Sloop en nieuwbouw kunnen, in de optiek van Vivare, binnen twee maanden plaatsvinden: zes weken voor de procedure, een week om te slopen, een

week om te bouwen. 'Zodat we binnen twee maanden drie sleutels kunnen uitreiken', aldus Van Antwerpen. Dat kan door van tevoren met slopers een afspraak te maken om jaarlijks bijvoorbeeld honderd huizen te slopen, en met bouwers om driehonderd prefabwoningen te bouwen. Daarmee zou de verbouwing niet leiden tot meer leegstand dan bij een 'zware mutatie', waarbij bouwvakkers zes tot acht weken nodig hebben om de badkamer of keuken te vervangen. Van Antwerpen: 'Wij hebben gezegd: we willen niet langer leegstand, want we willen het woningprobleem oplossen, niet erger maken.' Hoe aantrekkelijk de winst ook lijkt, op tientallen of honderden plaatsen een woning slopen en er telkens drie terugbouwen is gemakkelijker gezegd dan gedaan. Van de Bosch licht toe wat de bottleneck is: 'Nu werkt het systeem zo dat we dezelfde vergunningen nodig hebben voor een klein nieuwbouwprojectje als voor een groot project. Daar zit geen verschil in. Je moet gewoon volledig door de molen

'Alleen al met flora- en faunaonderzoek ben je anderhalf jaar bezig'

daarboven twee startersappartementen komen we aan de mix waar we naartoe willen. Het is een heel efficiënte manier van maatschappelijk geld benutten, want er ligt al bestrating, een sociale structuur, er is volwassen groen, er is infrastructuur.' Naast Van den Bosch en Van Antwerpen zit deze middag ook wethouder Gea Hofstede (volkshuisvesting, PvdA) van de gemeente Rheden aan tafel. Vivare is voor haar plannen namelijk sterk afhankelijk van de medewerking van gemeenten. Die zullen moeten helpen een procedure te bedenken die deze aanpak laat slagen. Rheden heeft als eerste aangegeven haar nek te willen uitsteken en heeft daarvoor ook een duidelijk belang, aldus wethouder Hofstede: 'De mensen die al lang in de wijk wonen wil je graag in de wijk laten wonen, maar wel in een woning die voor hen passend is. Dat past nu niet, omdat er allemaal dezelfde woningen zijn.' Vivare wil – als er naast een hoekwoning geen plek is – een hoekwoning vervangen door drie appartementen. Van Antwerpen

PILOTPROJECT

In Elst start Vivare binnenkort met een pilotproject, waarvoor wél de hele molen wordt doorlopen. Onderzoeken naar flora en fauna, explosieven, parkeren, geluid en water zijn al gedaan. Tegelijkertijd hoopt Van den Bosch dat anderen uit een geslaagd pilotproject niet concluderen dat er dus geen speciale aanpak vereist is. De échte oplossing ligt wat hem betreft in het opstellen van een programma dat talloze losse vergunningen voor talloze losse projectjes moet vervangen.

Is een deel van de oplossing niet dat de gemeente sneller de omgevingsvergunning afgeeft?

Hofstede: 'Wij hebben geen capaciteit. Kijk, er komt op een x moment een woning vrij. Dan gaat Vivare zich bij ons melden. Dan hebben we met de nieuwe Omgevingswet acht weken de tijd om een omgevingsvergunning af te geven. In die acht weken kan Vivare niks doen. Misschien krijgen we het in de toekomst wel voor elkaar – zover zijn we nog niet – om voor een hele wijk in één keer een omgevingsvergunning af te geven.'

U bedoelt dat je dan alle potentiële plekken gaat aanwijzen waarvoor deze aanpak geldt?

Hofstede: 'Vraag me nou niet hoe het moet.' Van den Bosch: 'Ik denk dat je gelijk hebt. Wij maken van een wijk een analyse en benoemen vlekken waarin dit kansrijk is. Als je op basis van zo'n verkenning een gebiedsvergunning afgeeft, dan kunnen wij sneller schakelen. Wij hebben dan van tevoren de buurt al meegenomen.' Voor elke hoekwoning opnieuw de wijk ingaan, is voor Vivare noch voor de buurt handig, meent hij. 'Wij gaan liever de buurt in en ►

zeggen: “Dit gaan wij de komende tien, vijftien jaar doen. Dit zijn de gebiedjes waarin het zou kunnen als de woning leegkomt, dit zal ongeveer het concept zijn.”

Is zo'n constructie juridisch mogelijk? Een vergunning heeft immers een houdbaarheidsdatum.

Hofstede: ‘Daar zijn we naar op zoek. Het vraagt ook iets van landelijke wetgeving. Hetzelfde geldt voor het flora- en faunaonderzoek. Laten we gewoon, als we dit komende tien, vijftien jaar willen, eenmalig voor een hele wijk flora- en faunaonderzoek doen. Maar dat moet dan wel standhouden. Dat we niet over twee jaar weer een nieuw onderzoek moeten doen.’

Van Antwerpen: ‘Flora- en faunaonderzoek duurt anderhalf jaar, maar ook twee broedseizoenen. En het is maar twee jaar geldig. Dus ons voorstel past nu niet in de wetgeving. Flora en fauna kunnen we niet elke twee jaar herhalen. Dus daar moet echt iets slims op verzonnen worden.’

Van den Bosch: ‘Met respect voor alle wetgeving die er is. Het is niet zo dat we er dwars doorheen willen. We willen de toepassing van de wet zo krijgen dat het uitvoerbaar wordt op het kleinste niveau van een woninkje erbij.’

Verder zal de gemeente het omgevingsplan moeten aanpassen en vervolgens een vergunning moeten verlenen op een heel andere manier dan nu.

Hofstede: ‘Ja. Met een Omgevingswet die dit jaar pas is ingegaan en de hele zoektocht die daarbij hoort, is dat een uitdaging.’

U bedoelt: we kijken nu nog niet naar wat er allemaal kan in de nieuwe Omgevingswet, maar naar: hoe houden we de boel draaiende?

Hofstede: ‘Ja. Het komt allemaal tegelijk. En ik merk, zeker bij juristen, dat ze dit héél erg ingewikkeld vinden.’

Van Antwerpen: ‘We zijn bij dit initiatief nu op het moment dat we een doorstart nodig hebben. We gaan kijken: hoe kan het wél? Welk geitenpaadje kunnen we bewandelen om de hoekwoningenaanpak voor elkaar te krijgen.’

Hofstede: ‘Een jurist wil altijd alle risico's beheersen. De vraag is dan: wat vind je een verantwoord risico? Het kan zijn dat we het bestuurlijk anders wegen dan een jurist. Een jurist geeft ons advies en wij maken een keuze.’



Foto: Richard Brocken/ANP

‘Welk geitenpaadje kunnen we bewandelen om het voor elkaar te krijgen?’

Zijn jullie bij Vivare al bezig met een omgevingsplanwijziging?

Van den Bosch schudt van nee en zegt dat het daarvoor te vroeg is. ‘We zijn nu vooral aan het investeren in bestuurlijk commitment. Kijk, we willen dingen die volgens de standaardmethode niet kunnen. Anders zouden we het gewoon via de ambtelijke weg kunnen insteken.’

Hij vertelt dat iedereen positief reageerde op het idee voor de nieuwe aanpak en vervolgens zei: ‘Maar dat kan niet’. Van den Bosch: ‘Dát kan niet de reden zijn om het niet te gaan onderzoeken. We zijn met de provincie in gesprek. Zij zijn enthousiast over de hoekwoningenaanpak. Ik schat in dat we ook met het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zullen gaan praten, omdat de opbrengst zou moeten zijn dat het over heel Nederland zou moeten kunnen.’

Wanneer willen jullie het eerste omgevingsplan klaar hebben?

Wethouder Hofstede heeft het over ‘een zoektocht’. ‘Soms vraagt dit dat je bestuurlijk zegt: en zó gaan we het doen. Dat betekent lef tonen en ervoor gaan. Onze minister wil dit ook graag. Misschien kunnen we dit als pilot neerzetten en hoeven we ons niet aan alle wet- en regelgeving te houden. Maar die flora en fauna zijn

natuurlijk belangrijk. We willen het gewoon netjes doen.’

Van den Bosch: ‘De gemiddelde nieuwbouwtermijn in dit land is acht jaar, geloof ik. Dus als het over drie jaar lukt, dan is het net zo snel als we de productie van flexwoningen in de lucht hebben gekregen. Daar waren we ook enthousiast over, maar het duurde wel drie jaar voordat we de eerste bouwden.’

Dus jullie zijn nog niet bij het ministerie langsgegaan?

Van den Bosch: ‘We hebben het weleens bij het ministerie gedropt. Dan wordt er bijna op gereageerd van: “Wanneer kom je langs?” Maar we weten nog niet precies wat we op landelijk niveau te regelen hebben om dit voor elkaar te krijgen, en dan is het dus lastig om daar nu al te gaan zitten.’

Stel dat ze bij het ministerie zeggen dat deze manier van bouwen niet is toegestaan. Dan komt van die potentiële 100.000 woningen weinig terecht.

Van den Bosch: ‘Klopt, dan mis je deze hele potentie in productie en in vitaliteit in wijken.’ ●

Eerdere verhalen over optoppen en woning-splitsen verschenen vorig jaar in de edities 14 en 20 van Binnenlands Bestuur.