

Hoe woont Nederland in 2030?, editie 2024

De derde editie is er. De derde editie van onze ambitie om als ROZA anderen de gelegenheid te geven zich te laten horen over hoe Nederland in 2030 woont.

Deze editie heeft weer geweldig boeiende bijdragen opgeleverd, variërend van wonen in relatie tot onze waterhuishouding door Joyce Sylvester tot hele prikkelende meningen en ideeën van wonen in relatie tot ons klimaat door Harm Edens. Maar ook verhalen over studentenhuishouding door SSH op de campus van de Universiteit Utrecht, en over de uitdaging die Trivire heeft om een woon-zorgcomplex toekomstbestendig én toekomstbehendig te maken.

Als je er middenin zit, realiseer je je dat je het niet zomaar doet. Elke beslissing vergt voor al deze professionals een intensief proces van afweging, afstemming en heroverweging. Stuk voor stuk vakmensen die hun taak uiterst serieus nemen.

Het boek begint inmiddels een goede wijn te worden, het rijpt met de jaren. De bijdragers van het eerste uur hebben daartoe een eerste aanzet gegeven; de geïnterviewden van deze editie zetten dat moeiteloos voort. Op naar een 'Chateau ROZA' Grand Cru.



9 789464 912302

Hoe woont Nederland in 2030?

Hoe woont Nederland in 2030?

20
24

14 inzichten over de toekomst van wonen
editie 2024

Voorwoord

De derde editie is er. De derde editie van onze ambitie om als ROZA anderen de gelegenheid te geven zich te laten horen over hoe Nederland in 2030 woont.

Verrassende inzichten in een omgeving waar nog steeds niet veel is veranderd. De wooncrisis is er nog steeds en het vooruitzicht op meer nieuwe betaalbare woningen is uitermate gering. Ook op het vlak van de verduurzaming van woningen is de ontwikkeling traag, maar gelukkig wel gestaag.

Bij het uitkomen van deze editie heeft de Tweede Kamer een andere samenstelling gekregen en zal moeten blijken hoe met de huidige regelgeving op een juiste manier kan worden gezorgd voor het bezweren van die wooncrisis. Het is maar de vraag of dat vóór de publicatie van ons laatste boek in 2030 gerealiseerd zal zijn.

Dan nóg hebben we een flink aantal jaren te gaan, waarin ouderen niet eenvoudig kunnen verhuizen naar een levensloopbestendige woning. Maar ook de starters hebben niet zomaar een betaalbare woning, of dat nu huur of koop betreft. De urgentie om een juiste doorstroom op de woningmarkt aan te wakkeren is groot. Raar begrip trouwens dat wonen een markt is. Voor velen is dat namelijk helemaal niet zo; in het boek worden de 'haves' en de 'have nots' treffend aangehaald door Theo van Heukelom.

ROZA-medewerkers besteden al hun tijd aan het ontwikkelen van plannen én de uitvoering daarvan om een bijdrage te leveren aan de wooncrisis. Wie had het ooit gedacht dat vastgoedonderhoud cruciaal zou worden voor een primaire levensbehoefte: wonen.



Deze editie heeft weer geweldig boeiende bijdragen opgeleverd, variërend van wonen in relatie tot onze waterhuishouding door Joyce Sylvester tot hele prikkelende meningen en ideeën van wonen in relatie tot ons klimaat door Harm Edens. Joyce Sylvester is naast haar rol als dijkgraaf ook voorzitter van de Staatscommissie tegen Discriminatie en Racisme en auteur van het boek "Bent ú de burgemeester".

Maar ook verhalen over studentenhuisvesting door SSH op de campus van de Universiteit Utrecht, en over de uitdaging die Trivire heeft om een woon-zorgcomplex toekomstbestendig én toekomstbehendig te maken. Als je er middenin zit, realiseer je je dat je het niet zomaar doet. Elke beslissing vergt voor al deze professionals een intensief proces van afweging, afstemming en heroverweging. Stuk voor stuk vakmensen die hun taak uiterst serieus nemen. Het verdient aanbeveling om na de bijdrage van René Cuperus zijn Atlas van Afgehaakt Nederland te lezen, vooral voor diegenen die zich beroepsmatig met wonen bezighouden.

Onze grote dank gaat dan ook uit naar alle geïnterviewden, die tijd en moeite hebben genomen om hun bijdrage te leveren en de lezer inzicht te verschaffen in hoe zij Wonen in 2030 zien. Het boek begint inmiddels een goede wijn te worden, het rijpt met de jaren en de bijdragers van het eerste uur hebben daartoe een eerste aanzet gegeven; een 'Chateau ROZA' Grand Cru.

Inmiddels zijn wij druk bezig met de 2025 versie. De tijd gaat nooit sneller, maar vliegt wel aan je voorbij. ROZA-medewerkers blijven vastgoedonderhoud én verduurzaming serieus nemen en kunnen altijd zeggen dat ze een steentje hebben bijgedragen aan een belangrijke opgave zodat iedereen duurzaam, gezond, veilig én betaalbaar kan wonen in 2030.

Egbert Roza
Henk den Boer

Inhoud

Voorwoord	5
Joyce Sylvester, dijkgraaf Waterschap Amstel, Gooi en Vecht: “Klimaatverandering vraagt om meer waterbewustzijn.”	13
Prof.dr.ir. Hans Wamelink, hoogleraar Construction Management and Entrepreneurship (TU Delft): “Industrieel bouwen is nodig om meer woningen te kunnen realiseren.”	21
René Cuperus, strategisch adviseur bij gemeenten en departementen en auteur van de Atlas van Afgehaakt Nederland: “Geef woningcorporaties de sociaal-maatschappelijke regierol in wijken.”	29
Jeannet van Waterschoot, Teamleider Vastgoedontwikkeling bij woningcorporatie Trivire “We willen voorzieningen als restaurant en kapper in zorgcomplexen behouden.”	36
Cor Snoeijs, bestuurder van Stekademy, kennisplatform voor woningcorporaties en maatschappelijke organisaties “De woningcorporatie moet zichzelf heruitvinden.”	42

Harm Edens, programmamaker:

“Huizen bouwen op plekken van 14 meter onder NAP, dan ben je fundamenteel in de war.” 51

Theo van Heukelom, manager vastgoed woningcorporatie Veenvesters:

“Wonen in 2030? Beter, maar niet genoeg.” 57

Taco van Hoek, directeur Economisch Instituut voor de Bouw (EIB):

“Straatje erbij helpt de woningnood met een kwart op te lossen.” 65

Edin Mujagić, hoofdeconoom bij OHV Vermogensbeheer:

“Verkort de reistijd naar de Randstad en we verspreiden het wonen over Nederland.” 73

Rowan van Maasacker, projectleider bij studentenhuisvester SSH in Utrecht:

“We hebben ons complex in Utrecht 24/7 bewaakt om het brandveilig te houden.” 81

Piet Jacobs, onderzoeker en binnenklimaatexpert bij TNO:

“Een gezonder binnenklimaat in woningen is mogelijk met balansventilatie.” 89

Ben Corino, programmamaker en voormalig bestuurder in de zorg:

“Een moderne variant van de systeembouw uit de jaren 50 is nu hard nodig.” 96

Frank te Poel, directeur Saint-Gobain Gypsum and Insulation Benelux:

“Uiteindelijk gaat het om het wooncomfort!” 102

Bert Brinkman, werkzaam in deeltijd bij ROZA-groep:

“Luister meer naar de woonwens van de samenleving.” 110

Hoe woont Nederland in 2030?

©2024

uitgever: Nederlandse Handelsuitgaven, in opdracht van ROZA Vastgoedonderhoud BV.

tekst: Harmen Weijer

redactie: Harmen Weijer

fotografie: Christiaan Krop, Annet Delfgaauw (p. 65, 71)

vormgeving: bureau Janse

druk: BoekenGilde

ISBN: 9789464912302

NUR: 401

Alle rechten voorbehouden. Niets van deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt worden, in enige vorm of op enige wijze zonder schriftelijke toestemming van de auteur.

“
: Hoe
: woont
: Nederland
: in **2030?**
:”



Joyce Sylvester, dijkgraaf Waterschap Amstel, Gooi en Vecht:

“Klimaatverandering vraagt om meer waterbewustzijn.”

Liefst 1,3 miljoen inwoners rondom Amsterdam hebben droge voeten en schoon drinkwater dankzij de 2000 medewerkers van het Waternet, de uitvoeringsorganisatie van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht en de gemeente Amsterdam. En dat zal eerder meer werk opleveren dan minder, gezien de klimaatverandering en de toenemende verstedelijking. Die zorgen voor extra en versnelde druk op het, al overvolle, watersysteem. We krijgen niet alleen voor meer natte herfst en winters, maar ook nog eens drogere zomers met enorme plensbuien. Aan de waterschappen is het de taak om dit in goede banen te leiden. Joyce Sylvester is sinds november 2022 dijkgraaf van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht en weet inmiddels als geen ander het belang van waterschappen te schetsen.

Hoe belangrijk zijn waterschappen voor Nederland?

“Dat hebben we onlangs in ons waterschapsgebied kunnen ervaren. Door een storing in één van spuisluisen van Rijkswaterstaat bij IJmuiden kwam er heel veel zout water in ons gebied rond Amsterdam en omgeving binnen. Daar wonen 1,3 miljoen mensen, van Amsterdam tot Amstelveen en in de Gooi- en Vechtstreek. Zo

steeg het waterpeil in de Amsterdamse grachten heel snel. Maar vooral in de wijk Houthavens was het probleem het meest zichtbaar, want het water stond 10 cm hoog tegen de ramen van de woningen. Dat komt omdat deze wijk onder NAP is gesitueerd. Dat laat zien hoe belangrijk het is dat we klimaatbestendig en hoog genoeg moeten gaan bouwen in Nederland. Nu was het een storing, die Rijkswaterstaat trouwens net op tijd wist te verhelpen. Het waterpeil ging dan ook weer snel omlaag. Maar de bewoners zijn enorm geschrokken. Want door klimaatverandering gaat het waterpeil stijgen, en wat moeten ze dan doen?"

U zegt twee zaken: we moeten klimaatbestendig en hoog genoeg bouwen. Doen we dit nu niet voldoende genoeg in uw ogen?

"Nee. We dachten zo'n 20 jaar geleden: Nederland is af. We zitten veilig achter de dijken en de waterschappen zorgen voor droge voeten en in droge tijden voor genoeg water. We zijn een druk, dichtbevolkt land, dus we hebben elke vierkante meter gepland. Maar we hebben te maken met klimaatverandering: natte herfst en winter en droge zomers. Door de droge zomers komt er minder zoet water door de rivieren waardoor het zoute zeewater verder landinwaarts komt. Zo ver dat het drinkwatervoorraden en natuur bedreigt. In de zomer van 2022 moesten daarom de zeesluizen vaker dicht. Met als gevolg vele miljoenen economische schade voor de scheepvaart.

Of neem de afgelopen natte herfst: dat was een ramp voor de bol-lenkwekers in de kop van Noord-Holland. De bollen konden namelijk niet de grond in, want het was te nat en dan rotten ze binnen een paar dagen weg. Of ze dreven naar boven en worden opgegeten door dieren, die eigenlijk al lang hadden moeten wegtrekken in dit seizoen. De zomers zijn daarentegen weer te droog, en daar moeten we als waterschappen ook hard aan trekken."

Zijn jullie als waterschappen inmiddels een soort acrobaat geworden, die op verschillende draden moeten balanceren?

"Zo kun je dat wel omschrijven. Het is: en-en-en voor ons. We acteren inderdaad op meerdere draden. En met verschillende instanties en mensen, alleen hebben die dat nog niet door dat ze ook op dat draad lopen. Hoe dan ook: we kunnen het niet meer alleen; het is een gezamenlijke opgave van gemeenten, bouwers én inwoners. Wij zorgen dat de basis in orde is en dat de waterinfrastructuur klopt. Daar investeren we dus ook in, zoals met technische voorzieningen als pompen. We hebben echter ook de gemeenten en bouwers nodig om klimaatbestendig te bouwen, keuzes voor ruimtelijke ordening te maken en ruimte vrij te houden voor overvloedig water, waaronder extra waterbergingsgebieden."

Maar wat is dat dan concreet, klimaatbestendig bouwen?

"Dat betekent: rekening houden met de nieuwste klimaatscenario's die op 9 oktober 2023 door het KNMI zijn gepresenteerd. In het verlengde daarvan moet je als beleidsmakers, maar ook als bouwers en inwoners veel verder in de toekomst gaan kijken. Denk bij het zoeken van locaties voor woningbouw niet meer met een perspectief van 20 à 30 jaar, maar van 100 jaar. Ik beseef goed dat het al een uitdaging is om voor bijvoorbeeld Amsterdam 50 jaar vooruit te kijken, laat staan 100 jaar. We moeten wel nadenken over de locaties en inrichting van onze woonlocaties. Maar ook over het verbouwen van de bestaande steden. Steden moeten een spons worden om het water vast te houden. Doen we dat niet, dan knijpen we een volle spons uit op het, toch al overvolle, watersysteem."

U zei ook: hoog genoeg bouwen. Hoe bedoelt u dat?

"We moeten kijken waar het verstandig is om te bouwen. Op sommige plekken kun je beter helemaal niet meer bouwen. Bijvoorbeeld in hele diepe polders. En als we bouwen, moeten we zorgen dat de vitale infrastructuur hoog en droog staat. Dat begint

met zoiets simpels als geen stopcontacten, meterkasten of andere vitale apparaten in de kelder te zetten. Denk ook aan ziekenhuizen die hun generatoren niet in de kelder plaatsen. Daarnaast moeten we zorgen dat er genoeg waterberging is in het gebied. Bijvoorbeeld door veel groen in tuinen en waterbergingen aan te leggen."

Hoe wordt over die bestaande steden nagedacht in dit kader?

"Woningcorporaties denken daar zeker over na. Ik sprak onlangs met bestuursvoorzitter Erik Gerritsen van Ymere. Hij gaf aan dat ze bij nieuwbouw in bijvoorbeeld IJburg materialen gebruiken, die beter tegen het stijgen van water kunnen, maar wel tot een bepaalde hoogte. En wat betreft de bestaande voorraad: wellicht is investeren in sommige woningen niet slim, en is wegtrekken op langere termijn de enige oplossing. In het geval van de Houthavens had er klimaatbestendig gebouwd moeten worden. Door hoog genoeg te bouwen of bijvoorbeeld door drijvende woningen te bouwen. Daar hebben we in Amsterdam uiteraard al jarenlange ervaring mee. Kijk bijvoorbeeld naar het project Schoonschip in Amsterdam-Noord."

Krijgen jullie hiervoor de handen op elkaar bij gemeenten, bouwers en projectontwikkelaars?

"We werken nauw samen met de gemeente Amsterdam, maar je ziet dat er verschillende belangen spelen. Er heerst immers ook een forse woningnood. En dan voelen wij ons soms wel een roepende in de woestijn. Neem het voorbeeld van de Houthavens, waar we eerder hebben aangegeven dat het niet verstandig is om op te lage delen in Amsterdam te bouwen. En vergeet niet: de beslissing om te gaan bouwen in de Houthavens is 20 jaar geleden genomen. Toen was het perspectief anders. Dat onderstreept mijn pleidooi om het perspectief voor locaties naar 100 jaar te tillen. Anderzijds ziet de gemeente Amsterdam dat de klimaatverandering nu al bij ons gevolgen heeft."

Nu zijn we net naar de stembus geweest, en een nieuwe regering wordt de komende maanden gevormd. Wat is uw advies naar dit nieuwe kabinet?

"Neem in ieder geval de klimaatscenario's van het KNMI heel serieus. Reageer ook niet alleen in een reflex van: de dijken moeten veel hoger. Het gaat namelijk om veel meer. Het gaat om extra ruimte voor bijvoorbeeld piekwaterberging, keuzes tussen functies en dat elke schop klimaatbestendig de grond in moet. Zowel bij nieuwbouw als bij verbouw, onderhoud en renovatie. En daarom zou ik de regering adviseren goed te luisteren naar de adviezen van de Deltacommissaris en het Deltaprogramma. En geld te reserveren om dit uit te voeren. Het is belangrijk om nu na te denken over hoe Nederland er over 100 jaar uit ziet. Dat gaat dan over wonen, werken, groen en bouwen. En dan kunnen de verschillende sectoren, zoals de bouw- en onderhoudsector, daar op actie ondernemen: wat betekent dat voor ons? Hoe bouw je nu klimaatbestendig, en wat doe je met de bestaande voorraad?"

Het is toch niet dat we geen ervaring hebben met de strijd tegen het water, toch? Zo staan we als Nederlanders toch wereldwijd bekend?

"Absoluut, en daar ben ik ook trots op. Als voormalig senator ben ik een paar jaar geleden in New York geweest na de orkaan Sandy, en daar luisteren ze met veel respect naar onze adviezen over watermanagement. Maar we zullen weer stappen moeten zetten, willen we die leidende positie behouden."

Oké, dan speciaal voor u de hamvraag iets anders: hoe woont Nederland over 100 jaar?

"In ieder geval hoog genoeg en klimaatbestendig. Daarmee bedoel ik dat we nog steeds in de Randstad kunnen bouwen, maar dat we zorgen dat de huizen hoog genoeg zijn gebouwd. We zijn intensief met de gemeente Amsterdam in gesprek over Havenstad, een

nieuwe wijk aan het water, maar wel gebouwd op 1,5 meter boven NAP. Ik zie voor me dat we geen nieuwe steden in de allerdiepste polders hebben aangelegd en dat onze bestaande steden klimaatbestendig zijn ingericht. Inwoners hebben in 2030 hun tuinen en daken meer en meer vergroend. Gemeenten hebben waterbergingen aangelegd op een innovatieve manier en hebben hun openbare ruimte vergroend. Bijvoorbeeld door er ook een speelplaats van kinderen van te maken. Ik zie onze steden nog steeds beschermd door sterke dijken, maar ik zie ook dat we meer ruimte hebben gecreëerd voor water. Dat we meer water om ons heen hebben in de woonwijken.

Het water is namelijk niet alleen een bedreiging; het is ook een kans. Om dit voor elkaar te krijgen moet wel het waterbewustzijn van iedereen omhoog. Dat betekent dat we in de jaren daarnaartoe weer meer waterbewustzijn moeten krijgen. Dat houdt ook in dat we beseffen wat het kost als je een half uur per dag doucht. Want dat kan best een tandje minder. We zullen de komende jaren er flink aan moeten trekken om dat waterbewustzijn weer terug te krijgen." ●

