

PERSBERICHT

Nummer MK-253

Datum 11 juli 2024

Inlichtingen bij EIB
Martin Koning
06 45700070
mkoning@eib.nl

Natuur & Milieu
Dieuwertje Penders
06-46843537
d.penders@natuurenmilieu.nl

Contact

Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam

t (020) 205 16 00

eib@eib.nl
www.eib.nl

Bestaande bouw kan betekenisvolle bijdrage leveren aan verminderen woningtekort

Dat blijkt uit onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) in opdracht van milieuorganisatie Natuur & Milieu. Met het splitsen, optoppen en transformeren van bestaande woningen en gebouwen kunnen tot en met 2030 100.000 tot 120.000 woningen worden opgeleverd. Dat is meer dan de huidige aantallen die worden gerealiseerd. Met name bij het optoppen liggen kansen, omdat dat nu nog weinig gebeurt. Met subsidies en verruiming van de regels van gemeenten kan het potentieel mogelijk nog met 25.000 tot 37.000 woningen worden verhoogd. 'Naast nieuwbouw biedt ook de bestaande bouw volop mogelijkheden om meer woningen te realiseren. Met slim beleid kunnen er op korte termijn heel wat woningzoekenden blij worden gemaakt', aldus Marjolein Demmers, directeur van Natuur & Milieu.

Het EIB keek naar drie manieren van verbouwen om tot meer woningen te komen: het splitsen van bestaande woningen in meerdere zelfstandige woningen, het toevoegen van één of meerdere woonlagen aan een appartementengebouw (optoppen) en het verbouwen van bestaande gebouwen, zoals een kantoor of een winkelpand, tot woningen (transformeren).

100.000 tot 120.000 nieuwe woningen

Uit de analyse blijkt dat zonder aanvullende ondersteuning van het Rijk of gemeenten in het meest gunstige geval 100.000 tot 120.000 woningen kunnen worden opgeleverd, tot en met 2030. Dit zijn jaarlijks meer woningen dan tot nu toe worden gerealiseerd. De belangrijkste bijdrage komt van woningtransformatie. Om de huidige 10.000 woningen per jaar te kunnen blijven bouwen zijn wel extra inspanningen nodig, omdat de meest eenvoudige gebouwen al getransformeerd zijn. De grootste toename wordt verwacht door het optoppen van woningen. Dit levert nu enkele honderden woningen op per jaar, maar kan oplopen tot 3.000 woningen per jaar.

127.000 tot 158.000 nieuwe woningen mogelijk met ondersteunend beleid

Als de overheid ontwikkelaars, coöperaties en huiseigenaren gaat helpen met ondersteunend beleid, dan kan het aantal woningen mogelijk met 25% worden vergroot. In totaal gaat het dan tot en met 2030 om 127.000 tot 158.000 nieuwe woningen, blijkt uit de analyse van het EIB. Dit is 16% van de totale woningbouw-opgave die het kabinet zichzelf heeft gesteld, van bijna een miljoen woningen.

Wat is er nodig?

Het zijn het Rijk en gemeenten die belemmeringen kunnen wegnemen. Aan de ene kant kunnen de kosten worden verlaagd. Dan gaat het om subsidies, het verlagen van bouwleges of de overdrachtsbelasting. Ter illustratie: voor nieuwbouw is een subsidie beschikbaar vanuit de Woningbouwimpuls. Een vergelijkbare subsidie voor splitsen en

optoppen vanuit het Rijk zou naar verwachting 1.100 extra woningen per jaar opleveren. Aan de andere kant kunnen gemeenten kritisch kijken naar de restricties die zij opleggen aan het benutten van de bestaande bouw. Dit zou naar schatting jaarlijks 2.500 tot 3.100 extra woningen kunnen opleveren. Nu gelden er bijvoorbeeld binnen een hele gemeente vaak dezelfde regels en wordt woningsplitsen ontmoedigd. Het zou passender zou zijn om per wijk te kijken wat de mogelijkheden zijn en daar de regels op aan te passen.

Andere voordelen

Verbouwen levert dus extra woningen op in een tijd van grote woningnood. Ten opzichte van nieuwbouw zijn er nog meer voordelen. De doorlooptijd tot de oplevering is korter. Met name bij splitsen is veel minder arbeidsinzet nodig dan bij een gemiddelde nieuwbouwwoning. Daarnaast vergt verbouwen geen extra grond, terwijl dit bij nieuwbouw wel nodig is. Ook is het materiaalgebruik veel lager dan bij nieuwbouw, waardoor de gemiddelde CO₂-uitstoot per m² door materiaalproductie 85% tot 50% lager is. Aan verbouw zijn ook nadelen verbonden. De bouwwerkzaamheden en de intensievere bewoning van de woningen leveren extra hinder op voor bewoners en omwonenden. Daarnaast vermindert splitsen het aanbod van grote woningen, wat tot minder doorstroming op de woningmarkt leidt. Het is dan raadzaam daar in nieuwbouwprojecten rekening mee te houden.

Meerdere vliegen in één klap

Natuur & Milieu wil dat in het woningmarktbeleid meer aandacht komt voor verbouwen. 'Dit onderzoek laat zien dat dat een te eenzijdige focus van de overheid op nieuwbouw ongelofelijk zonde is', aldus Demmers. 'Je ziet dat de problemen die nu spelen bij nieuwbouw zoals het tekort aan materialen en personeel en het gebrek aan grond minder spelen bij het verbouwen van bestaande gebouwen. Je slaat dus meerdere vliegen in één klap. En het belangrijkste: meer mensen krijgen weer zicht op een primaire levensbehoefte, een eigen onderdak.'

In het onderzoek is een volledig overzicht opgenomen van de huidige belemmeringen en mogelijke oplossingen voor rijksoverheid en gemeenten.

Contact

Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00

eib@eib.nl
www.eib.nl

Pagina

2