

Rondetafelgesprek Bouwopgave, 6 december 2017

Duurzaam én toegankelijk bouwen

Het gaat om de gebruikers

Aan deze ronde tafel schuiven veel bouwpartijen aan. Ieder(in) vertegenwoordigt de mens die in de woningen woont en gebruik maakt van de gebouwen.

Ieder(in) is de koepelorganisatie van mensen met een beperking en chronisch zieken. We werken samen met de Woonbond en VACPunt wonen in de Woonalliantie.

De harde cijfers

Waarom moet de bouwopgave zich richten op chronisch zieken en mensen met een beperking?

- SCP 2017: Van alle volwassen zelfstandig wonende Nederlanders heeft ruim een derde een gezondheidsbeperking. 24% heeft een lichamelijke beperking. Bijna 16% van de volwassen Nederlanders ontvangt zorg en ondersteuning. Dat komt neer op ruim 2 miljoen mensen.
- We hebben het hier niet alleen over ouderen. Natuurlijk van de 75-plussers ontvangt maar liefst 40% zorg of ondersteuning. Maar in de leeftijdsgroep tot 35 jaar krijgt ook 10% zorg of ondersteuning (veelal van mantelzorgers). Dat zijn jonge mensen met een beperking die een heel leven en veel woonjaren voor zich hebben.
- Gemiddeld wonen er 2,17 personen in een huishouden/woning (CBS cijfers). Dit betekent dan dat de kans dat in een willekeurige woning iemand met een lichamelijke beperking woont, ruim 40%¹ is.
- Tot slot benoemt het SCP-onderzoek de oververtegenwoordiging van lagere inkomens bij de groep die zorg en ondersteuning krijgt. Dat herkennen wij: mensen met een beperking of chronische ziekte hebben minder kansen op de arbeidsmarkt, ze hebben vaker een uitkering of laag inkomen en ze maken extra kosten voor zorg. Ze zijn vaak aangewezen op sociale huur.

Tot zover de cijfers. Ze laten de noodzaak zien van inclusief denken bij de bouwopgave. Dat wordt ondersteund door het VN-verdrag voor mensen met een beperking dat het recht op zelfstandig wonen en leven in de maatschappij benoemt. Dit verdrag heeft Nederland vorig jaar geratificeerd. Voor het wonen in de maatschappij zijn geschikte, toegankelijke woningen nodig en gebouwen waarin mensen met een beperking hun weg kunnen vinden of kunnen werken.

De bouwopgave

1. Betaalbare, toegankelijke woningen

Het regeerakkoord zegt: "Er moeten meer *betaalbare huurwoningen* in de vrije sector komen." Dit gaat over huurwoningen met een huur hoger dan € 710,-, voor veel mensen niet betaalbaar.

Mensen met een beperking zijn door een laag inkomen vaak aangewezen op een sociale huurwoning. In dat segment van de woningvoorraad is in veel gemeenten een tekort, en specifiek aan goed toegankelijke woningen. Bovendien zijn de huren in de vorige kabinetsperiode fors gestegen.

¹ Kansberekening: 24 rode ballen (beperking) en 76 blauwe ballen (gezond). De kans op trekken van op 2 blauwe ballen (alleen gezonde bewoners) is 0,58. Dus 42% kans op een tweetal met 1 rood en 1 blauw of 2 rode.

Een recent onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving toont aan dat de groep die aangewezen is op sociale huur nog groter is dan tot nu toe werd aangenomen. Verder blijkt dat ongeveer 28% van de middeninkomens geen huur van € 700 of meer kan betalen. Deze huishoudens zouden ook voor sociale huur in aanmerking moeten komen. Toch wil het kabinet geen uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen. Tot onze schrik lasen we zelfs dat de regering partijen aanmoedigt om sociale huurwoningen te verkopen. Wij zien dat het nu al veel jongeren met een beperking niet lukt om de stap naar zelfstandig wonen te zetten, want de woningen zijn er niet of zijn niet betaalbaar. Daar komt nog bij dat steeds meer ouderen behoefte hebben aan toegankelijke woningen.

Advies: Geef de Taskforce Bouwagenda de opdracht om steviger in te zetten op de bouw van betaalbare, sociale huurwoningen.

2. Sterkere positie van bewoners

De Taskforce spreekt van de gouden driehoek: overheid, markt en kennisinstellingen. Maar de titel van de bouwagenda luidt: bouwen voor kwaliteit van leven. Dat is bij uitstek een persoonlijk, subjectief gegeven. Hoe zorgen we dat de gouden driehoek meeweegt wat de burger nodig heeft voor kwaliteit van leven? Weten ze bijvoorbeeld wel dat kleinschalige, lokale ouderinitiatieven een enorme bijdrage leveren aan de kwaliteit van leven van jongeren met een verstandelijke beperking of psychische aandoening? Gaan ze voorkomen dat mensen die gezondheidsproblemen en beperkingen krijgen, moeten verhuizen en hun vertrouwde omgeving moeten verlaten? Gaan ze zorgen dat de gebouwde omgeving zo wordt ingericht dat ook de groeiende groep slechtzienden er veilig hun bestemming kunnen vinden?

De burger, zeker met een kleine portemonnee, heeft een zwakke positie op de woningmarkt en kan geen eisen stellen. Maar een adequate aanpak van de bouwopgave kan juist enorm bijdragen aan de kwaliteit van leven van kwetsbare groepen op de woningmarkt. Daarom is het belangrijk dat zij een stem krijgen in de aanpak en de uitvoering.

Advies: Verstevig de positie van bewoners in de aansturing van de bouwopgave. Zorg dat zij, ook in de sociale huur, in de gouden driehoek vertegenwoordigd zijn.

3. Toegankelijk en duurzaam

Duurzaam/energiezuinig bouwen krijgt terecht veel aandacht in de bouwopgave en in het regeerakkoord. Er zijn concrete doelstellingen met ambitie voor verduurzaming geformuleerd. Tegelijkertijd ligt er een grote opgave voor het toegankelijk maken van woningen en gebouwen, ook in de bestaande voorraad. Een oplossingsrichting is het gelijktijdig verbeteren van duurzaamheid én toegankelijkheid van wooncomplexen.

Advies: Stimuleer woningcorporaties om bij renovaties gelijktijdig de energieprestatie en toegankelijkheid te verbeteren. Verdubbel daartoe de korting op de verhuurderheffing van 100 tot 200 miljoen, zodat deze investeringen mogelijk worden.