

Lucas de Boer
Bestuurder Laurentius

Nederland beschermt huurders stevig. Maar volgens Laurentius-bestuurder Lucas de Boer is die bescherming te sterk gekoppeld aan één specifieke woning en te weinig aan het recht op passend wonen. Hij wil daarom een heilig huisje in de volkshuisvesting ter discussie stellen: niet om huurders hun zekerheid af te nemen, maar om de vastgelopen woningmarkt weer in beweging te krijgen.

‘We moeten van huurbescherming naar woonbescherming’

Wie de Nederlandse woningnood wil oplossen, moet bouwen. Meer, sneller en goedkoper. Het is zo’n vanzelfsprekend uitgangspunt geworden dat vrijwel ieder woondebat ermee begint. Ook De Boer dacht vijf jaar geleden vooral in stenen: er waren te weinig woningen, dus moesten er vooral veel bij.

Daar denkt hij inmiddels anders over.

Niet omdat Nederland minder hoeft te bouwen. Laurentius wil tussen 2025 en 2030 ongeveer achthonderd woningen toevoegen. De Boer betwijfelt alleen de volgorde van het debat: eerst nieuwbouw, daarna pas kijken wat doorstroming en een betere benutting van de bestaande voorraad kunnen opleveren.

Volgens hem moet die volgorde om.

‘Het is én-én. Maar nu denken we vooral: nieuwbouwproductie, en daarnaast is het mooi als we ook nog iets aan doorstroming doen. Volgens mij moet betere benutting van de bestaande voorraad vooropstaan, aangevuld met nieuwbouw.’

_ Niet de woning, maar het wonen beschermen

Die verschuiving brengt De Boer bij zijn meest verstrekkende idee: huurbescherming moet volgens hem evolueren naar woonbescherming. Niet het recht op één specifieke huurwoning staat dan centraal, maar de zekerheid dat iemand gedurende zijn leven passend kan wonen.

‘Huurbescherming is nu sterk gekoppeld aan dé woning waarin je ooit bent gaan wonen. Woonbescherming betekent dat je er je hele leven op moet kunnen rekenen dat er een woning beschikbaar is die past bij jouw huishouden en levensfase.’

Dat is geen semantiek, maar een ander verdelingsprincipe. Een oudere van wie de kinderen het huis uit zijn, houdt in die benadering recht op goede en betaalbare huisvesting, maar niet vanzelfsprekend op dezelfde ruime gezinswoning die hij dertig jaar eerder met zijn gezin betrok.

Daar moet volgens De Boer nadrukkelijk iets tegenover staan: voorrang bij een passende woning, zekerheid over betaalbaarheid en, idealiter, de mogelijkheid om in de eigen buurt te blijven.

De Boer weet dat die gedachte schuurt. Toen hij dit idee voor het eerst bij collega-volkshuisvesters op tafel legde, ontstond onmiddellijk discussie. Toch moet die volgens hem worden gevoerd. De keerzijde van de huidige zekerheid is immers dat wie eenmaal een betaalbare woning heeft uitstekend wordt beschermd, terwijl wie buiten staat jarenlang kan wachten. >

Woonbescherming betekent dat je er je hele leven op moet kunnen rekenen dat er een woning beschikbaar is die past bij jouw huishouden en levensfase.’

_ De stille mismatch op de woningmarkt

Achter die redenering ligt een demografische verschuiving: huishoudens zijn de afgelopen decennia kleiner geworden, de woningen waarin zij wonen niet.

De Boer wijst erop dat Nederlanders relatief ruim wonen: volgens de Europese cijfers waarnaar hij verwijst namelijk gemiddeld 2,1 kamers per inwoner, tegenover 1,6 in de Europese Unie. In een dichtbevolkt land, waar wonen concurreert met natuur, landbouw, infrastructuur, industrie en energie, wordt inefficiënt gebruik van bestaande woonruimte volgens hem steeds moeilijker te verdedigen.

Bij Laurentius wordt die mismatch concreet. Ongeveer de helft van de sociale huurvoorraad bestaat volgens De Boer uit woningen met vier kamers of meer, terwijl 84 procent van de actieve vraag afkomstig is van één- of tweepersoonshuishoudens.

Op verschillende plekken in Breda bezit Laurentius grote eengezinswoningen en appartementen, soms van 120 tot 130 vierkante meter en met vier of vijf slaapkamers. Een fors deel daarvan wordt bewoond door één of twee mensen. Tegelijkertijd wachten gezinnen op grotere woningen en alleenstaanden op kleinere.

Het voor de hand liggende antwoord is: laat mensen verhuizen. Maar zo eenvoudig is het niet.

Mensen wonen niet in vierkante meters. Ze wonen tussen buren, dicht bij vrienden, hun huisarts en hun supermarkt. Ze kennen de straat en hebben er soms tientallen jaren van hun leven doorgebracht.

‘Mensen zijn gehecht aan hun huis, hun buren en hun woonomgeving. Terecht. Dus als je wilt dat mensen doorstromen, moet er een heel goed alternatief zijn.’

Daar ligt volgens De Boer de eerste verantwoordelijkheid van corporaties en gemeenten. In wijken met veel gezinswoningen moeten juist aantrekkelijke gelijkvloerse woningen worden toegevoegd. Het liefst binnen dezelfde buurt, zodat iemand zijn trap kan inruilen voor een lift zonder tegelijk zijn sociale netwerk kwijt te raken.

_ Met verleiding alleen gaat het niet lukken

Corporaties proberen die beweging al jaren met zachte instrumenten op gang te brengen. Verhuisregelingen, voorrang, begeleiding en nieuwe woonvormen moeten bewoners verleiden naar een woning die beter bij hun levensfase past.

Maar volgens De Boer blijft het effect te beperkt.

‘We zijn hier als corporaties al zeker tien jaar heel hard mee bezig. Als het uitsluitend langs de weg van de verleiding moet, blijft het een druppel op een gloeiende plaat.’

Een oudere huurder die al tientallen jaren in een ruime woning woont, heeft economisch vaak weinig reden om te vertrekken: de huur is relatief laag, de omgeving vertrouwd en het alternatief lang niet altijd beter. In de koopsector speelt iets vergelijkbaars. Wie zijn hypotheek grotendeels heeft afgelost, woont vaak goedkoop in een huis dat inmiddels veel groter is dan nodig.

De Boer ziet bovendien een tweede rem: koop en huur functioneren als twee grotendeels gescheiden woningmarkten, elk met hun eigen fiscaliteit, regelgeving en privileges. Wie vroeg koopt, blijft vaak zijn leven lang koper; wie lang huurt, blijft veelal in de huursector.

Het resultaat is een woningvoorraad die onvoldoende meebeweegt met de levens van de mensen die erin wonen.

Juist in die bestaande voorraad ziet De Boer de grootste onbenutte capaciteit. Hij durft zelfs de stelling aan dat betere doorstroming uiteindelijk méér kan bijdragen aan het terugdringen van de woningnood dan nieuwbouw. Niet omdat nieuwbouw onbelangrijk is, maar omdat de bestaande voorraad vele malen groter is dan wat er jaarlijks bijkomt.

Laurentius kijkt daarom naar het splitsen van

Lucas de Boer



© VerlindeFotografie

’De duurzaamste vierkante meter is eigenlijk de vierkante meter die al gebouwd is en beter wordt benut.’

grote appartementen. Wanneer een bewoner binnen hetzelfde complex naar een kleinere, gelijkvloerse woning verhuist, kan een groot appartement soms in twee woningen worden verdeeld. Ook experimenteert de corporatie met Friends-contracten, waarbij meerdere alleenstaanden samen een grotere woning gebruiken.

Daarmee plaatst De Boer ook vraagtekens bij de levensloopbestendige woning als vanzelfsprekend ideaal. Eén woning die van de eerste zelfstandige jaren tot op hoge leeftijd moet passen, vindt hij inefficiënt. Een gezinswoning is immers maar gedurende een deel van het leven werkelijk nodig.

Duurzaamheid gaat voor hem daarom niet alleen over isolatie en CO_2-arme nieuwbouw. ‘De duurzaamste vierkante meter is eigenlijk de vierkante meter die al gebouwd is en beter wordt benut.’

_ Laurentius moet weer durven

Opvallend genoeg komt die boodschap van een corporatie die jarenlang juist weinig ruimte had om risico te nemen.

Laurentius heeft een lange periode van financieel herstel en verscherpt toezicht achter zich. De ambitie om tussen 2025 en 2030 ongeveer achthonderd woningen te realiseren, markeert voor De Boer dat Laurentius weer een ‘gewone’ woningcorporatie is geworden.

Daarvoor moesten volgens hem drie zaken op orde komen: de financiën, de organisatie en het vertrouwen van de buitenwereld.

Een organisatie die jarenlang risico’s moet uitsluiten, leert voorzichtig te worden, terwijl de huidige woonopgave juist vraagt om handelen onder onzekerheid.

‘We moeten durven zonder roekeloos te worden.’

Laurentius heeft volgens De Boer geleerd ‘hoog aan de wind te varen’: maximaal investeren zonder door de financiële ondergrens te zakken. Dat vraagt permanent inzicht in kasstromen en risico’s, maar >



‘Wij kopen geen woningen om ze te verkopen.’
–

ook een organisatie waarin medewerkers begrijpen welke financiële gevolgen hun projectbeslissingen hebben.

Extern zijn de risico’s lastiger te beheersen. Netcongestie bedreigt volgens De Boer concrete projecten in Breda; ook stikstof en procedures blijven van invloed. Verdichting vraagt bovendien om een gemeente die regels pragmatisch durft toe te passen. Als één groot appartement in twee woningen wordt gesplitst, hoeft volgens hem niet automatisch een extra parkeerplaats te worden geëist wanneer de feitelijke parkeerdruk laag is.

_ De rekensom van sociale huur

Daar komt een steeds hardere financiële werkelijkheid bij.

De Boer schetst een confronterende rekensom. Bij de huidige huurniveaus zou een nieuwe sociale huurwoning volgens hem grofweg €150.000 tot €180.000 mogen kosten om de investering gedurende de exploitatie terug te verdienen. In de praktijk loopt de totale investering tegenwoordig vaak op richting €300.000.

‘En dat kan dus eigenlijk niet.’

De toekomstige marktwaarde van zo’n woning biedt voor een corporatie nauwelijks troost. ‘Wij kopen geen woningen om ze te verkopen.’

Betaalbaarheid betekent voor hem bovendien meer dan een lage huur. Na aftrek van huur, energiekosten en andere noodzakelijke lasten moet een huishouden voldoende overhouden om mee te doen in de samenleving. Voor een gezin betekent dat ook dat een kind moet kunnen sporten of een hobby kan hebben.

Tegelijkertijd weigert hij kwaliteit uitsluitend in vierkante meters te meten. Voor een jonge alleenstaande kan een appartement zonder lift juist aantrekkelijk zijn omdat servicekosten lager blijven. Voor een oudere bewoner kan precies die lift — liefst twee — essentieel zijn.

Passend wonen betekent daarmee: kwaliteit laten aansluiten op de levensfase.

De Boer verwacht een fundamentele verandering van het bouwproces.
–

_ De gemengde wijk

De Boer trekt zijn redenering door naar de wijk. Niet alleen woningen zijn volgens hem te statisch verdeeld; ook bewonersgroepen zijn ruimtelijk sterker van elkaar gescheiden geraakt.

Sociale huur was ooit breed toegankelijk. De leraar en de politieagent woonden er zij aan zij met huishoudens met minder financiële mogelijkheden. Naarmate de schaarste toenam, werd sociale huur steeds sterker gericht op mensen die haar het hardst nodig hebben.

Dat is begrijpelijk, zegt De Boer. Een woning is de basis om te kunnen werken, leren en deelnemen aan de samenleving. Maar wanneer kwetsbare huishoudens zich steeds sterker concentreren in buurten waar grote aantallen sociale huurwoningen bij elkaar staan, ontstaat een nieuw probleem: de veerkracht van de wijk neemt af.

Daarom probeert Laurentius, samen met de andere Bredase corporaties, in delen van Hoge Vucht bewust meer variatie in de bewonerssamenstelling te brengen. Een groter deel van de sociale huurwoningen wordt toegewezen aan huishoudens die economisch iets sterker staan. Niet om kwetsbare bewoners weg te drukken, maar om buurten gemengder en veerkrachtiger te maken.

Breda heeft volgens De Boer twee gezichten: de historische, aantrekkelijke en ondernemende stad die vrijwel iedereen kent, en buurten waar kansen en perspectief aanzienlijk ongelijker verdeeld zijn.

Over vijf jaar wil hij vooral op één zaak worden afgerekend: of in Hoge Vucht werkelijk een andere beweging op gang is gebracht. De ambitie is dat een kind dat over ongeveer twintig jaar in Hoge Vucht wordt geboren, dezelfde kans op een succesvol leven heeft als een kind elders in Breda.

‘Dat is nu niet zo. En de aanpak van dit probleem gaat mij te traag.’

_ Bouwen blijft noodzakelijk

Toch ontkomt Nederland niet aan bouwen. Juist omdat arbeid schaars en bouwen duur is, verwacht De Boer een fundamentele verandering van het bouwproces.

‘Ik geloof absoluut in conceptuele en industriële bouw. De tijd dat we iedere steen op de bouwplaats stapelen ligt nog niet achter ons, maar dat is niet de toekomst.’

Laurentius werkt met gemeenten aan bouwstromen waarin conceptuele woningen op grotere schaal kunnen worden ingekocht. Bij grote gebiedsontwikkelingen zoals ’t Zoet moet volgens De Boer daarom al in de stedenbouwkundige fase rekening worden gehouden met industriële bouwsystemen.

Standaardisatie betekent voor hem niet dat iedere wijk hetzelfde moet worden. Het betekent dat niet voor iedere woning opnieuw het wiel hoeft te worden uitgevonden.

Aan het einde van het gesprek maken vier dilemma’s zichtbaar hoe consequent De Boer inmiddels redeneert.

Nieuwbouw of doorstroming? Doorstroming**.**

Maximale zekerheid voor een alleenstaande in een grote gezinswoning of sterker sturen op passend wonen? Passend wonen.

Honderd woningen van maximale kwaliteit of 125 soberder uitgevoerde woningen die aan alle noodzakelijke eisen voldoen? 125 woningen**.**

Maatwerk met een lange doorlooptijd of een goede gestandaardiseerde oplossing die sneller kan worden gerealiseerd? Standaardisatie**.**

De Boer kiest steeds voor beweging.

Maar hij wil één misverstand voorkomen. Woonbescherming betekent nadrukkelijk niet dat Laurentius straks bij een oudere huurder aanbelt met de mededeling dat een groter gezin diens woning nodig heeft.

‘We gaan niemand onder druk zetten om te verhuizen omdat er een groter huishouden klaarstaat. Dat gaan we niet doen.’

De kern is volgens De Boer niet minder zekerheid, maar een andere organisatie ervan. Corporaties beschikken al over instrumenten waarmee bewoners bij herstructurering begeleiding, voorrang en terugkeermogelijkheden krijgen. Diezelfde professionaliteit kan worden ingezet om doorstroming aantrekkelijker en zekerder te maken.

De woningnood dwingt volgens De Boer om opnieuw te kijken naar rechten die ooit om goede redenen zijn vastgelegd, maar in een andere demografische werkelijkheid ook ongewenste effecten kunnen hebben.

De vraag die hij daarmee op tafel legt is ongemakkelijk, maar moeilijk te ontwijken: beschermen we vooral het recht om op één plek te blijven – of het recht om goed te kunnen wonen? <