



**nir**ov

# OP DE WONING- MARKT IS JE EURO EEN DAALDER WAARD

MANIFEST VAN JONGE PROFESSIONALS

## OP DE WONINGMARKT IS JE EURO EEN DAALDER WAARD

### MANIFEST VAN JONGE PROFESSIONALS

Een groep van jonge professionals van binnen en buiten de volkshuisvesting en stedelijke vernieuwing wenst niet zonder visie door het leven te gaan. Wij constateren dat er binnen twee kabinetten en drie ministers geen visie op de woningmarkt van de grond is gekomen. Er is geen leidend perspectief: niet stedenbouwkundig, niet architectonisch, niet sociaal-maatschappelijk. Dit is onze bijdrage aan de discussie over de woningmarkt. Na arbeiderswijken, tuinsteden en bloemkoolwijken is er nu niets meer. We zitten in de uitloop van de Vinex, een discussie die kwalitatief moet worden ingevuld (wat en hoe?), in plaats van kwantitatief (hoeveel en waar?).

We maken geen maat-  
schappelijk kader maar  
een ruimtelijk kader



## NON-ISSUES

De woningmarkt wordt nogal vaak gezien vanuit een economisch perspectief. Zeker niet onzinnig, maar wel beperkt. Wij kiezen ervoor om de woningmarkt ook vanuit sociaal-maatschappelijk perspectief te bekijken. Daarmee voorkom je dat de discussie blijft gaan over een aantal hardnekkige, steeds weer terugkerende thema's.

### NON-ISSUE 1: DOORSTROMING

Het inzetten op het bevorderen van de doorstroming komt voort uit het idee dat een markt altijd in beweging moet zijn. Het is de vraag of veel beweging bijdraagt aan het functioneren van de woningmarkt.

### NON-ISSUE 2: SCHEEFWONEN

Voor een huiseigenaar zijn we blij als door de sterk stijgende huizenprijzen zijn hypotheeklast decimeert ten opzichte van de woningwaarde, terwijl een huurder waarvan de huur in het contract lager is dan wat op de markt te halen is ons grote zorgen baart.

### NON-ISSUE 3: BOUWPRODUCTIE

Natuurlijk, de bevolking groeit en de woonvraag neemt toe. Er zal dus meer aanbod van woningen moeten komen. De vraag is hoe. Met bouwproductie als schijnoplossing blijven we blind voor andere, creatieve manieren om het aanbod sturen.

### NON-ISSUE 4: WIJKEN VAN PRACHT, KRACHT EN MACHT

Van de 56 wijken van Dekker naar 40 Vogelaaarwijken. Er zijn dus 16 probleemloze wijken geschapen in de vorige kabinetsperiode. De wijkendiscussie gaat over macht, niet over problemen. Maar om problemen aan te pakken, is een andere blik nodig. Want ook Wassenaar heeft een slechtste wijk.

### NON-ISSUE 5: GELD

Bij welk probleem dan ook, één onderwerp beheerst de agenda: geld. Zo ook in de discussie over de woningmarkt. Wij willen dit kort en eenvoudig houden. Geld is geen probleem. Naast de middelen van de overheid zijn er pensioenfondsen, projectontwikkelaars en corporaties met meer vermogen dan ze om kunnen zetten - meer dan voldoende om de zaken voortvarend aan te pakken.

Waarom moet de markt altijd in beweging zijn?

## DE WONINGMARKT VAN VRAAG EN AANBOD

Door inkomensgroei is meer geld beschikbaar gekomen om te besteden aan wonen, wat leidt tot prijsstijging. Deze prijsstijging is voor een belangrijk deel gefinancierd met geleend geld, waardoor het belang toeneemt om het systeem in stand te houden. De hypotheekrenteaftrek werkt versterkend op dit systeem. Terwijl voor iedereen duidelijk is dat zo het doel voorbij wordt gestreefd. Afschaffen dus, die hypotheekrenteaftrek. Wat daarnaast moet worden voorkomen is dat grote sommen geld onnodig worden rondgepompt, zeker wanneer dit voor een belangrijk deel bestaat uit geleend geld van particuliere huishoudens. Ook moet het overmatig lenen worden tegengegaan, want dat maakt mensen onnodig afhankelijk en kwetsbaar.

De stap van huur naar koop is enorm. En wie huurt zal geen vermogen opbouwen door waardegroei van de eigen woning. Daarmee bestaat er een groeiende economische ongelijkheid tussen kopers en huurders. Over de langere termijn treedt hierin een generatie-effect op. Door vererving, maar ook al eerder door een fenomeen als de generatiehypotheek.

De huidige manier van vraagondersteuning leidt tot een onrechtvaardige verdeling van subsidies. De hogere inkomens kopen duurdere woningen en kunnen de rente aftrekken tegen een hoger tarief: hoog inkomen en hoge kwaliteit wordt gesubsidieerd. Huurtoeslag is alleen voor de laagste inkomens in de goedkoopste huurwoningen: op de koopmarkt worden de rijken gesteund, op de huurmarkt de armen.

De woningmarkt van vraag en aanbod is imperfect, het aanbod reageert niet op de vraag. Tussen het ontstaan van extra vraag en het creëren van extra aanbod kan soms vele jaren zitten. En door een stijging van de welvaart en de ruimteconsumptie is er veel extra vraag geweest de afgelopen jaren. De eisen zijn omhoog gegaan en er is een kwalitatief woningtekort ontstaan.

De vraag op de woningmarkt moet worden ingevuld als kwalitatief begrip. De woningmarkt is niet alleen voor economen en bouwers, ook sociologen en stedenbouwkundigen moeten weer eens aan tafel. Dit is een maatschappelijke discussie die om een politiek antwoord vraagt. Een normatieve discussie over kwaliteit, afgewogen tegen de maatschappelijke kosten. De gewenste kwaliteit van woningen en de woonomgeving is daarbij onderdeel van de sociale doelstelling.

Een deel van de corporaties

verdiene een enorme rotschop



## DE WONINGMARKT ALS SOCIALE RUIMTE

Door de discussie alleen op de imperfecties van een markt te richten, worden we blind voor het maatschappelijke gevolg: de kloof tussen de huurmarkt en de koopmarkt leidt tot een maatschappelijke tweedeling. Deze tweedeling is van sociaal-economische, maar ook steeds meer van sociaal-culturele aard. Mensen met een laag opleidingsniveau, met een lager inkomen en met een niet-westerse culturele achtergrond zijn oververtegenwoordigd in de huursector. Als we willen dat 'de integratie' goed gaat verlopen, zal ook de maatschappelijke tweedeling tussen huurders en kopers moeten worden aangepakt.

Mensen met een lager inkomen en mindere opleiding concentreren zich in wijken met een groot aanbod aan sociale huurwoningen. Deze wijken kennen twee wezenlijke problemen. Enerzijds gaat het om de hoge concentratie van mensen met een zwakke sociaal-economische positie, vaak gecombineerd met een niet-westerse sociaal-culturele achtergrond. Anderzijds geldt voor een groot deel van deze groep dat zij een beperkt toekomstperspectief hebben. Op beide vlakken, de wijk en de mens, kun je veel doen.

In de huidige praktijk van stedelijke vernieuwing wordt het antwoord op de concentratie-wijk gezocht in differentiëren, inmiddels bijna een synoniem voor het vervangen van sociale huurwoningen door duurdere huur- of koopwoningen. Om een wijk kracht te geven moeten verbindingen worden gelegd. Daartoe moet de stedenbouwkundige architectonische identiteit van de wijk recht doen aan de sociale identiteit

van de wijk en haar bewoners. Dit impliceert een directe stop op grootschalige, uniforme bouwprojecten en meer focus op kleinschaligheid en pluriformiteit.

Wonen doe je niet alleen achter de voordeur. Dat doe je ook in het winkelcentrum en samen met alle mensen die je tegenkomt. De ruimtelijke structuur moet de sociale structuur ondersteunen. Wanneer mensen zich prettig voelen en elkaar ontmoeten ontstaat het perspectief voor de mensen in de wijk zichzelf te ontplooiën en verder te komen.

Problemen kunnen niet worden opgelost met een overkoepelend sociaal-maatschappelijk kader waarbinnen een ruimtelijke vertaling naar wonen wordt gemaakt. We moeten dit denken omdraaien. We maken geen maatschappelijk kader maar een ruimtelijk kader. Dat is de bestaande stad. Daarbinnen bestaan ruimtelijke situaties. Deze moeten ingevuld gaan worden door bewoners met een eigen visie op wonen en leven. Deze ruimtelijke structuur is flexibel, aanpasbaar en multifunctioneel. Zoals je je eigen woning in kan richten, kun je ook omgaan met je eigen wijk, burens en leven. De kunst is om het kader niet te laten bepalen door de bestaande stad, cultuur, verleden en identiteit.

Bij dit alles moet worden aangetekend dat sociale stijging het sterkst wordt bewerkstelligd via onderwijs en arbeid. Twee andere deelmarkten, die we hier buiten beschouwing laten, maar zeker willen aanstippen omdat er te vaak en te veel een helende werking wordt verwacht van de woningmarkt.

## DE CREATIEVE WONINGMARKT

Om kwaliteit te bereiken moet eerst iets nieuws ontstaan. Dat bereik je met creativiteit. Creativiteit leidt niet per definitie tot kwaliteit, wel tot diversiteit. In diversiteit zitten zowel slechte als goede ontwerpen. Het kan niet alleen aan de overheid worden overgelaten om te bepalen wat kwaliteit is. Welstandscommissies zijn niet meer van deze tijd. Kwaliteit is de uitkomst van een creatief proces. Het borgen van kwaliteit is het stellen van voorwaarden aan dit proces. Geef bewoners, corporaties, architecten meer zeggenschap om samen te bepalen wat kwaliteit is. Zeggenschap voor alle betrokkenen is een randvoorwaarde om creativiteit tot kwaliteit te laten leiden. Niet in de zin van participatie en inspraak, maar zeggenschap door keuzemogelijkheden.

Schematisch ziet dat er zo uit:



De bewoner is veranderd in deze individuelere en vooral mondiger maatschappij. Meer dan ooit wil de bewoner invloed op plekken in de stad, op de inrichting van zijn huis, en liefst ook op de selectie van de burens. En deze machts-wens zal toenemen. En waarom ook eigenlijk niet? Het is heel logisch dat je probeert het

leven voor jezelf en je omgeving zo aangenaam mogelijk te maken wat zich vertaalt in allerlei aan het wonen gerelateerde begrippen. Van het Wilde Wonen, tot Te Woon of Slimmer Kopen, tot Vrije Kavels. Allemaal bewegingen dezelfde kant op. De vroege krakers hebben ook voor de lage inkomens iets bedacht om veel eigen zeggenschap te realiseren. Deze individualisering gaat over verantwoordelijkheid, trots, identiteit, betrokkenheid.

Individualisering gaat ook over groepen. Mensen met een gedeeld belang vormen opportunistische collectieven die het initiatief naar zich toe trekken. De bewoners eisen ruimte in het proces en in eigendom. De rol van de spelers op de woningmarkt wordt daarmee anders. Consequentie is dat de woningmarkt diverser zal worden.

Niet alleen de spelers moeten zich aanpassen, ook de spelregels. De nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening is al enigszins flexibel: flexibiliteit in bestemmingsplannen en in de 'redelijke eisen van welstand' zijn mogelijk. Toch bestaat er nog een sterke regeldrift. We hebben, blijkbaar, geen vertrouwen in de eigenaar van het perceel of het gebouw als het gaat om wat past en wat niet past in het straatbeeld. Terwijl de grens van het tuinhokje een prima scheidslijn is. Erbinnen bepaalt de bewoner de kwaliteit, in overleg met de eigenaar. Erbuiten de gemeente. En de projecten die over de grens gaan los je gezamenlijk op in een proces.

## WONEN MET DE MENSELIJKE MAAT

Ingrijpen gaat niet alleen over de problemen. Als we alles op de problemen zetten, missen we grote kansen. Het ingrijpen op de woningmarkt moet als insteek hebben dat mensen keuzes kunnen maken, ook al zijn de financiële middelen beperkt. Overheid en corporaties moeten meer naar de achtergrond, naar een meer ondersteunende rol. Wij zijn voorstander van een overheid die haar plaats kent. Een overheid die weet wanneer wel en niet in te grijpen, maar die vooral weet met welke partijen zij moet samenwerken en wie zij moet ondersteunen om kwaliteit op de woonmarkt te realiseren.

Datzelfde geldt voor corporaties. Een deel van de corporaties heeft alle maatschappelijke ontwikkelingen aan zich voorbij laten gaan. Zij verdienen een enorme rotschop. Een ander deel is het afgelopen decennium vooral met zichzelf bezig geweest. De organisaties professionaliseren, fuseren en gaan aan de slag met interne processen. Allemaal prachtig en belangrijk, maar een directe opbrengst voor de klant is lastig te benoemen. Wij zijn voorstander van meer flexibele corporaties om pluriforme en creatieve oplossingen aan te kunnen, passend bij de diverse wensen van de bewoner.

Het leveren van standaardproducten voor de massa is namelijk geen antwoord op een individueel en persoonlijk onderwerp als wonen. Bewoners moeten medeproducent zijn in hun eigen woongenot. Gelijkheid volgens het principe van 'iedereen hetzelfde' past daar niet bij en moet worden omgevormd naar 'een gelijke behandeling bij gelijke omstandigheden'.

Wij willen meer 'vrijheid achter de voordeur' voor huurders. Hierdoor ontstaat meer variatie in de sociale huursector. In één en hetzelfde flatblok wordt de ene flat omgebouwd tot studio, een ander zet er een nieuwe badkamer in, enzovoorts. Zo is er na verloop van tijd echt wat te kiezen in dat flatblok en zal de diversiteit in de bewonerssamenstelling ook toenemen. Vanuit dit perspectief is de consument de baas achter zijn eigen tuinhokje. Corporaties zouden daarmee vooral een beheersfunctie krijgen. De rol van de overheid wordt teruggedrongen naar het gebied vanaf het tuinhokje de wijk in. Zij bepaalt randvoorwaarden die daar de woonkwaliteit moeten beschermen. En dan niet de hoogte van de deurpost, maar de woonkwaliteit van de openbare ruimte.

Jannes Eshuis  
Gerben Helleman  
Fatima Mzallassi  
Maarten Pel  
Chris Stuart  
Fulco Treffers  
Jasper van der Wal  
Juli 2007

Een directe stop op grootschalige, uniforme bouwprojecten

## COLOFON

### EINDREDACTIE

Nirov / Michiel Smit

### FOTOGRAFIE

Elly de Boer

Rob Niemantsverdriet

### GRAFISCH ONTWERP

Marline Grafisch Ontwerp bNO

### DRUK

Gewa / Arendonk / België

### OPLAGE

3.000 stuks

### ISBN/EAN

978-90-5481-065-0

Standaardproducten zijn geen  
antwoord op zoiets persoonlijks  
als wonen

### Nirov

Mauritskade 23  
Postbus 30833  
2500 GV Den Haag  
Nederland

T +31(0)70 3028484

F +31(0)70 3617422

E [nirov@nirov.nl](mailto:nirov@nirov.nl)

I [www.nirov.nl](http://www.nirov.nl)

Dit is een uitgave van het Nirov. Als vakvereniging voor professionals in ruimtelijke ordening, bouwen en wonen wil het Nirov graag discussies stimuleren. Reden om dit manifest van jonge professionals te publiceren en verspreiden.



