Visie

De woonparadox

Wonen in Nederland heeft twee kanten. Aan de ene kant zijn Nederlanders in het algemeen zeer tevreden met hun woning en hun woonomgeving. Dat blijkt ook uit de recent uitgekomen 'Leefbaarheidmonitor'. De meeste mensen zijn zeer tevreden over hun buurt; een groep van vijf procent is negatief. Vinex-wijken scoren goed, een tegenvaller voor het kritische deel van de vakwereld dat stelselmatig campagne voert tegen alles wat Vinex heet. Ook in probleemwijken gaat de leefbaarheid niet verder achteruit - soms zelfs vooruit, uitzonderingen daargelaten. Veiligheid, of gevoelens van veiligheid, blijft een punt van aandacht.

De andere kant van wonen in Nederland vatten we doorgaans samen met de kreet: 'de woningmarkt zit op slot'. Beschikbaarheid, betaalbaarheid en financierbaarheid zijn hier de kernbegrippen. Bij het debat over beschikbaarheid stuiten we op een paradox. De crisis, die gepaard gaat met een vraaguitval en een lage woningproductie, versluiert de latente woningbehoefte (kwantitatief en kwalitatief) in de economisch sterke gebieden van ons land. Alle onderzoeken wijzen in die richting. Stadsbestuurders in deze regio's beginnen echter te romantiseren over 'organisch groeien': kleine, soms individuele bouwplannetjes met maximale differentiatie en afwisseling. Op zich geen slechte strategie, maar volstrekt ontoereikend voor een aantal metropoolregio's. Het is een misverstand dat je met een groter productievolume en met optimalisering van kosten en organisatie geen gedifferentieerde woonbuurten kan maken. Dat hebben ontwikkelaars kennelijk onvoldoende duidelijk weten te maken. Voor binnenstedelijke plannen is juist kritische massa nodig, anders kom je helemaal niet uit de kosten. Wel moeten we onze planningsattitude veranderen: grote lijnen voor de langere termijn (publiek kader) met invullingen via de korte klap, kort op de markt. Maar toepassing van de 'organische' groeikoers veroorzaakt over vijf jaar regionaal stevige woningtekorten. De betaalbaarheid en doorstroming komen daar (weer) in het gedrang.

> Stadsbestuurders beginnen te romantiseren over 'organisch groeien'

De betaalbaarheid staat onder druk door een aantal oorzaken. In de eerste plaats zijn de kwalitatieve eisen aan woning en woonomgeving steeds verder opgevoerd. Verder wordt het ontwikkelingsproces steeds inefficiënter door bureaucratische processen. Al deze extra kosten landen in de stichtingskosten van de woning. Daarnaast vertonen de energiekosten een stijgende lijn. Met de betaalbaarheid valt nog een wereld te winnen en daar kunnen we nu mee beginnen.

Tot slot: de financierbaarheid. Die is er de laatste tijd niet beter op geworden. Per saldo worden nu de financieringsmogelijkheden voor de mensen onnodig beperkt. Nederland is en blijft wereldkampioen veilig lenen. Eigenlijk zou de woonsector zelf met een samenhangend voorstel (kopen en huren in samenhang) moeten komen, want de politieke arena blokkeert zichzelf. Het idee om de renteaftrek te koppelen aan een annuïteitenhypotheek kan daarvan onderdeel uitmaken.

Friso de Zeeuw
directeur Nieuwe Markten, Bouwfonds Ontwikkeling en
praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling aan de TU Delft