

'Wonen is stabiele factor in een wereld die in brand staat'

Friso de Zeeuw is praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft en directeur Nieuwe Markten BPD: "Anders dan vaak wordt beweerd, heeft de vastgoedcrisis niet tot enorme veranderingen op de Nederlandse woningmarkt geleid. Mensen hechten meer waarde aan de kwaliteit en de identiteit van de woonomgeving, maar de woonvoorkeuren zijn grotendeels onveranderd."

De grondgebonden woning met een tuin blijft onverminderd populair. En vaak is dat het oer-Nederlandse rijtjeshuis. Je kan zeggen: wonen is een rots in de branding. Wel verschuift de voorkeurslocatie van de woning: dichterbij de stad. Natuurlijk zijn er ook groepen mensen die in de stad willen wonen. Maar verdichten en hoogbouw is een recept dat lang niet overal een succesformule is. De culturele elite en 'stadskabouters' verafschuwen gewone buurten met laagbouw. Ik vind dat behoorlijk elitair. Zeker een derde van de woningen die het komende decennium aan de voorraad wordt toegevoegd, zal grondgebonden zijn en grotendeels gelegen in stedelijke regio 's.

Stad binnen handbereik

Gebiedsontwikkelingen zijn meestal kleiner dan voor de crisis. Ontwikkelaars spelen nauwkeuriger in op de voorkeuren van kopers en huurders. Buurten krijgen een duidelijker eigen karakter. En, belangrijk, binnenstedelijke plannen moeten grotendeels zonder subsidie worden gerealiseerd. Dat bepaalde buurten door jonge, goedverdienende professionals worden veroverd, is op zich prima. Maar de omvang van deze 'gentrification' in onze Nederlandse steden moet vooral niet worden overdreven. De stad blijft populair, zeker, maar de plaatsen eromheen ook. Toen de woningmarkt in 2013 begon aan te trekken, zag je de trek van jonge gezinnen naar ruim opgezette, betaalbare wijken met veel grondgebonden woningen in en om de stad meteen weer toenemen. Mensen willen de stad binnen handbereik hebben, maar ze hoeven er niet per sé te wonen.

'Financiële Taliban'

Als onderdeel van de nep-megatrend 'van bezit naar gebruik', zou huren ten opzichte van kopen steeds populairder worden. Maar ik merk en geloof daar



niets van. Wel wordt het vooral jongeren nodeloos lastig gemaakt om een woning te kopen, waarbij ik met name geen begrip heb voor de starre toepassing van de paternalistische Nibud-norm Loan to Income. De omstandigheden op de woningmarkt zijn relatief gunstig. Laat ook jongen mensen daarvan profiteren. In plaats daarvan hoor je uit de hoek van de 'financiële Taliban' meteen weer geluiden om de woningmarkt verder te hervormen en om de hypotheekrente helemaal af te schaffen. Mijn advies: Zorg in ieder geval de komende vijf jaar voor rust aan het hervormingsfront, ook met het oog op de betrouwbaarheid van de overheid jegens burgers die grote financiële verplichtingen aangaan.

Wat onder invloed van de crisis wel heeft doorgezet, is de industrialisatie van de woningbouw. Iedere zichzelf respecterende bouwer heeft een eigen huismerk dat snel en goedkoop kan worden gerealiseerd. Vroeger moest een koper lang wachten tot zijn huis klaar was, tegenwoordig moet hij er snel bij zijn, anders is de mogelijkheid om een persoonlijk stempel te drukken op zijn toekomstige rijtjeshuis alweer voorbij.

Kleine stappen zetten

NVM-voorzitter Ger Hukker maakte deel uit van het clubje achter Wonen 4.0, dat tot zijn verdriet niks is geworden. Het eindbeeld dat in de toekomstvisie werd geschetst, was te mooi om waar te zijn. En op de weg ernaartoe wemelde het van de beren en de valkuilen. Naïef was dat de initiatiefnemers dachten al het overheidsgeld ongeschonden in het woondomein te kunnen houden, een heftige bezuinigingstijd ten spijt. De derde fout was dat werd gesteld dat Wonen 4.0 alleen als totaal kon worden geaccepteerd: alles of niets dus. Het werd niets.

In Nederland moet je kleine stappen zetten en vooral geen al te revolutionaire horizonten schetsen. Wat dat betreft kan ik me goed vinden in de weg der geleidelijkheid die minister Blok is ingeslagen. Met een knipoog naar Wonen 4.0 zou de vastgoedsector, met inbegrip van de NVM, voor de komende kabinetsperiode een toekomstvisie moeten opstellen met 'Koopwonen 1.0' als titel. Trefwoorden: stabiliteit, continuïteit, vertrouwen en zeker geen radicale, ontwrichtende maatregelen die het broze herstel op de koopwoningmarkt tenietdoen.