

# De toekomst van de woningmarkt

De waarden  
van wonen

Katrin Weber  
Simone Halink  
Liza Sandtke



## Colofon

De toekomst van de woningmarkt  
*De waarden van wonen*

## Auteurs

Katrin Weber  
Simone Halink  
Liza Sandtke

Hoofdstuk 4 is geschreven  
door een aantal partners van  
de Denktank

## Ontwerp

Leonie Lous  
Paul Ouwerkerk

## Drukwerk

Wilco Printing & Binding



De Argumentenfabriek

© 2020

[www.argumentenfabriek.nl](http://www.argumentenfabriek.nl)

ISBN 978 94 93004 11 5

NUR 805

## Mede mogelijk gemaakt door:

Annius Hoornstra, *Gemeente Zaanstad*

Arjen Gielen, *NHG*

Cees van Boven, *Woonzorg, De Vernieuwde Stad*

Gertjan van der Baan, *Vesteda, IVBN*

Huib de Mulder en Roel van de Bilt, *Rabobank*

Joep Rats, *Bouwend Nederland*

Lidwin van Velden, *NWB Bank*

Marja Appelman, *Ministerie van Binnenlandse*

*Zaken en Koninkrijksrelaties*

Paulus Jansen, *Woonbond*

Ronald Huikeshoven, *AM*

## Inhoudsopgave

<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
De partners van de Denktank	10
<b>Hoofdstuk I</b>	
<b>Waarden van wonen</b>	<b>13</b>
<b>Hoofdstuk II</b>	
<b>Waarom woningmarktbeleid? Een extreem gedachte-experiment</b>	<b>23</b>
<b>Hoofdstuk III</b>	
<b>Denkrichtingen voor een waardenvolle woningmarkt</b>	<b>33</b>
<b>Hoofdstuk IV</b>	
<b>Denk oefeningen: vier woningmarktthema's</b>	<b>47</b>
<b>Tot slot</b>	
<b>Verder bouwen aan een toekomstbeeld</b>	<b>57</b>
Bronnenlijst	58

## Inleiding

**De woningmarkt piept, kraakt en schuurt. Ondanks (of juist: vanwege) al onze inspanningen hebben we in Nederland een tekort aan woningen, zijn huizenprijzen in druktegebieden onbetaalbaar voor lage en midden-inkomens en zijn de pieken en dalen van prijzen op de woningmarkt bijzonder groot, om maar enkele problemen te noemen. Deze problemen worden in tijden van crises, zoals de huidige coronacrisis, nog scherper zichtbaar en vergroot.**

Juist nu is het tijd voor het stellen van fundamentele vragen: Hoe ziet een woningmarkt eruit die werkt voor mensen? Wat zijn de fundamentele doelen van een 'gezonde' woningmarkt? En welke ordening past hierbij, op de lange termijn?

Over de noodzaak voor hervormingen op de woningmarkt hebben we de afgelopen jaren veel kunnen lezen. Met wisselende accenten laten publicaties<sup>1</sup> zien dat structurele vraagstukken onopgelost blijven en dat actuele problemen structureel dreigen te worden. Hierbij komen exogene ontwikkelingen die op de woningmarkt voor extra uitdagingen zorgen zoals de klimaatverandering, verstedelijking en krimp, migratie, vergrijzing, meer zorg thuis (extra-muralisering), de verdere tweedeling van de samenleving en economische crises, zoals door de coronavirus in 2020 of de financiële crisis van 2008.

### **De woningmarkt werkt (nog) in de basis**

Is het echt zo erg met de huidige woningmarkt? In de basis presteert de Nederlandse woningmarkt zoals je van een woningmarkt in een welvarend land verwacht: mensen hebben een dak boven hun hoofd, de meeste mensen met een smalle beurs kunnen betaalbaar wonen (dankzij huurtoeslag, betaalbare corporatiewoningen en de NHG), de rechten van huurders en eigenaren zijn beschermd, bouwregels zorgen voor veilige woningen, woonwijken zijn in de regel leefbaar, veel gemeentes

voeren actief woonbeleid en doen dit samen met verhuurders en huurders.

### **Het woningmarktsysteem is onwerkbaar complex**

Wat is er dan mis? Enkele voorbeelden.

**De Rijksoverheid stapelt hervormingen.** De afgelopen jaren en decennia kennen een groot aantal hervormingen op de woningmarkt. Hierbij vallen twee dingen op: de meeste hervormingen zijn veroorzaakt door knellende problemen, met hoge urgentie; de hervormingen zijn hierdoor vooral gericht op de korte termijn, en politiek gekleurd. En veel hervormingen zijn maar op één probleem gericht. Oplossingen worden gezocht in – nieuwe of vernieuwde – instrumenten, die vaak negatieve bijwerkingen hebben zoals kansen- en uitkomstenongelijkheid, marktverstoring en inefficiëntie. Door de stapeling van de hervormingen worden deze negatieve bijwerkingen verder vergroot.

### **Gemeentes staan voor grote uitdagingen.**

Ook vanuit het perspectief van gemeentes is het systeem wonen veranderd. Met de financiële crisis nog vers in het geheugen zijn gemeentes langzaam aan het herstellen van verliezen op grondposities, bezuinigingen op personeel en tekorten in het sociaal domein. Door de decentralisatie van de zorg nemen kosten en verantwoordelijkheden toe. Zo versterkt de extramuralisering in de geestelijke gezondheidszorg en ouderenzorg de druk op de krimpende sociale huur. Door dit soort problemen worden woningtekorten op lokaal niveau steeds sterker voelbaar – of het nu gaat om dakloosheid, of uitstel van gezinsvorming door jongeren. Woonruimte staat bij veel gemeentes boven op de politieke agenda, tegelijkertijd zijn de mogelijkheden om invloed uit te oefenen beperkt. Waar zij de afgelopen jaren de focus verlegden van eigen initiatief naar het steunen van initiatieven van derden (faciliterend beleid), herpakken veel gemeentes nu een sturende rol, om grip te krijgen op prijs en aanbod van woningen.



**Aanbieders kijken naar de overheid.** Aanbieders van woondiensten (zie afbeelding 1) hebben zich het afgelopen decennium continu aangepast aan de grillen van de markt en systeemveranderingen. Denk aan de (nasleep van de) financiële crisis van 2008, de afschaffing van VROM als (onder andere op woningproductie) sturend ministerie, het financiële wanbeleid van een aantal corporaties en de daarop volgende legitimiteitsdiscussies en stelselwijzigingen, en de decentralisatie van ruimtelijk beleid naar provincies en gemeentes. Veel van de veranderingen hadden directe impact op het verdienmodel van aanbieders. Organisaties krompen en dreigden failliet te gaan. Hoe reageerden zij hierop? Veel energie werd gestopt in 'lean' bedrijfsvoering, fusies, en het verkleinen van het aanbod en/of werkgebied. Aanbieders keerden de blik naar binnen en werden voorzichtig. Nu staan aanbieders weer volop in de belangstelling, in de hoop dat zij het woningtekort oplossen. Aanbieders schalen maar voorzichtig op en vragen overheden om zekerheden, robuust grond-, bouw- en woonbeleid, afstemming van bouwplannen en financiële steun, als voorwaarde voor investeringen.

**Een lange-termijnvisie op de woningmarkt ontbreekt.** Dit terwijl juist de woningmarkt om extra robuust beleid vraagt. Waarom? Omdat woningbouw 'langzame business' is, de woningmarkt een voorraadmarkt is. Dat wil zeggen dat nieuw aanbod in de vorm van nieuwbouw of herontwikkeling altijd jaren achterloopt op de veranderende vraag. Wispelturig beleid maakt investeerders onzeker, vertraagt de bouw en leidt tot minder aanbod.

## Wat zijn woondiensten?

Woondiensten omvatten in onze definitie alle diensten rond wonen waarvoor mensen willen betalen, dat kan dus breder zijn dan nu. Verderop in het boek benoemen we een aantal voorbeelden.

Waarom kiezen we ervoor om te denken in (woon) diensten in plaats van vastgoed-producten (woningen)? Om drie redenen.

Een – we willen nadenken vanuit het gebruik van woningen en hierdoor inspelen op de dynamiek van de woningmarkt. Denken in 'doorstroming' dus, in plaats van denken in aantallen woningen en de directe (korte-termijn)woningbehoefte.

Twee – het denken in diensten zorgt dat we op een andere manier naar het systeem kijken. Als wonen een dienst is kan je er makkelijker andere diensten aan koppelen, kunnen andere aanbieders makkelijker aanhaken, en zijn andere vormen van 'bezitten' (zoals leasen) en gebruik (zoals flexibel en tijdelijk gebruik) voor de hand liggender – zo is ons idee. Achter de aanbieder van een woondienst kan dus een keten van aanbieders schuilgaan; zij zorgen er samen voor dat de dienst aangeboden kan worden, zie afbeelding 1.

En drie – het denken in diensten past bij de toenemende dynamiek van ons leven en wonen. De samenstelling van een huishouden verandert vaker in de loop van een leven, mensen zijn mobieler op de arbeidsmarkt waardoor ze vaker (willen) verhuizen, ze brengen meer tijd in het buitenland door etc. Onze woonvraag verandert steeds sneller en met woondiensten denken we flexibel in te kunnen spelen op deze (korte-termijn) behoeften.

## Wat is een woningmarktsysteem?

De woningmarkt is een complex systeem. Hij kenmerkt zich door een groot aantal spelers, veel spelregels en nauwe samenhang met andere systemen, zoals de kapitaalmarkt, de arbeidsmarkt en het sociale zekerheidsstelsel. De vier hoofdspelers zijn aanbieders en gebruikers van woondiensten, regulerende overheden en maatschappelijke actoren. Achter elke hoofd-speler gaat een brede groep van mensen en organisaties schuil, met ieder hun eigen belangen (zie afbeelding 1). Laten we die complexiteit binnen de woningmarkt nader bekijken aan de hand van twee thema's. We illustreren in een paar voorbeelden hoe complex de verhoudingen tussen de spelers en wat inhoudelijke knelpunten zijn.

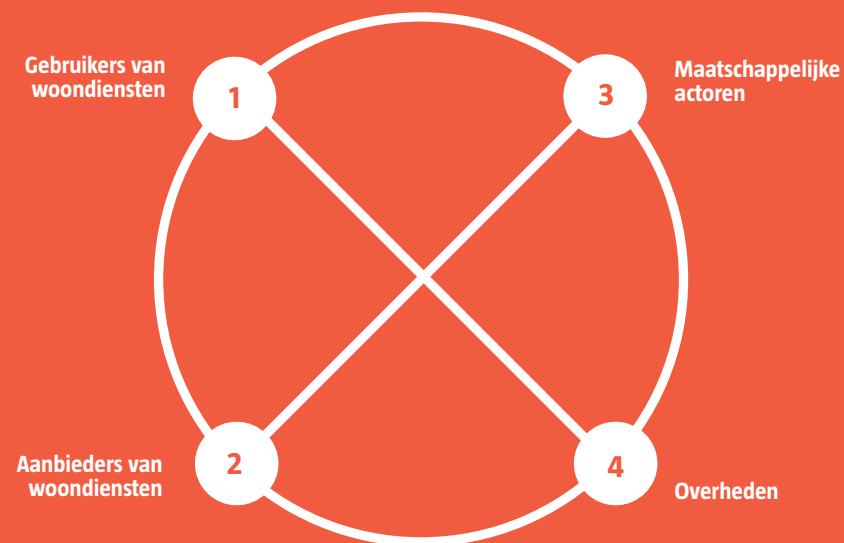
### Grondbeleid

- Als een gemeente en een vastgoed-ontwikkelaar grond bezitten binnen een gemeente kan strategisch gedrag ontstaan: welke grond eerst? Wie ontwikkelt in economisch slechte tijden? Waar komen de commercieel minder interessante gebouwen? Gemeente en vastgoed-ontwikkelaar concurreren dan met elkaar. De gemeente draagt hierbij twee petten: zij treedt op als aanbieder van een dienst én als regulerende overheid.
- Gemeentes en initiatiefnemers voor woonprojecten zijn op elkaar aangewezen: de gemeente wil dat voldoende woningen worden gebouwd, de initiatiefnemer wil hiervoor eventueel kunnen afwijken van bestemmingsplan of woonvisie. Hoe kunnen gemeentes sturen op wenselijke ontwikkeling en tegelijkertijd ruimte geven aan initiatieven?
- Een gemeente wil een ontwikkelaar die een plan ontwikkelt met meerwaarde voor de wijk, ook op langere termijn. Dit kan de winstmarge voor de vastgoedontwikkelaar verlagen.

### Huurhoogte van sociale huurwoningen

- Huishoudens met een laag inkomen hebben recht op huurtoeslag, onder bepaalde voorwaarden en tot een bepaalde huurhoogte. Woningcorporaties geven korting op de markthuur om woningen betaalbaar te maken voor hun huurders. In de praktijk betekent dit dat corporaties veelal hun huurhoogte optimaliseren tot de hoogte met de maximaal verkrijgbare woontoeslag, waardoor geld onbedoeld vanuit de schatkist naar woningcorporaties stroomt, via de huurders.
- De woontoeslag is afhankelijk van het inkomen van de huurders. Extra inkomen door bijvoorbeeld meer te werken wordt dan teniet gedaan door het verlies van (een deel van) de huurtoeslag, meer arbeid loont dan al snel niet meer voor huurders.

## Wie zijn de spelers in het systeem woningmarkt?



1  
Huurders  
Eigenaar-gebruikers  
Belangenbehartigers  
...

2  
Particuliere verhuurders  
Woningcorporaties  
Commerciële verhuurders  
Projectontwikkelaars  
Institutionele beleggers  
Banken  
Pensioenfondsen  
Bouwbedrijven  
...

3  
Omwonenden  
Kiezers  
Media  
...

4  
Gemeentes  
Provincies  
Ministeries  
Uitvoerende diensten en agentschappen  
Waarborgfonds Sociale Woningbouw  
Autoriteit woningcorporaties  
NHG (Nationale Hypotheek Garantie)  
...

Afbeelding 1

## Denktank Toekomst van de Woningmarkt

In 2019 hebben tien partners onder leiding van De Argumentenfabriek de *Denktank Toekomst van de Woningmarkt* opgericht. Met deze Denktank willen we:

- een fundamenteel gesprek voeren over de woningmarkt, op een manier die recht doet aan de achterliggende waarden én de complexiteit van de woningmarkt
- de focus richten op de lange termijn,
- loskomen van eigen belangen en politieke denkbeelden,
- ideeën genereren voor hoe een waardevolle woningmarkt eruit kan zien, en

- een denkkader ontwikkelen dat helpt om toekomstige hervormingen te inspireren en richting te geven (een 'moreel kompas').

De Denktank beoogt niet om een ideaalbeeld van een woningmarktsysteem uit te tekenen. Naast aanmatigend zou dat volgens ons onmogelijk zijn, omdat de woningmarkt niet statisch is, belangen te complex zijn en de interactie met andere systemen te groot is. We zijn bewust weggebleven bij (een uitgebreide analyse van) de huidige problemen en instrumenten en zijn begonnen met een schone lei.

Wat we samen hebben gedaan en willen blijven doen, is oefenen in het denken en spreken over wát we belangrijk vinden voor de woningmarkt en wáárom, en een begin maken met denken over hóe het beter kan. De Denktank levert ideeën voor hoe we samen kunnen bouwen aan een waardenvolle woningmarkt.

### De woningmarkt is geen eiland

Is het niet raar om zo geïsoleerd na te denken over de woningmarkt? De woningmarkt hangt toch samen met andere grote systemen, zoals de arbeidsmarkt, zorg en sociale zekerheid? Ja, dat is best raar en de woningmarkt is inderdaad geen eiland. Veel problemen ontstaan als beleid in deze systemen verkokerd, dus los van elkaar, wordt bedacht, uitgevoerd en geëvalueerd. Wat we voor de woningmarkt bedenken kan directe (positieve en negatieve) gevolgen hebben voor andere systemen en andersom, en vooral voor mensen voor wie we de systemen hebben ingericht. Nadenken over de samenhang is nuttig, en dat doen we ook, in andere projecten. <sup>2</sup> Net zoals nadenken vanuit het perspectief van één mens in plaats van het abstracte nadenken over een heel systeem. <sup>3</sup> Maar nadenken over de woningmarkt op zich is ook nuttig: we kunnen gericht aan de slag dan wanneer we alle systemen tegelijk pakken en we kunnen abstracter en holistischer kijken dan wanneer we het individuele perspectief pakken. De woningmarkt is complex genoeg om er gericht over na te denken. In dit project hebben we dan ook de woningmarkt centraal gesteld.

### Wat staat er in dit boek?

Ons doel is een waardenvolle woningmarkt. Een markt waarin waarden die we allen belangrijk vinden zo veel mogelijk floreren en elkaar niet of zo min mogelijk beknellen. Wat zijn dat precies, waarden? Wat willen mensen? Het nadenken over waarden als fundament voor visie klinkt logisch, maar is alles behalve gesneden koek. Op basis van het denken over waarden (hoofdstuk I) doen we een extreem gedachte-experiment (hoofdstuk II). We verplaatsen ons in een marktordening, die duidelijk afwijkt van de huidige. Wat gebeurt er met onze waarden op die markt? Zowel narigheid als vooruitgang, kunnen we alvast verklappen. Allebei – de negatieve en de positieve gevolgen – zijn interessant

voor het derde hoofdstuk, waarin we denkrichtingen verkennen voor een waardenvolle woningmarkt. We definiëren een 'basis' voor de inrichting van de woningmarkt en brengen mogelijke 'plus-pakketten' in beeld. In hoofdstuk VI verkennen we hoe we ons denken over woningmarktonderwerpen kunnen aanscherpen door het gebruik van waarden.

Hiervoor hebben een aantal partners van de Denktank samen vier 'denk oefeningen' gedaan. Ten slotte benoemen we vragen voor het vervolg.

Presenteren we een kant-en-klaar-beeld? Nee, we ambiëren met dit boek een basis te leggen voor een breder en verdiepend gesprek over de toekomst van de woningmarkt.

Katrin Weber, *Directeur*  
Simone Halink, *Kaartenmaker*  
Liza Sandtke, *Kaartenmaker*  
De Argumentenfabriek

Dit boek geeft vier manieren weer waarop we over de toekomst hebben nagedacht:

- 1 Waarden van wonen
- 2 Waarom woningmarktbeleid? Een extreem gedachte-experiment
- 3 Denkrichtingen voor een waardenvolle woningmarkt
- 4 Denk oefeningen: vier woningmarkt-thema's



## De partners van de Denktank

### **Annius Hoornstra (Gemeente Zaanstad)**

“Wonen is meer dan een financieel of marktproduct. Het gedachte-experiment maakt dat nog eens duidelijk. Hoe we met wonen omgaan geeft weer hoe we willen samenleven. Daarom zien woonwijken er in Nederland ook anders uit dan in onze buurlanden. De combinatie van een beetje individualisme met een beetje meer collectiviteit, maakt dat we een rijke en wereldberoemde architectonische en stedenbouwkundige cultuur hebben waarbij we efficiënt omgaan met ruimte, waar samenleven belangrijk is en getto's ontbreken.”

### **Arjen Gielen (NHG)**

“Groot durven denken en praktische stappen zetten. Dat hebben we nodig voor een beter werkende woningmarkt in Nederland. En dat is waar we in dit boek onze bescheiden aanzet voor geven.”

### **Cees van Boven (Woonzorg, De Vernieuwde Stad)**

“Het is verfrissend om buiten de politieke context met een divers gezelschap de onderliggende waarden van het woonbeleid te benoemen.”

### **Gertjan van der Baan (Vesteda, IVBN)**

“In de grote Nederlandse steden wordt wonen steeds duurder omdat de vraag naar woningen vele malen groter is dan het beschikbare aanbod. Door het bouwen van nieuwe huurwoningen, dragen pensioenfondsen en verzekeraars bij aan het aanbod van betaalbare woningen. Tegelijkertijd wordt hierdoor het pensioen- en verzekeringsgeld van miljoenen Nederlanders verantwoord geïnvesteerd voor de lange termijn. Hiermee slaan we dus twee vliegen in een klap!”

### **Huib de Mulder (Rabobank)**

“Door het denken over de woningmarkt in waarden kwam de veelzijdigheid en complexiteit van onze woningmarkt naar voren en vonden we met de verschillende partners van de denktank ook veel overeenkomsten in standpunten. Dit geeft vertrouwen voor het ontwikkelen van een lange-termijnvisie op de duurzame woningmarkt en het maken van keuzes.”

### **Joep Rats (Bouwend Nederland)**

“De woningmarkt dient vele doelen met veel partijen met verschillende belangen die zeer ver van elkaar af lijken te staan. Posities zijn ingenomen en het is lastig geweest daarvan los te komen. Door over waarden te praten, komt er begrip voor de individuele drijfveren. Door in het waardengesprek te investeren is het mogelijk gebleken om los te komen van de eigen positie en met een zeer diverse groep gemeenschappelijke doelen vast te stellen en begrip te krijgen voor de individuele belangen. Dat is enorm waardevol want het is de basis voor een constructieve discussie over de toekomst van de woningmarkt die bij Nederland past.”

### **Lidwin van Velden (NWB Bank)**

“Proberen los te komen van de huidige inrichting, maatregelen en achtergronden via analyses op basis van waarden helpt om een langere termijn integrale visie te ontwikkelen op een toekomstbestendige en duurzame woningmarkt.”

### **Marja Appelman (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties)**

“De uitdagingen van de woningmarkt van vandaag vragen veel van alle betrokken partijen. Daarvoor is het ook nodig om na te denken over de uitdagingen van morgen en overmorgen en ons niet te beperken tot discussies over hoe ons stelsel nu is vormgegeven. Het is daarom goed om met dit gedachte-experiment terug te gaan naar de waarden waar we het allemaal voor doen en los van de huidige vormgeving te denken aan de mogelijkheden voor de toekomst.”

### **Paulus Jansen (Woonbond)**

“Volgens de Woonbond is er alle reden om ons fundamenteel te bezinnen op het Nederlandse wonen beleid. Daarbij moet recht gedaan worden aan heel veel waarden die we belangrijk vinden. Voor de Woonbond is een rechtvaardiger verdeling van schaarse woonruimte een topprioriteit, maar natuurlijk willen we ook dat woningen en wijken toekomstwaarde hebben en dat individuele woonwensen voldoende ruimte krijgen. Deze denktank was voor de deelnemers een stoomcursus integraal denken.”

### **Roel van de Bilt (Rabobank)**

“Vooruitkijken begint met reflecteren; begrijpen waarom we staan waar we staan. Begrip en overzicht is soms belangrijker dan de praktische oplossing. De woningmarkt-Waardenkaarten helpen om zichtbaar te maken dat het in de woningmarkt niet alleen draait om het spel van vraag en aanbod, maar om veel meer.”

### **Ronald Huikeshoven (AM)**

“We staan in Nederland voor een forse woningbouwopgave. Het is dus juist nu interessant om naast de planvorming van deze woningbouwopgave ons zelf de vrijheid te gunnen om na te denken over de gewenste woningmarkt. Dit kan helpen de opgaven die voor ons liggen beter en integraler ter hand te nemen.”

---

De partners hebben verschillende perspectieven op de woningmarkt, zij werken voor publieke, private en semipublieke organisaties. Aan de Denktank nemen zij op persoonlijke titel deel. Naast bijeenkomsten met de partners in het najaar 2019 heeft De Argumentenfabriek een reeks denksessies georganiseerd met een breed spectrum aan deskundigen: bouwers, corporaties, gebruikers, ontwikkelaars, financiers, investeerders,

kennisinstellingen, adviesorganisaties en overheden. In totaal hebben meer dan zestig deskundigen meegedacht. Samen hebben we – de Denktank en andere deskundigen – het gesprek gevoerd over de toekomst van de woningmarkt. Ook de deskundigen hadden verschillende ideeën en overtuigingen. We hebben deze zo veel mogelijk een plek gegeven in dit boek. We danken alle deskundigen voor hun tijd en expertise.

## Hoofdstuk I Waarden van wonen

**'Marktpartijen doen er tien jaar over om een paar woningen te bouwen. Waarom? Omdat overheden lange procedures voorschrijven en veel aanvullende eisen stellen, zoals duurzaamheidsmaatregelen, woningtypes en maximale huurhoogte. Laten we de procedures inkorten en aanvullende eisen verbieden.' Probleem – oplossing. Herkenbaar? Maar wordt de woningmarkt hier écht beter van?**

Het systeem woningmarkt is te complex om meteen of enkel in oplossingen te denken. Willen we doordringen tot de kern van het probleem (of: de problemen) van de woningmarkt dan moeten we het moeilijke gesprek voeren over wáárom we bepaalde regels stellen, van welke waarden we uitgaan. Dit doen we in hoofdstuk I.

Welke waarden hebben mensen als het gaat om wonen en de woningmarkt? Dat is de centrale vraag van dit hoofdstuk. Een ingewikkelde vraag. We zijn gewend om onze argumenten en overtuigingen te formuleren als we nadenken en met elkaar in gesprek gaan. Onze achterliggende, of beter: onderliggende waarden blijven hierbij vaak impliciet.

Met waarden proberen we te verwoorden wat we wensen voor de ideale wereld of hoe partijen zich in een ideale wereld zouden gedragen. Met waarden doelen we op 'grote woorden' als Solidariteit, Kwaliteit en Vrijheid. Waarden bepalen onze standpunten en geven richting aan de keuzes die we maken. Als we waarden in kaart brengen, krijgen we inzicht in deze veelal onbewuste voorkeuren. Nadenken over waarden is de meest abstracte vorm van nadenken over de woningmarkt, maar tegelijk is dit het beste fundament voor een toekomstbeeld.

Vragen naar waarden is vragen naar een kleurrijk palet aan wensen. Mensen willen dat de woningmarkt een passend huis biedt, in elke levensfase.

Ze willen dat kwetsbare mensen geholpen wordt om een betaalbaar huis te vinden. De woningmarkt moet veiligheid bieden, woningen moeten geborgenheid bieden en duurzaam zijn. Wie op zoek gaat naar waarden op de woningmarkt, ziet al gauw door de huizen de stad niet meer.

Als we bij De Argumentenfabriek waarden in kaart brengen, gebruiken we op empirisch onderzoek gestoelde waardenmodellen die psychologen en sociologen de afgelopen decennia hebben ontwikkeld, zoals de zes 'morele waardenclusters' van de Amerikaanse psycholoog Jonathan Haidt.<sup>6</sup> Waardenclusters zijn verzamelingen van min of meer gelijksoortige waarden. Haidt onderscheidt drie meer ideële waardenclusters, Vrijheid, Rechtvaardigheid en Puurheid, en drie wat meer sociale waardenclusters, Loyaliteit, Hiërarchie en Empathie.

Naast morele waarden streven mensen ook allerlei meer praktische waarden na. Denk aan een stabiel aanbod van woningen of het verlangen om schaarse middelen zo effectief mogelijk te besteden. Deze praktische waarden zijn ook te categoriseren. We onderscheiden bij De Argumentenfabriek hierbij ook drie clusters: Continuïteit, Kwaliteit en Nut. Met de praktische waarden erbij, komen we tot negen waardenclusters, zie het overzicht op pagina 15.

### Hoe hebben we de waarden van wonen in kaart gebracht?

In een aantal denksessies hebben deskundigen aan de hand van stellingen nagedacht over wat mensen belangrijk vinden. De stellingen waren bewust provocatief, zoals 'mensen moeten zelf kunnen kiezen waar ze willen wonen' en 'prijzen op de woningmarkt horen gereguleerd te zijn'. De deskundigen gaven aan of zij voor of tegen de stelling zijn. 'Waarom vind je dat belangrijk? Waarom? Waarom?' Steeds verder doorvragen leidde ons tot het fundament, de waarde.

We herhaalden dit, met verschillende stellingen en verschillende deskundigen, waardoor 28 waarden op tafel kwamen. Bij die waarden noteerden we de opvattingen oftewel typerende uitspraken die mensen deden om een waarde onder woorden te brengen. Vervolgens hebben we de waarden geordend langs de negen waardenclusters. Het resultaat staat weergegeven op de Waardenkaarten verderop in dit hoofdstuk.

### Zijn we het eens over de waarden op de woningmarkt?

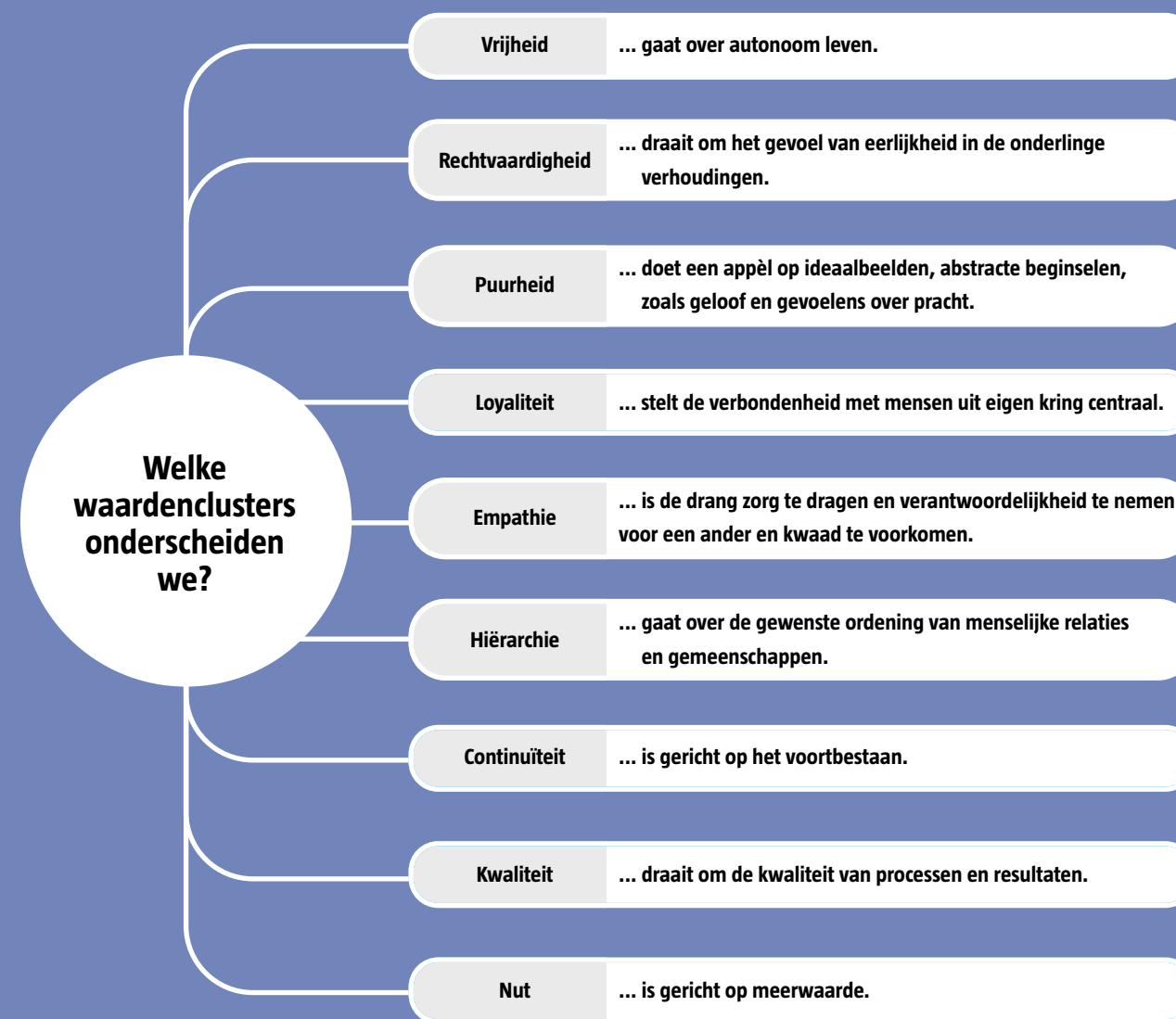
Op de volgende pagina's staan de waarden voor wonen en de woningmarkt weergegeven. Mensen hebben verschillende waarden. We hebben de zoektocht naar waarden hierom niet beperkt tot gedeelde waarden. Sommige waarden botsen ook met elkaar, Vrijheid kan bijvoorbeeld Saamhorigheid of Orde tegenwerken. Sommige waarden zijn strijdig met hoe de huidige woningmarkt werkt, zoals 'mensen hebben gelijke kansen op de woningmarkt, ongeacht waar ze wonen in Nederland'. We hebben alle door deelnemers genoemde waarden weergegeven. Niet iedereen onderschrijft alle waarden, sommige waarden of overtuigingen kunnen zelfs weerzin wekken. Tegelijkertijd zal iedereen wel warm lopen voor een aantal waarden en er een paar extra belangrijk vinden. Iedereen heeft immers zijn eigen overtuigingen met daaronder een persoonlijk waardenprofiel. Is dit overzicht compleet? Niet op elk niveau. We denken dat de negen waardenclusters en de 28 waarden 'uitputtend' zijn. De opvattingen erachter zijn dat niet. Waarden zijn in beweging: actuele ontwikkelingen, zoals de coronacrisis en de discussie over de klimaatverandering, kunnen tot een verschuiving en uitbreiding van opvattingen leiden.

### Waarden kennen helpt met nadenken over de toekomst

Discussies over de huidige woningmarkt zijn vaak 'loopgraven-discussies'. Deskundigen zitten vast in hun denkpatroon, concentreren zich erop hun standpunt (vaak aanpassing van één instrument) goed voor het voetlicht te brengen. Denken vanuit waarden betekent jezelf de ruimte gunnen om je standpunt te verlaten en naar het geheel (aan waarden) te kijken. Weten wat mensen wensen

is dan ook een voorwaarde als je over de fundamenten van het systeem in gesprek wil, los van huidige en je eigen belangen. Het samen bepalen en uitwerken van waarden creëert een ander soort gesprek: we proberen elkaar te begrijpen, niet te overtuigen. Inzicht in waarden maakt het ook makkelijker de diverse waardenvoorkeuren te herkennen die horen bij politieke stromingen of bij de specifieke rollen van de partijen in de markt. Hierdoor kan een waardenanalyse helpen het niveau van de (publieke) discussie over de woningmarkt te verhogen.

Met de Denktank hebben we de waardenanalyse gebruikt als fundament voor het nadenken over de toekomst, in de volgende hoofdstukken. Maar nu eerst: de waarden van wonen en de woningmarkt in kaart.





## Waardenkaart Wonen

### De drie ideale waardenclusters

Een voorbeeld illustreert het belang van waarden bij het voeren van een gesprek. 'Ik vind dat kwetsbare mensen steun moeten krijgen op de woningmarkt.'

Je voert een gesprek en je gesprekspartner brengt deze overtuiging in. 'Waarom?' kan je dan vragen, om erachter te komen op welke waarde hij of zij deze overtuiging baseert. Het antwoord kan verrassend zijn. We hebben de neiging om ons eigen waardepatroon op de ander te projecteren: 'ik denk hieraan, dus dat zal hij of zij ook doen'. Maar je gesprekspartner kan alle kanten op met het antwoord. Bijvoorbeeld: 'Omdat ieder mens hetzelfde recht heeft op wonen.' Waardencluster Rechtvaardigheid. Of: 'Omdat mensen zich dan, met een huis als basis, kunnen ontplooiën.' Waardencluster Empathie. Of: 'Omdat onze financiële steun voor kwetsbare mensen doelmatig moet zijn en helpen aan een huis is goedkoper dan noodopvang, schuldhulpverlening, bijstand etc.' Waardencluster Nut. Drie in de basis verschillende waarden. Goed om de waarden van je gesprekspartner duidelijk te krijgen als je door wil met het gesprek, en onmisbaar als je tot een visie wil komen die aansluit bij de waarden van je gesprekspartner.

- Vrijheid
- Rechtvaardigheid
- Puurheid
- Loyaliteit
- Empathie
- Hierarchie
- Continuïteit
- Kwaliteit
- Nut

## Welke waarden en opvattingen vinden mensen belangrijk voor wonen en de woningmarkt?

### Vrijheid

- Keuzevrijheid**
  - Mensen kiezen of zij willen huren of kopen.
  - Mensen kiezen met wie zij op welke manier samen willen wonen.
  - Mensen kiezen waar zij willen wonen en kunnen verhuizen als hun wensen veranderen.
  - Mensen maken bij hun woningkeuze een eigen afweging tussen prijs en kwaliteit.
- Autonomie**
  - Aanbieders van woondiensten zijn vrij om vraag en aanbod bij elkaar te brengen.
  - Aanbieders van woondiensten zijn vrij om de prijs van een woning te bepalen.
- Privacy**
  - Mensen zijn binnenshuis vrij van bemoeienis door anderen.

### Rechtvaardigheid

- Gelijkheid**
  - Ieder mens heeft het recht op een betaalbaar dak boven zijn hoofd.
  - Mensen krijgen een gelijke fiscale behandeling, ongeacht of zij huren of kopen.
  - Ieder mens heeft recht op de mogelijkheid vermogen op te bouwen via een eigen woning.
  - Grond is voor iedereen, iedereen heeft het recht om grond in heel Nederland te kopen.
  - Mensen hebben gelijke kansen op de woningmarkt, ook over generaties en gemeentegrenzen heen.
  - Voor aanbieders van woondiensten gelden dezelfde rechten en plichten.
- Proportionaliteit**
  - Mensen krijgen waar voor hun geld in de vorm van goede en betaalbare woningen.
  - De prijs die mensen betalen voor wonen weerspiegelt de waarde van de woning.
  - De steun die een mens krijgt van het collectief staat in verhouding met zijn financiële situatie.
  - De steun die een mens krijgt, staat in verhouding met zijn bijdrage aan het collectief, naar vermogen.
  - Mensen die meer kunnen en willen betalen voor wonen hebben recht op beter wonen.
- Transparantie**
  - Mensen hebben toegang tot betrouwbare informatie die hen helpt bij het maken van woonkeuzes.

### Puurheid

- Schoonheid**
  - Gebouwen om in te wonen zijn mooi.
  - Woonwijken van esthetische kwaliteit staan voor harmonie en positieve emotie.
  - Lichte en ruime woningen geven ontspanning.
- Harmonie**
  - 'Thuiskomen' staat voor geborgenheid en harmonie.
  - Een eigen huis maken staat voor kracht en eigenheid.
- Beschaving**
  - Sober en doelmatig wonen past bij idealen zoals zelfbeheersing en zuinigheid.
  - Een functionerende, hanteerbare woningmarkt past bij een beschaafde samenleving.

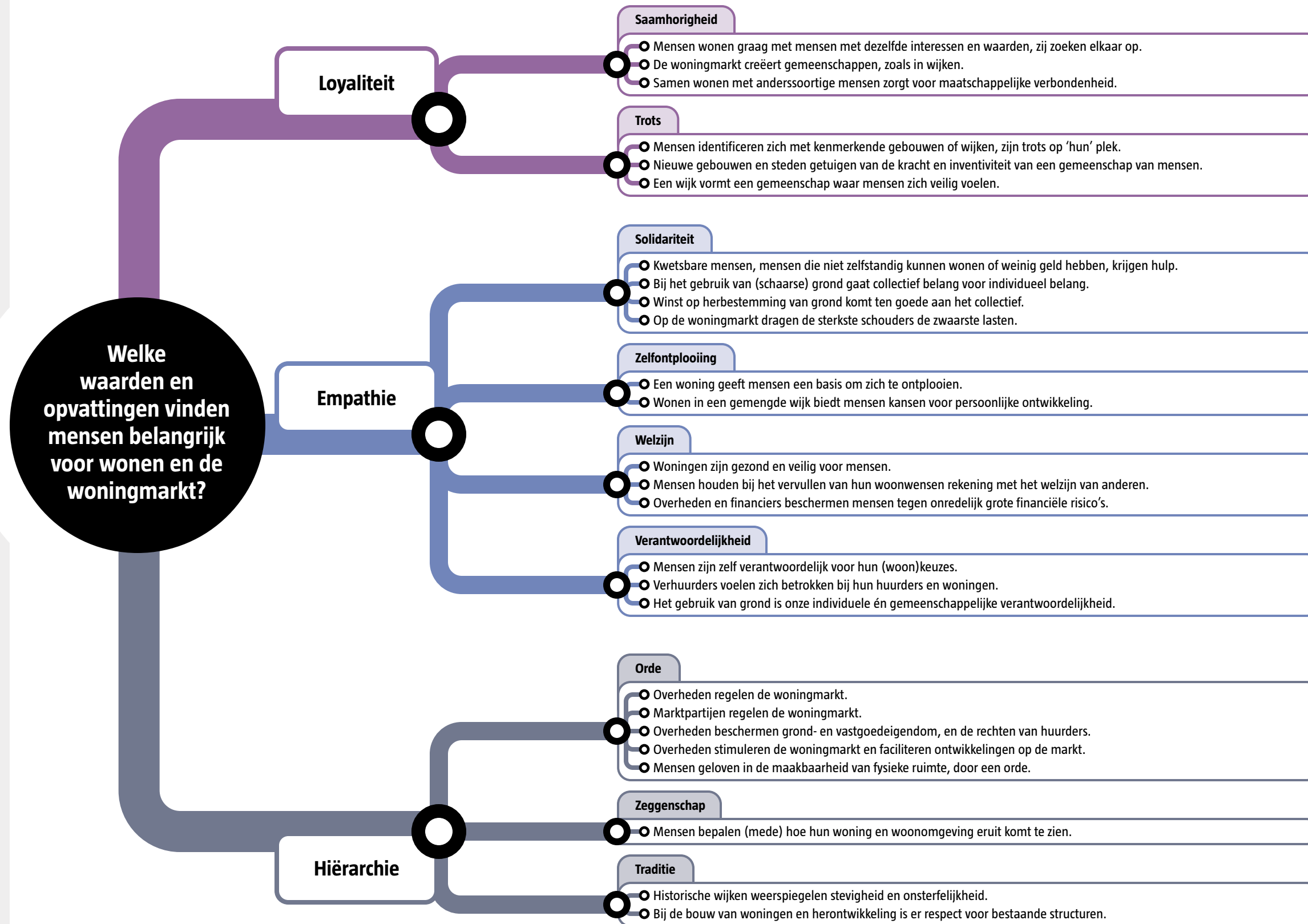
## Waardenkaart Wonen

### De drie sociale waardenclusters

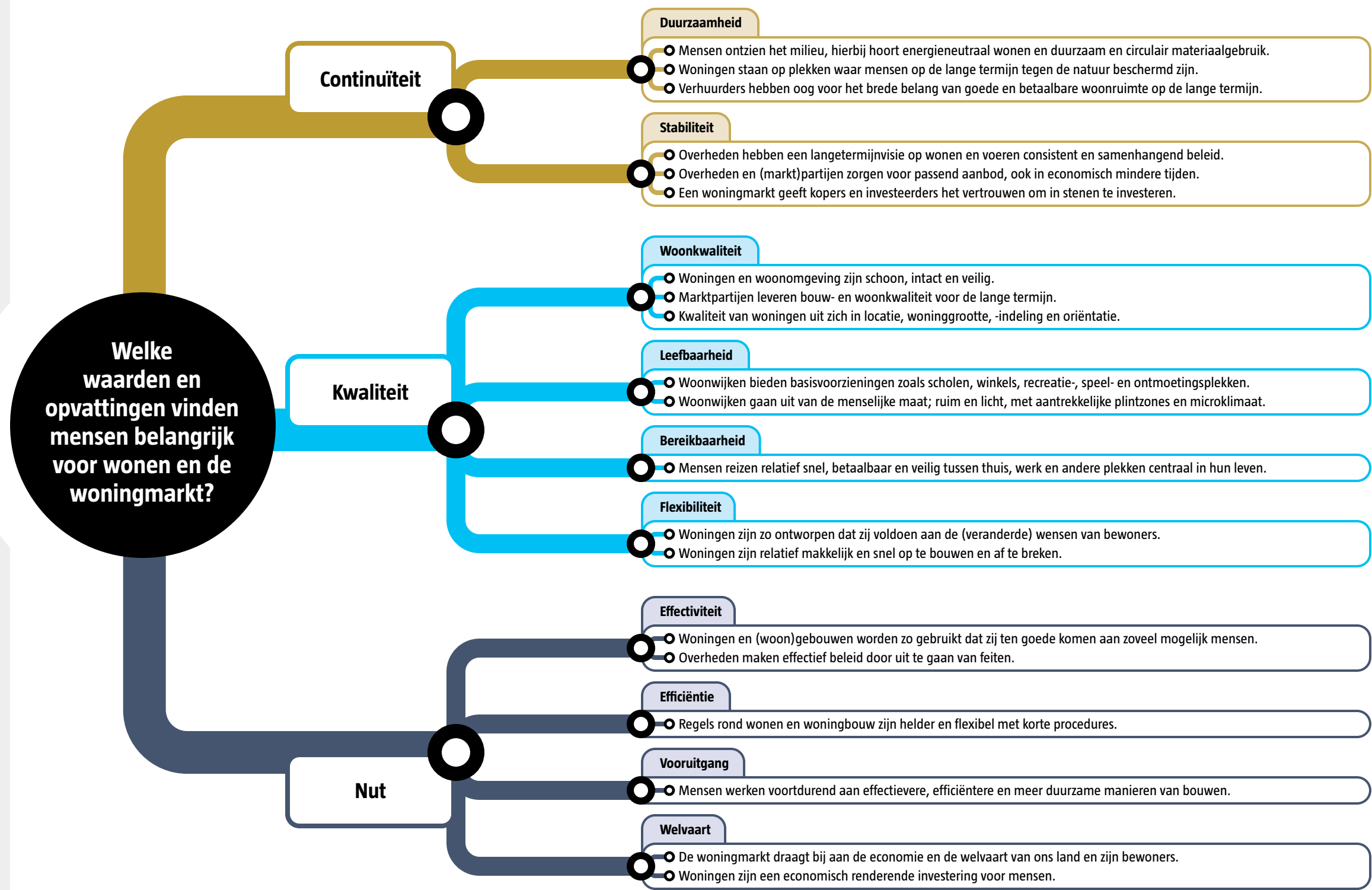
#### Betaalbaarheid en beschikbaarheid als metawaarden

Op de Waardenkaarten ontbreken waarden die mensen vaak noemen als ze nadenken over de woningmarkt, namelijk betaalbaarheid en beschikbaarheid. Hoezo? Omdat dit zogeheten metawaarden zijn. Metawaarden zijn overkoepelende waarden die uit meerdere waarden uit verschillende waardenclusters bestaan. De vraag waarom iemand betaalbaarheid belangrijk vindt, leidt tot deze dieper gelegen waarden, zoals waarden binnen de clusters Vrijheid, Rechtvaardigheid, Empathie, Continuïteit. Betaalbaarheid raakt dus – net als beschikbaarheid – aan vele waarden.

- Vrijheid
- Rechtvaardigheid
- Puurheid
- Loyaliteit
- Empathie
- Hierarchie
- Continuïteit
- Kwaliteit
- Nut



- Vrijheid
- Rechtvaardigheid
- Puurheid
- Loyaliteit
- Empathie
- Hierarchie
- Continuïteit**
- Kwaliteit
- Nut





## Hoofdstuk II Waarom woningmarktbeleid? Een extreem gedachte-experiment

**Nu we hebben nagedacht over waarden duiken we het systeem in. Niet door een uitgebreide literatuurstudie, maar met een kort en extreem gedachte-experiment. We stellen ons de vraag: wat nu als we in een land de woningmarkt geheel opnieuw zouden inrichten? Als we beginnen zonder woningmarktbeleid, kunnen we dan meer waarden realiseren? Of komen juist meer waarden in de knel? De uitkomsten van dit experiment helpen ons bij het ontwikkelen van ideeën voor een beter werkende woningmarkt voor Nederland.**

### **Een woningmarkt zonder woningmarktbeleid**

In de woningmarkt van ons experiment staat het waardencluster Vrijheid voorop. Vrijheid van wie? Van de mensen (vraag) en de aanbieders (aanbod). Waarom kiezen we hiervoor, in ons experiment? Niet omdat we stiekem aan een liberaliseringsagenda werken maar omdat Vrijheid een methodisch fijne tegenhanger is van het huidige beleidssysteem met een grote hoeveelheid en diversiteit aan regels. Geen wensbeeld dus, maar een methode.

Veel Vrijheid, dat betekent dat wet- en regelgeving beperkt is tot een minimum. Aanbieders brengen vrijwel onbelemmerd en ongecontroleerd vraag en aanbod bij elkaar. De overheid verstrekt geen subsidies of belastingvoordeel op wonen, noch reguleert zij op een andere manier de prijsvorming op de markt. Alle mensen betalen marktprijzen voor het woonproduct dat zij afnemen. De inrichting van de woningmarkt van ons experiment verschilt dus zeer van de huidige.

Zijn er dan helemaal geen reguleringen in ons gedachte-experiment? Jawel, een paar heel basale.

De overheid stelt veiligheids- en gezondheidseisen aan woongebouwen en hun omgeving en beschermt grond- en vastgoedeigendom, net als vandaag. Hier houden we het bij, voor nu.

### **Wat gebeurt in het experiment met onze waarden?**

We vroegen aan de deskundigen: Uitgaande van deze inrichting van de woningmarkt, wat gebeurt er met onze waarden? Welke waarden komen goed aan bod op deze woningmarkt en waar schiet de markt tekort? Zij deden inschattingen van wat in een dergelijke woningmarkt zou gebeuren en ze waren het soms niet eens met elkaar. Op de kaarten in dit hoofdstuk (vanaf pagina 26) staat beschreven wat de deskundigen zoal benoemden.

Op een woningmarkt met zoveel Vrijheid komen er een aantal waarden bekaaid vanaf, met name Gelijkheid, Saamhorigheid, Solidariteit, Kwaliteit en Continuïteit. 'Wie beschermt de kwetsbaren? Wat zijn onze huizen dan nog waard? Hoe ziet Nederland er dan uit?' Deskundigen zagen vaak eerst de waarden waarop de markt tekort schiet. Maar er ontstaat ook veel ruimte voor waarden die we nu missen – zo merkten de deskundigen – zoals ruimte voor woningen, voor financiële onafhankelijkheid van mensen en nieuwe verdienmodellen. Beide vinden we interessant: waarden die bekneld raken en waarden die de ruimte krijgen. We kunnen allebei gebruiken voor onze gedachtevorming (zoals in hoofdstukken III en IV) en ons gesprek over een waardenvolle woningmarkt.

## Hoe ziet de woningmarkt van ons gedachte-experiment op hoofdlijnen eruit?

### Minimale Orde

- De overheid stelt veiligheids- en gezondheidseisen aan woongebouwen en hun omgeving.
- De overheid beschermt grond- en vastgoedeigendom.
- De overheid verstrekt geen subsidies en belastingvoordeel op wonen zoals huurtoeslag en hypotheekrenteaftrek.
- De overheid voert geen ruimtelijk ordeningsbeleid zoals omgevings- en woonvisies en bestemmingsplannen.
- De overheid regelt geen steun voor kwetsbare mensen, mensen met een laag inkomen, starters of andere doelgroepen zoals via toewijzingsbeleid.
- De overheid is niet verantwoordelijk voor openbare ruimte en basisinfrastructuur.

### Maximale Autonomie

- Alle aanbieders van woondiensten vragen marktprijzen.
- Aanbieders van woondiensten brengen vraag en aanbod op hun eigen manier bij elkaar.

### Maximale Keuzevrijheid

- Mensen kiezen zelf welke woondienst zij willen afnemen, met wie en waar ze willen wonen.
- Mensen maken bij hun woonkeuze een eigen afweging tussen prijs en kwaliteit.

## Wat gebeurt er op een woningmarkt met veel Vrijheid?

We beschrijven hieronder vijf aspecten waarop de woningmarkt met veel Vrijheid zich duidelijk onderscheidt van de huidige.

Aanbod

Spelers

Prijs

Mensen

Ruimtelijke verdeling

### Aanbod

Het aanbod zal toenemen. Zowel in aantallen als in diversiteit. De gedachtelijn is als volgt. Op een markt zonder (nadere) regulering zijn er geen bestemmingsplannen, dus kan er in principe overal worden gebouwd. Marktpartijen die kansen zien, kopen binnen en buiten steden grond en bouwen nieuwe woningen. In gewilde gebieden neemt hoogbouw toe en wordt er dichter gebouwd. Schaarste zal blijven, op gewilde plekken. Het structurele woningtekort van vandaag is er niet meer.

Hier zit ook een risico voor de woningmarkt met veel Vrijheid. Als het een aantal marktpartijen lukt om (in een bepaald gebied) een monopolie te vormen door alle grond in handen te hebben, kunnen zij het aanbod weer kunstmatig klein houden, ook zonder overheid.

Op de huidige woningmarkt beperken reguleringen de beschikbaarheid van bouwgrond en kunnen deze bij een stijgende vraag niet snel worden aangepast. Hierdoor neemt het woningtekort (verder) toe, stijgen prijzen en worden partijen die met grond speculeren beloont.

Hiernaast spelen andere – aanbodbeperkende – belangen, zoals woningeigenaren (zakelijk en particulier) die sturen op krapte om de waarde van hun bezit te vergroten. Ook kunnen overheden, ingegeven door de belangen van hun kiezers, terughoudend zijn met het bebouwen van onbebouwde terreinen, vooral als dit groen of de natuur betreft.

Een andere factor die het aanbod op een markt met veel Vrijheid kan beperken is het toenemende risico voor investeerders. Zonder overheidsingrijpen in de ruimtelijke ordening wordt de ontwikkeling van de omgeving onzeker.

Toch denken de meeste deskundigen dat op een woningmarkt met veel Vrijheid meer aanbod zal zijn dan nu, in alle segmenten. En dat hierdoor ook de doorstroming zal toenemen.

Het aanbod aan woningen wordt diverser. Waar de woningmarkt nu grofweg uit twee producten bestaat – huur (sociaal of niet) en koop – zullen aanbieders op een markt met veel Vrijheid nieuwe woondiensten ontwikkelen, die beter aansluiten bij de behoeften van mensen (zie ook het kader over woondiensten op pagina 6). Denk hierbij aan aanbod dat inspeelt op vaker wisselende samenstellingen van huishoudens of bij meer mobiliteit op de arbeidsmarkt. Deskundigen denken dat het aanbod verandert (1) omdat door het wegvallen van woonsubsidies en -belastingen ruimte ontstaat om nieuwe diensten financieel aantrekkelijk aan te kunnen bieden, en (2) omdat mensen zullen emanciperen op de woningmarkt. Als de markt zich opent voor de vraag zullen mensen hun wensen beter articuleren, waardoor de vraag een meer directe invloed krijgt op het aanbod.

### Spelers

We verwachten dus innovatie van woondiensten. Deze worden aangeboden door oude en nieuwe spelers, met bijpassende financieringen. Hiernaast, is de gedachtelijn, zullen marktpartijen woongerelateerde diensten (versneld) koppelen aan woondiensten. In het buitenland gebeurt dat al. Denk aan nieuwe verdienmodellen zoals wonen+zorg in één contract of wonen+schoonmaak+kinderopvang+volle koelkast. Nieuwe spelers zullen met nieuwe woon- en combinatieconcepten de markt veroveren.

De rol van overheden beperkt zich in ons gedachte-experiment op de uitvoering van twee taken, hun rol wordt dus ingrijpend kleiner dan vandaag. Taak één – overheden controleren of gebouwen voldoen aan veiligheids- en gezondheidseisen, hiervoor zullen zij een soort minimale variant op het bouwbesluit hanteren. Taak twee waarborgt dat nieuwe gebouwen niet schadelijk zijn voor de omgeving. Dit bekijken overheden per initiatief, in plaats van vooraf regels op te stellen per gebied.



"De markt reageert snel op de veranderende vraag van mensen."

## Keuzevrijheid

"Het aanbod is divers, hierdoor kunnen mensen kiezen uit nieuwe woondiensten, ook in het goedkopere segment."

"Mensen met weinig geld kunnen niet meer kiezen voor gewilde gebieden."

"In de stad, in het groene hart...; mensen kiezen waar ze willen wonen."

"Iedereen betaalt de marktprijs, dat is eerlijk."

## Gelijkheid

"Voor woningzoekenden, zoals uit het buitenland, is de woningmarkt begrijpelijk en beter toegankelijk."

"Mensen zonder of met een zeer laag inkomen kunnen nergens een betaalbare woning vinden."

"Marktpartijen kunnen woningen aanbieden voor een lagere prijs, door minder kwaliteit te bieden."

"Mensen kunnen geen misbruik maken van toeslagen en subsidies, die er niet zijn."

## Proportionaliteit

"Meer woningbouwgrond doet grond- en hiermee ook woningprijzen zakken, mensen krijgen meer waar voor hun geld."

"Zonder alle toeslagen en belastingvoordeel kan de inkomensbelasting zakken, arbeid loont dan meer."

"Voor een dubbeltje op de eerste rang - dat kan niet meer."

Deskundigen denken dat er geen woningcorporaties – zoals we die vandaag kennen – meer zijn op de woningmarkt met veel Vrijheid. Waarom? Als mensen geen huurtoeslag meer krijgen van de overheid dan zijn corporatiewoningen in druktegebieden onbetaalbaar voor de doelgroep, ook al vragen corporaties in de regel minder dan de (hoge) marktprijzen. Corporatiewoningen in krimpgebieden zijn zonder huurtoeslag te duur vergeleken met woningen voor (lage) marktprijzen, hierdoor kiezen mensen voor andere opties zoals particuliere verhuurders. Corporaties zijn voor hun verdienmodel aangewezen op de huurinkomsten, zij hebben niet de financiële ruimte om hun huren te laten zakken om de wegvallende huurtoeslag te compenseren. Hier komt bij dat corporaties zonder hulp van de overheid niet meer goedkoop geld kunnen lenen. Uiteraard kunnen er op een woningmarkt met veel Vrijheid wel partijen zijn die zonder winst oogmerk huizen beschikbaar stellen.

**Prijs**  
Deskundigen denken dat de prijzen gemiddeld zullen dalen omdat dankzij meer bouwgrond (geen bestemmingsplannen) meer bouwproductie plaats vindt. Meer aanbod doet de prijs van koop- en huurwoningen zakken. Een tweede reden voor een lager prijsniveau is dat de subsidie van zowel koop als huur vervalt (en die heeft een prijsopdrijvend effect). Tegelijk zullen de prijzen verder uiteenlopen: duurder in gewilde gebieden en goedkoper daarbuiten. Dit omdat dempende effecten door het sociale huursegment en subsidies en belastingen vervallen.

Als de overheid niet meer ingrijpt in tijden van economische crisis, zoals met (tijdelijke) subsidies en belastingvoordelen, kan de stabiliteit van de markt als geheel afnemen, volgens deskundigen. Aan de andere kant reageert het aanbod dan sneller op de vraag, dit heeft een stabiliserend effect.

Huurprijzen zullen naar verwachting minder stabiel zijn, omdat huurprijzen zich veel sneller dan nu aanpassen aan de waarde van de woning.

**Mensen**  
Mensen met weinig geld hebben op deze markt minder rechten en deels minder keuzevrijheid dan nu, omdat huurrechten, huurtoeslag en huurkorting wegvallen. Mensen met weinig geld zullen dus óf voor een woning van geringe kwaliteit op een gewilde locatie kiezen (kleine woning, lage standaard), óf voor net iets meer kwaliteit buiten de druktegebieden. Een vast uitgangspunt in ons experiment is dat woningen gezond en veilig zijn, dus strenge regelgeving én handhaving. Voor sommige mensen kan dit uitgangspunt een verbetering zijn vergeleken met de huidige situatie, zoals door betere controles. Gezond en veilig, maar klein en sober.

Het onderlinge verschil in woonsituatie van mensen met een laag inkomen wordt kleiner, omdat ook hier het aanbod groter wordt. Nu is het verschil zeer groot tussen zittende huurders die voor relatief weinig huur op een gewilde locatie wonen en toetreders die geen woning kunnen vinden. In ons experiment vlakken de extremen af: onder de marktprijs huren op een gewilde plek kan niet meer. En toetreders vinden een huurwoning door het grotere aanbod.

Op het gebied van Rechtvaardigheid ontstaat er in ons experiment nog een probleem: zonder huurbescherming kunnen eigenaren opportuun omgaan met de huurprijs. Een eigenaar die zijn pand leeg wil hebben, verhoogt de huur met 100 procent, bijvoorbeeld.

(Bijzonder) kwetsbare mensen komen er in ons gedachte-experiment bekaaid vanaf. We bedoelen hiermee de mensen die geestelijk en/of lichamelijk beperkt zijn én niet beschikken over geld. Zij zullen op de woningmarkt volledig aangewezen zijn op helpende handen óf geen plek vinden, omdat ze extra voorzieningen nodig hebben, geen financiële middelen bezitten en publiek gefinancierde instanties zoals woningcorporaties niet meer bestaan (zie redenering hierboven).

Zoals eerder gezegd: in ons gedachte-experiment schieten een aantal waarden tekort. Juist de weerstand die dit deel van het gedachte-experiment in ons oproept vertelt ons welke waarden in het vervolg voorop moeten staan, in hoofdstuk III.

Twee andere onderdelen van dit experiment die deskundigen als inefficiënt en onveilig, dus onwenselijk beschouwen: een woningmarkt waarin de overheid natuurgebieden niet beschermt en geen zorg draagt voor basisinfrastructuur en hiermee bereikbaarheid, dat kan niet. Ook dit staat genoteerd voor hoofdstuk III.

### Ruimtelijke verdeling

De fysieke ruimte komt er anders uit te zien. Deskundigen gaan uit van drukke stedelijke gebieden (verstedelijking) en verspreid bebouwde buitengebieden (versnippering). Het verschil in dichtheid zal toenemen. Ook het landschap zal er anders uitzien. Omdat in ons gedachte-experiment natuurgebieden niet worden beschermd zullen (rijke) mensen hier graag willen wonen.

De ruimtelijke ontvlechting heeft gevolgen op sociaal vlak. In de steden zal de bestaande mix van dure en goedkope woonruimte afnemen, financieel zwakkeren worden verdrongen uit deze gebieden. We gaan ervan uit dat goedkopere woningen niet geheel verdwijnen uit druktegebieden omdat hier ook veel werk is en de vraag naar goedkope woningen dicht bij werk groot zal zijn. Een deel van de mensen die in steden werken – voor weinig inkomen – zullen korte reistijd belangrijker vinden dan de kwaliteit van hun woning. Investeerders zijn ook gebaat bij het huisvesten van mensen met een laag inkomen zoals verkopers, koks en huismeesters, omdat de waarde van luxe woningen daalt als mensen vertrekken omdat het voorzieningenniveau van hun omgeving niet meer past bij hun wensen.

Door de verdringing uit druktegebieden ontstaan meer en eenvoudige buitengebieden, sommige in de buurt van werk, andere dichtbij verkeerspunten die werk elders bereikbaar maken. Bewoners van buitengebieden hebben een vergelijkbare financiële achtergrond. Een fenomeen wat niet nieuw is uiteraard, deze wijken bestaan vandaag de dag ook. Vooral door de verdringing uit druktegebieden zal de menging van woongebieden afnemen. Wat deze ontvlechting zal betekenen voor de Saamhorigheid is moeilijk te zeggen.

### Wat heeft dit extreme gedachte-experiment ons opgeleverd?

Dat zijn twee dingen, als we er op een hoger abstractieniveau naar kijken. Een – het heeft onze geesten verzet, we hebben onze denkruimte opgerekt en zijn losgekomen van de discussie over instrumenten en de volgende hervorming. ‘De overheid moet iets doen’ horen we onszelf en anderen vaak zeggen. ‘Wat als de overheid minder deed?’ durfden we nu ook te denken. En twee – we zijn nu warm gelopen voor het bouwen aan een waardevolle woningmarkt: we zien welke kansen ontstaan door het systeem fundamenteel te veranderen. Een aantal aspecten van dit experiment zijn aantrekkelijk, zoals een betere aansluiting tussen vraag en aanbod, het einde van het structurele woningtekort en een eenvoudig te begrijpen en te besturen systeem. Aantrekkelijk, dat is een woord dat we tijdens de discussies over de woningmarkt de laatste jaren weinig hebben gehoord.

“Grond kan worden benut voor hoogwaardigere functies, zoals wonen in plaats van landbouw.”

### Effectiviteit en efficiëntie

“(Het gebruik van) de ruimte versnipperd omdat niemand hierop stuurt.”

“De doorlooptijden van bouwen en verbouwen zijn kort door de minimale procedures.”

“Het besturen van deze woningmarkt is overzichtelijk en efficiënt.”

“Marktpartijen standaardiseren, in de goedkope woongebieden leidt dit tot vershraling.”

### Schoonheid

“Woongebieden stralen de diverse wensen van bewoners uit, dat kan je mooi vinden of niet.”

“De markt is minder verhit door de afname van schaarste, behalve in druktegebieden.”

“Voldoende aanbod zorgt voor goede doorstroming.”

### Stabiliteit

“Zonder regels slagen marktpartijen er niet in om extremen in de cycliciteit van de woningmarkt te voorkomen.”

“De instabiliteit veroorzaakt risicomidend gedrag bij investeerders.”

“De woningmarkt kan als geheel in crisis raken, met gevolgen voor veel mensen, dit is niet te verzekeren.”

## Leefbaarheid

"Als de overheid natuurgebieden niet beschermt, zijn deze bedreigd."

"Marktpartijen renoveren en slopen niet als er geen financiële prikkel is, verloedering dreigt."

"Marktpartijen sturen niet op stedenbouwkundige samenhang, de leefkwaliteit gaat achteruit."

"In goedkope wijken komen parken en speelplekken niet van de grond."

## Saamhorigheid

"Mensen wonen in een gemeenschap waar zij zich thuisvoelen."

"Wijken met veel mensen met een laag inkomen kunnen sociale brandhaarden worden."

"Mensen kiezen voor wonen met 'eigen soort mensen' en vervreemden van andere groepen."

## Solidariteit

"Mensen die niet zelfstandig kunnen wonen krijgen geen hulp."

"Kwetsbare mensen kunnen zich niet zelfstandig wegwijs maken op de woningmarkt."

"Huurders zijn aan marktpartijen overgeleverd, hun rechten zijn niet beschermd."

## Hoofdstuk III Denkrichtingen voor een waardenvolle woningmarkt

**Stel, je mag de woningmarkt van 2050 geheel opnieuw uitdenken. Niet als experiment, maar in het echt. Hoe zou dat toekomstbeeld eruit kunnen zien? Waar we in hoofdstuk II één waardencluster – Vrijheid – voorop hebben gesteld, gebruiken we nu het hele palet van de negen waardenclusters. Wat vinden we belangrijk?**

In het gesprek met deskundigen bleek dat er waarden zijn die we allen belangrijk vinden (en waarop we willen en kunnen sturen) en waarden waar we fundamenteel verschillend over denken. Bij het nadenken hebben we een lijn getrokken tussen de waarden die we allen belangrijk vinden – de ‘basis’ – en die waarover we verschillend denken – de ‘plus-pakketten’.

De ‘basis’ bevat de waarden die we allemaal onmisbaar vinden, zoals bescherming van huurders- en eigendomsrechten. We zijn het (nog) niet eens over hóe we de waarden uit de ‘basis’ het beste in de praktijk kunnen brengen, maar dát de waarden onderdeel zijn van de ‘basis’ – van het fundament voor een nieuwe woningmarkt – daarover heerste in onze gesprekken consensus. De ‘plus-pakketten’ bevatten waarden, waar we mogelijk op kunnen sturen, die velen van ons maatschappelijk wenselijk vinden. De discussie bij de ‘plus-pakketten’ ging zowel over noodzaak tot sturen (‘waarom’) als ook over de invulling (‘hoe’). Denk bijvoorbeeld aan menging van inkomensgroepen per woonwijk om Saamhorigheid en Welzijn te vergroten.

Waarom maken we onderscheid tussen ‘basis’ en ‘plus-pakketten’? We willen zuiver redeneren waarvoor we wat doen en wat hierbij voorop staat. Zuiverheid dus, niet zuinigheid. We noemen de woningmarkt in aanbouw de ‘waardenvolle woningmarkt’.

### De ‘basis’

Wat is een goede basis voor het toekomstbeeld, vroegen we aan deskundigen. Het antwoord laat zien dat deze ‘basis’ bijna alle waardenclusters raakt, die we in hoofdstuk I in kaart hebben gebracht. Zie de kaart op pagina 34-35. Een groot deel van de bezwaren tegen het gedachte-experiment is in deze ‘basis’ weggenomen.

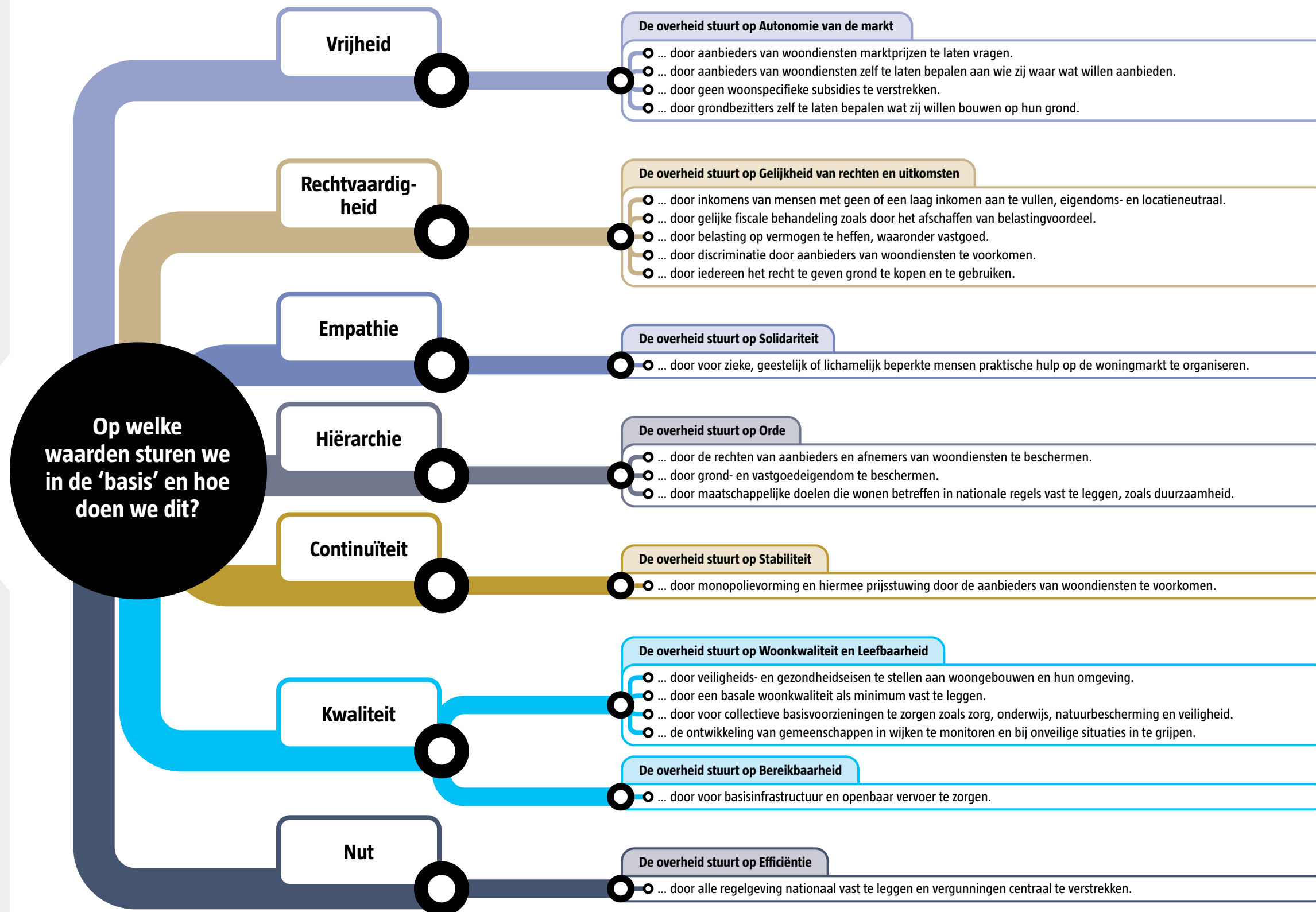
---

### Op welke waarden sturen we in de ‘basis’?

- Vrijheid: autonomie
- Rechtvaardigheid: gelijkheid
- Empathie: solidariteit
- Hiërarchie: orde
- Continuïteit: stabiliteit en duurzaamheid
- Kwaliteit: woonkwaliteit, leefbaarheid, bereikbaarheid
- Nut: efficiëntie

## De basis voor een waardenvolle woningmarkt

We sturen in de basis niet op alle waardenclusters (Loyaliteit en Puurheid ontbreken) en niet op alle waarden. Op sommige sturen we via 'pluspakketten', op andere hopen we indirect te sturen.





Bij sommige waarden hebben we direct een helder beeld van hoe we deze kunnen realiseren, zoals de bescherming van huurdersrechten. Andere waarden zoals 'een betaalbaar dak boven je hoofd' zijn stof om uitgebreid over na te denken. We hebben deskundigen gevraagd om opties te bedenken voor 'hoe' deze ingewikkelde waarden gerealiseerd kunnen worden, en vervolgens met de Denktankpartners een denkrichting gekozen. Niet omdat we het hierover eens zijn, maar om ons 'denken in waarden' te oefenen en om het toekomstbeeld vast iets concreter te maken.

De denkrichtingen hebben we gebaseerd op de volgende leidraden:

- Het vermijden van negatieve effecten van maatregelen op andere waarden, zo veel mogelijk.
- Een zo groot mogelijke efficiëntie en effectiviteit van overheidssturing. Soms betekent dit dat maatregelen buiten de woningmarkt worden genomen.
- Bij twijfel de keuze voor zelfregulering door de markt, met oog op een eenvoudig systeem in de 'basis' (waarop we later kunnen corrigeren, zie 'plus-pakketten').

Wat zijn de zes meest belangrijke denkrichtingen waarvoor we in de 'basis' hebben gekozen, waarom hebben we deze denkrichtingen gekozen en wat is het verschil met de huidige woningmarkt? Zie het beknopte antwoord op deze vragen in de tabellen hiernaast en op de volgende pagina.

## Welke denkrichtingen voor een waardevolle woningmarkt zitten in de 'basis'?

	Wat is de achterliggende redeneerlijn, in het kort?	Welke waarden willen we hiermee realiseren?	Hoe sturen we vandaag op deze waarden?
<b>1 Iedereen betaalt marktprijzen voor wonen</b>	Vrije prijsvorming zorgt voor een groot en divers aanbod en gemiddelde prijsdaling.	<b>Autonomie:</b> Aanbieders van woondiensten zijn vrij om de prijs van een woning te bepalen. <b>Gelijkheid:</b> Ieder mens heeft recht op een betaalbaar dak boven zijn hoofd. <b>Gelijkheid:</b> Voor alle aanbieders van woondiensten op de woningmarkt gelden dezelfde rechten en plichten. <b>Proportionaliteit:</b> De prijs die mensen betalen voor wonen weerspiegelt de waarde van de woning. <b>Verantwoordelijkheid:</b> Mensen zijn zelf verantwoordelijk voor hun (woon)keuzes. <b>Orde:</b> Marktpartijen regelen de woningmarkt. <b>Nut:</b> Woningen zijn een economisch renderende investering voor mensen.	Overheden beïnvloeden prijsvorming door toeslagen, belastingvoordeel en regelgeving.
<b>2 Mensen met een laag inkomen krijgen inkomensaanvulling</b>	Inkomensaanvulling geeft mensen de vrijheid om eigen (woon)keuzes te maken in het besteden hiervan.	<b>Gelijkheid:</b> Ieder mens heeft het recht op een betaalbaar dak boven zijn hoofd. <b>Keuzevrijheid:</b> Mensen kiezen of zij willen huren of kopen. <b>Keuzevrijheid:</b> Mensen kiezen waar zij willen wonen en kunnen verhuizen als hun wensen veranderen. <b>Keuzevrijheid:</b> Mensen maken bij hun woningkeuze een eigen afweging tussen prijs en kwaliteit. <b>Gelijkheid:</b> Mensen hebben gelijke kansen op de woningmarkt, ook over generaties en gemeentegrenzen heen. <b>Solidariteit:</b> Op de woningmarkt dragen de sterkste schouders de zwaarste lasten.	De overheid stuurt op betaalbaarheid via toeslagen en hypotheekgarantie. Woningcorporaties bevorderen betaalbaarheid door huurkorting op marktprijzen te geven.
<b>3 Mensen betalen belasting over vermogen, inclusief vastgoed</b>	Vastgoed als vermogen belasten helpt voorkomen dat het verschil tussen rijk en arm steeds groter wordt.	<b>Gelijkheid:</b> Mensen krijgen gelijke fiscale behandeling, een eigen woning levert geen voordeel op. <b>Gelijkheid:</b> Mensen hebben gelijke kansen op de woningmarkt, ook over generaties heen.	De overheid bevoordeelt woning-eigenaren door middel van de hypotheekrenteaftrek.

- 1 Iedereen betaalt marktprijzen voor wonen
- 2 Mensen met een laag inkomen krijgen inkomensaanvulling
- 3 Mensen betalen belasting over vermogen, inclusief vastgoed
- 4 Bijna overal mag worden gebouwd
- 5 Maatwerkhulp voor kwetsbaren
- 6 Nationale regelgeving

## Welke denkrichtingen voor een waardevolle woningmarkt zitten in de 'basis'?

- 1 Iedereen betaalt marktprijzen voor wonen
- 2 Mensen met een laag inkomen krijgen inkomensaanvulling
- 3 Mensen betalen belasting over vermogen, inclusief vastgoed
- 4 Bijna overal mag worden gebouwd
- 5 Maatwerkhelp voor kwetsbaren
- 6 Nationale regelgeving

	Wat is de achterliggende redeneerlijn, in het kort?	Welke waarden willen we hiermee realiseren?	Hoe sturen we vandaag op deze waarden?
<b>4</b> <b>Bijna overal mag worden gebouwd</b>	Meer bouwgrond helpt om het structurele woningtekort aan te pakken.	<b>Keuzevrijheid:</b> Mensen kiezen waar zij willen wonen en kunnen verhuizen als hun wensen veranderen. <b>Gelijkheid:</b> Ieder mens heeft het recht op een betaalbaar dak boven zijn hoofd. <b>Gelijkheid:</b> Grond is voor iedereen, iedereen heeft het recht om grond in heel Nederland te kopen.	Overheden bepalen waar wat gebouwd mag worden.
<b>5</b> <b>Maatwerkhelp voor kwetsbaren</b>	Hulp is effectief als alle behoeften van een kwetsbare mens in samenhang worden bekeken, zoals zorg, wonen, werk/dagbesteding én sociale zekerheid. Met kwetsbare mensen bedoelen wij mensen die geestelijk en/of lichamelijk beperkt zijn én niet beschikken over geld.	<b>Gelijkheid:</b> Ieder mens heeft recht op een betaalbaar dak boven zijn hoofd. <b>Solidariteit:</b> Kwetsbare mensen en mensen die niet zelfstandig kunnen wonen, krijgen hulp. <b>Solidariteit:</b> Op de woningmarkt dragen de sterkste schouders de zwaarste lasten.	Woningcorporaties werken met zorginstellingen samen om kwetsbaren passend te huisvesten. Woningcorporaties geven kwetsbaren voorrang op de wachtlijst.
<b>6</b> <b>Nationale regelgeving</b>	Nationale regels voorkomen stapeling van regels op andere niveaus en creëren een helder en gelijk speelveld. Met nationale regels bedoelen we ook regels die maatschappelijke doelen betreffen, zoals duurzaamheid.	<b>Efficiëntie:</b> Regels rond wonen en woningbouw zijn helder en flexibel met korte procedures. <b>Stabiliteit:</b> Overheden hebben een lange-termijnvisie op wonen en voeren consistent en samenhangend beleid. <b>Effectiviteit:</b> Overheden maken effectief beleid door uit te gaan van feiten. <b>Orde:</b> Overheden regelen de woningmarkt.	Rijksoverheid, provincies en gemeentes sturen de woningmarkt, waarbij de sturing van lagere overheden onderling verschilt.

## De 'basis'

### Wat gebeurt er op de waardenvolle woningmarkt, die in de 'basis' gereguleerd is?

De effecten die deskundigen verwachten worden deels veroorzaakt door wat de overheid wél doet (zoals maatwerk voor kwetsbaren) en deels door wat de overheid níet (meer) doet (zoals het sturen op segmenten middels toeslagen en belastingen). Waar de effecten overlappen met de effecten die we in hoofdstuk II hebben beschreven, houden we het hier kort. We volgen dezelfde indeling als in hoofdstuk II.

Aanbod

Spelers

Prijs

Mensen

Ruimtelijke verdeling

#### Aanbod

Het aanbod groeit. Overall mag worden gebouwd, mits veilig en gezond. Anders dan in ons extreme gedachte-experiment beschermt de overheid natuurgebieden, hiervoor bepaalt zij 'rode contouren'. Waar een bestemmingsplan nu vastlegt waar gebouwd mag worden ('groene contouren'), ligt op de waardenvolle woningmarkt vast waar dat niet mag. Dit leidt tot een enorme toename van de beschikbare bouwgrond. Op gewilde locaties blijft schaarste, dit is een vast gegeven. In het experiment was de kans op monopolievorming onder de aanbieders een gevaar voor het groeiende aanbod, dit risico is in de 'basis' middels regelgeving uitgesloten.

Het aanbod aan woningen wordt diverser. Zonder overheidssturing op de segmenten huur (sociaal of niet) en koop zullen aanbieders nieuwe woondiensten ontwikkelen, die beter aansluiten bij de behoeften van mensen.

Het aanbod komt sneller van de grond. Zonder bestemmingsplannen geen lange procedures als je ervan afwijkt, is de redenering. Hiernaast verwachten deskundigen dat het beperken van regelgeving, en vooral het wegvallen van de – per gemeente verschillende – aanvullende eisen aan ontwikkelingen veel tijdswinst opleveren.

De 'basis' voorziet niet in overheidsingrijpen in de ruimtelijke ordening. Hierdoor is de ontwikkeling van de omgeving onzeker, dit brengt risico's voor investeerders met zich mee (zie 'plus-pakketten').

#### Spelers

Huidige spelers verbreden hun aanbod, nieuwe spelers betreden de woningmarkt. Deskundigen verwachten dat innovatie in woondiensten (zie 'spelers' in hoofdstuk II) hand in hand gaat met innovatie in (internationale) samenwerking tussen spelers, zoals vastgoedexperts, financieringsexperts en maatschappelijke en commerciële organisaties.

#### Prijs

Gemiddeld dalen de woningprijzen, en de variatie neemt toe. De prijzen op gewilde locaties in gewilde gebieden zullen stijgen, zo menen de deskundigen. De overige woningprijzen zakken, dankzij goedkopere grond en het wegvallen van prijsopdrijvende subsidies en belastingen. Ook het bouwen wordt goedkoper, zonder aanvullende eisen van gemeentes en dankzij een lagere basiskwaliteit.

Op de waardenvolle woningmarkt kunnen toetreders minder geld lenen, omdat de overheid hen niet meer subsidieert én niet meer verzekert (via de NHG). Deskundigen denken dat de verwachte innovatie rond woondiensten ook nieuwe financieringsvormen zal uitlokken. Toetreders kunnen voor een andere woondienst kiezen dan koop, inclusief bijbehorende financiering en/of eerst geld sparen voor zij een huis kopen.

De stabiliteit van prijzen is moeilijk te voorspellen. Wel denken deskundigen dat de stabiliteit van huurprijzen afneemt, omdat huurprijzen zich veel sneller dan nu aanpassen aan de waarde van de woning, al is dit afhankelijk van het gekozen niveau van huurbescherming. Of de stabiliteit van de markt als geheel toe- of afneemt, ook hierover bestaat geen consensus, vandaar dat dit aspect in de 'plus-pakketten' zit.

#### Mensen

De keuzevrijheid van mensen met een laag inkomen gaat voor- en achteruit. Hoe zit dat? Door de inkomensaanvulling kunnen mensen – tot een

bepaalde hoogte – zelf bepalen hoeveel zij willen besteden aan wonen. Locatie, grootte, indeling, uitrusting – allemaal factoren die de woningkwaliteit en hiermee de prijs van een woondienst bepalen. Op de waardenvolle woningmarkt vertaalt zich deze kwaliteit één-op-één in de prijs, zonder correctie door belastingen, toeslagen of (huur) kortingen. Omdat de vraag breed is, zal het aanbod van goedkope woningen groter en diverser worden, zo menen de deskundigen. De Keuzevrijheid neemt dan toe. Vandaag de dag kunnen sociale huurders weinig kiezen. De grootste horde is een tekort aan aanbod in de sociale huur. Of anders gezegd: beschikbaarheid is een probleem. Eenmaal aan de beurt, kunnen mensen weinig kiezen. De kwaliteit (prijs, locatie, grootte etc.) is vastgelegd in regels. Deskundigen denken dat de Keuzevrijheid dankzij breder aanbod in alle opzichten toeneemt. Werkelijk in alle? Tot een bepaalde hoogte. In het huidige systeem betalen bewoners van sociale huurwoningen in de regel minder dan de marktprijzen. Op de waardenvolle woningmarkt betaalt iedereen de marktprijs en worden inkomens, indien nodig, aangevuld. Het gevolg? Mensen met een laag – aangevuld – inkomen kunnen niet in een kwalitatief hoogwaardige woning en/of op een gewilde plek wonen. En wonen op grotere afstand van het werk kost tijd en geld. Deskundigen denken dat de waardenvolle woningmarkt wel woningen voor mensen met een laag inkomen zal bieden op gewilde locaties (zie redenering in hoofdstuk II 'ruimtelijke verdeling') maar dat zijn er minder dan nu, en van een mindere kwaliteit. Willen we hierop corrigeren? Zie de 'plus-pakketten'.

Het verschil in woonsituatie van mensen met een laag inkomen neemt onderling af. Vandaag is dit verschil zeer groot: degenen die een woning hebben, wonen in de regel betaalbaar, relatief ruim en vaak op gewilde locaties; terwijl toetreders niet aan bod komen (lange wachtlijsten) en hierdoor langer thuis wonen of opgescheept zijn met relatief hoge prijzen of slechte kwaliteit. Door een groter aanbod wordt op de waardenvolle woningmarkt het verschil tussen zittende bewoners en toetreders kleiner, zowel in keuze, prijs en kwaliteit.

Het verschil in vermogensopbouw via een woning tussen mensen neemt af. Door vastgoed als vermogen te belasten, zo is de redenering, in plaats van het maken van schulden te belonen, zoals met de hypotheekrenteaftrek, heeft de waardenvolle woningmarkt tenminste geen versterkend effect meer op vermogensongelijkheid. Door nieuwe woondiensten, zoals lease- en aandelenconstructies, kunnen steeds meer mensen investeren in woningen, zo is de hoop.

De waardenvolle woningmarkt biedt maatwerk voor kwetsbare mensen, meer dan in het huidige woningmarkt-systeem. De waarde Solidariteit kwam er niet alleen in ons gedachte-experiment bekaaid vanaf, maar doet dat ook op de huidige woningmarkt, volgens de deskundigen. Daarom is in de 'basis' een denkrichting ingeslagen voor een aanpak die verder gaat dan het wonen. We willen voorkomen dat mensen 'verkokerd' worden ondersteund, wat vaak efficiënt noch effectief blijkt te zijn (zie de leidraden). Op de waardenvolle woningmarkt krijgen kwetsbare mensen zonder inkomen hulp bij wonen, als onderdeel van de hulp die zij krijgen vanuit het systeem zorg. Deskundigen gaven aan dat 'echt' helpen niet kan zonder maatwerk. Uitgaande van de specifieke behoeften van een mens betekent dit bijvoorbeeld – naast de nodige behandeling – persoonlijke begeleiding om het (aangevulde) inkomen te beheren, een woning te vinden, huishoudelijke ondersteuning, dagbesteding etc. Zijn we er dan? Wellicht nog niet, zie de 'plus-pakketten'.

#### Ruimtelijke verdeling

Het verschil in dichtheid van de bebouwing neemt toe. Deskundigen gaan uit van verstedelijking en, in de buitengebieden, versnippering. Zonder overheidssturing op schoonheid en stedenbouwkundige kwaliteit zal onze omgeving er ook anders uit komen te zien. Is dit een reden om hierop te willen sturen, vroegen we aan deskundigen. Zie voor het antwoord de 'plus-pakketten'.

Basisvoorzieningen en bereikbaarheid zijn geregeld. Waar we in het gedachte-experiment geen uitspraak hebben gedaan over basisvoorzieningen zijn deze op de waardenvolle woningmarkt net zoals vandaag de verantwoordelijkheid van de overheid. Denk hierbij aan zorg en onderwijs, basisinfrastructuur (zoals wegen en dijken) en openbaar vervoer, veiligheid en (reeds genoemd) natuurbescherming. Commerciële voorzieningen zoals winkels en kinderopvang staan hier niet bij, omdat we als denkrichting in de 'basis' gekozen hebben voor zelfregulering van de markt. Willen we meer? Zie Leefbaarheid bij de 'plus-pakketten'.

We sturen niet op Saamhorigheid, in de 'basis'. We hebben gekozen voor een minimumingreep, namelijk als het verkeerd gaat: bij (dreigend) geweld in woonwijken zorgt de overheid voor veiligheid. De gedachtelijn hierbij is dat goede bereikbaarheid en collectieve basisvoorzieningen het meest belangrijk zijn voor de tevredenheid van mensen. Vandaar dat deze als overheidstaak in de 'basis' zitten. Minstens even belangrijk is werkgelegenheid, zo zeggen de deskundigen. In de 'basis' gaan we ervan uit dat wonen volgend is aan werkgelegenheid. Dat wil zeggen dat daar waar werk is ook woningen zullen worden gebouwd. We realiseren ons dat je hier ook heel anders tegenaan kan kijken: we kunnen sturen op de vestiging van werkgelegenheid op locaties waar veel mensen wonen die werk nodig hebben of in gebieden waar nog maar weinig mensen wonen (om drukte bewust te verdelen). Ook kunnen we Bereikbaarheid als sleutel gebruiken om wonen en werken onafhankelijk(er) van elkaar te maken. De samenhang tussen de systemen arbeids- en woningmarkt is evident. Waarom kiezen we in deze denkoefening ervoor om wonen 'volgend' te maken? Omdat we zelfregulering van de markt tot leidraad hebben gemaakt in de 'basis'. Waarom staan deze opties dan niet in de 'plus-pakketten'? Omdat dit onderwerp – de afstemming van arbeids- en woningmarkt – (nog) niet in de focus van ons denken stond, zie 'Tot slot', verder bouwen aan een toekomstbeeld op pagina 57. In hoeverre en op welke manier we bovenop de 'basis' op Leefbaarheid van en Saamhorigheid in woonwijken willen sturen, hierover lopen de meningen van deskundigen uiteen. Vandaar dat deze ingrepen in de 'plus-pakketten' zitten.

## De 'plus-pakketten'

### Waarop willen we nog sturen?

Zoals we in de inleiding van dit hoofdstuk hebben gezegd: in de 'basis' van de waardenvolle woningmarkt zitten waarden waarover deskundigen het behoorlijk eens zijn. Wel blijven waarden onbenoemd, wensen on vervuld. Er zijn dus waarden waarop velen van ons denken te kunnen of moeten sturen, die in de 'basis' ontbreken. Hieronder beschrijven we de vijf door deskundigen meest genoemde waarden en illustreren we aan de hand van eerste ideeën hoe we de waarden in de praktijk zouden kunnen brengen door ze toe te voegen aan wat we in de 'basis' al hebben geregeld.

---

Solidariteit  
Stabiliteit  
Duurzaamheid  
Leefbaarheid  
Saamhorigheid

### Solidariteit

De 'basis' biedt hulp op maat voor de mensen die op de waardenvolle woningmarkt hun weg niet kunnen vinden omdat zij ziek of geestelijk of lichamelijk beperkt zijn. Wat gaat dan nog mis, vroegen we aan deskundigen. Ondanks de financiële steun die in de 'basis' zit, zou er geen passend aanbod op de woningmarkt kunnen zijn. Passend bij de specifieke behoeften van deze mensen. Dit gaat bijvoorbeeld over de toegankelijkheid, indeling en uitrusting van een woning.

Hoe zouden we op passend aanbod kunnen sturen? En dan liefst zonder de markt te verstoren? Een eerste idee: de overheid betaalt de verbouwing van een bestaande woning. Hierdoor kunnen we echt maatwerk leveren en voorkomen we dat we 'gelabelde' woningen krijgen, want daarvan zijn er toch altijd te weinig of ze zijn toch niet helemaal geschikt, aldus sommige deskundigen. Als een verbouwde woning vrij komt, wordt gekeken of er een andere geschikte kandidaatbewoner is en anders betaalt de overheid de 'terugbouw'. De huur (als voorbeeld) blijft een markthuurling, die gedekt wordt door de inkomenssteun.

### Stabiliteit

Een ingewikkeld onderwerp, deskundigen denken heel verschillend over de Stabiliteit van de waardenvolle woningmarkt, in de 'basis'. Zijn er extreme schommelingen te verwachten, extremer dan de schommelingen die elke (woning)markt vertoont? Sommige deskundigen zeiden dat het minimaliseren van regels de extremen in de schommelingen zal vergroten. Dit omdat regels op zichzelf een stabiliserende werking hebben en omdat de overheid in crisistijden kan proberen met regels de cyclus te doorbreken, zoals met btw-verlagingen en belastingvoordeel. Andere wijzen erop dat de waardenvolle woningmarkt niet onderhevig is aan continue wijzigende wet- en regelgeving, dat het aanbod sneller reageert op de vraag (zoals door kortere procedures en snellere productie), er meer continuïteit is in woningproductie, woondiensten diverser zijn en dat prijsschommelingen niet meer versterkt worden door fiscale prikkels. Dat zijn volgens hen allemaal stabiliserende factoren.

Als we concluderen dat de Stabiliteit alsnog onwenselijk laag is, welke maatregelen kunnen we dan zoal nemen? Deskundigen dachten bijvoorbeeld aan een bouwfonds dat aanbieders en overheden in tijden van economische voorspoed vullen om in economisch slechte tijden door te kunnen investeren. Het lijkt erop dat de coronacrisis de komst van een fonds zal versnellen.

Een ander perspectief van waaruit Stabiliteit essentieel is, is die van de (particuliere) investeerder. Zonder overheidssturing op ruimtelijke ordening zijn ontwikkelingen ongewis, waardoor (particuliere) investeerders – in de 'basis' – minder dan nu beschermd zijn tegen waardeverlies. Denk hierbij aan de buurman die besluit om een frietzaak te openen of een investeerder die het mooie uitzicht volbouwt. Waar we vandaag bestemmingsplannen gebruiken om eigendom te beschermen, moeten investeerders op de waardenvolle woningmarkt uitgaan van verandering. De onvoorspelbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling zorgt voor minder Stabiliteit. Hoe zou een 'plus-pakket' eruit kunnen zien, als je dat zou willen? Deskundigen waren het bijzonder oneens hierover.

## Duurzaamheid

In de 'basis' is de realisatie van maatschappelijke doelen zoals duurzaamheid en klimaatadaptatie afgedwongen door nationale regelgeving. We kunnen hiermee invloed uitoefenen op de wenselijke kwaliteit van nieuwe en (in fases) bestaande woningen en alle woondiensten, inclusief woon-gerelateerde diensten zoals energie- en waterlevering. Dat de nodige infrastructuur van de grond komt, zoals dijken, is een directe overheidstaak. Stel dat we kiezen voor zeer ambitieuze regelgeving en investeren vanuit de overheid in duidelijke kaders, zoals middels het uittekenen van transitiepaden, kennisverspreiding etc. – kunnen we hiermee snel genoeg sturen op de verduurzaming van het grote bestaande deel van de woningen, vroegen we aan deskundigen. Snel genoeg, gemeten aan (inter)nationaal afgesproken doelen. Deskundigen schatten de intrinsieke motivatie van aanbieders verschillend in. Sommige verwachten dat aanbieders ook zelf vaart maken, omdat:

- eigen belang bij verduurzaming toeneemt, zoals door materiaalschaarste,
- lange-termijn betrokkenheid toeneemt door nieuwe woondiensten,
- de vraag naar duurzame producten en diensten toeneemt evenals de beschikbaarheid van kapitaal voor duurzame projecten,
- duurzame technologie zich snel ontwikkelt, waardoor duurzame producten en diensten sneller renderen.

Andere deskundigen zijn pessimistischer. Zij zeggen dat aanbieders zonder subsidies (die verduurzaming rendabel maken) de voorkeur geven aan rendement op de korte termijn. Aanbieders gebruiken de ruimte die de wetgeving toelaat. De noodzaak voor 'pluspakketten' hangt dus af van het ambitieniveau van de regelgeving in de 'basis'. Eerste ideeën voor aanvullende regelgeving waren:

- De overheid stelt per klimaatrisico gebiedskaarten op en koppelt hieraan gerichte bouwregels, financiers baseren hun financiering op het object betreffende klimaatrisico's.
- De overheid verlaagt de btw op duurzame bouwproducten.
- De overheid beprijst milieueffecten van woningen, zoals de CO<sub>2</sub>-uitstoot.

## Leefbaarheid

Leefbaarheid en Saamhorigheid zijn allebei waarden die maatschappelijke doelen bevatten waarvoor de woningmarkt maar deels de oplossing kan zijn. Vandaar ook dat sommige deskundigen zeiden: laten we niet proberen om alle maatschappelijke problemen via de woningmarkt op te lossen. We beperken ons hieronder dan ook op een 'grove schets' van mogelijke sturing.

Wat zijn middelen om de Leefbaarheid van woonwijken te vergroten, bovenop de 'basis', vroegen we aan deskundigen. Eén – sturen op het voorzieningenniveau en twee – sturen op de kwaliteit van stedenbouw en architectuur, hoorden we.

Eén – het voorzieningenniveau. Met voorzieningen bedoelen we bijvoorbeeld winkels, horeca, kinderopvang, cultuur- en sportorganisaties, groengebieden en ontmoetingsplekken zoals speelplekken. Komen die dan niet van de grond als de overheid er niet op stuurt? De basisgedachte is: voorzieningen die commercieel interessant zijn zoals winkels en kinderopvang behoeven geen sturing. We concentreren ons dus op de niet rendabele voorzieningen, zoals cultuur- en sportorganisaties, groengebieden en ontmoetingsplekken. Waar deze in dure woonwijken wellicht nog van de grond komen, zal dit in woonwijken waar vooral mensen met een laag inkomen wonen niet vanzelf gaan. De samenleving heeft meerdere maatschappelijke doelen met deze voorzieningen: groengebieden zijn niet alleen belangrijk voor de Leefbaarheid maar ook voor het klimaat, sportvoorzieningen zijn goed voor de gezondheid etc.

Hoe kunnen we op een goed voorzieningenniveau sturen, om al deze maatschappelijke doelen te bereiken? Niet (alleen) door ingrepen in de woningmarkt, zoals het verplichten van marktpartijen om deze mee te financieren, hoorden we. Hoe dan? Bijvoorbeeld door (lokale) werkgevers en bedrijven (moreel) te verplichten deze te sponsoren.

Twee – Sturen op de kwaliteit van stedenbouw en architectuur. Ook hiervoor zijn meerdere maatschappelijke doelen denkbaar, bijvoorbeeld:

- Het voorkomen van doorgesloten verstedelijking.
- Het bewaken van de architectonische schoon- en eigenheid van een gebied.
- Het voorkomen van manifestatie van maatschappelijke ongelijkheid in steen.
- Het voorkomen van verloedering.
- Het stabiliseren van economische waarde (zie 'Stabiliteit').

De aanname is dat aanbieders niet of nauwelijks vanzelf investeren in stedenbouwkundige kwaliteit als hun dat niet (direct) rendement oplevert. Blijft de vraag: Hoe erg is het als we hierop niet bijsturen? Zijn de investeringen die we op deze punten doen, in het huidige systeem, nog wel een bewuste keuze? We zijn er nog niet uit. Zie hiervoor ook de denk-oefening 'Stedenbouw' in hoofdstuk IV.

## Saamhorigheid

Mensen kiezen voor een woning die zij kunnen betalen, in een wijk die past bij hun voorkeuren (waaronder afstand naar werk). Vaak kiezen mensen voor wijken met mensen met dezelfde waarden, zie hoofdstuk I. Zo ontstaan – vanuit de vraagkant – in de regel geen gemengde wijken. Als we willen sturen op gemengde wijken moeten we sturen via aanbod, inclusief eventuele toewijzing, zo stellen de deskundigen.

Voor het welvarende deel van de bevolking levert de eenvormigheid van bewoners geen directe problemen op, wel kan deze leiden tot vervreemding van andere inkomensgroepen. Voor mensen met weinig geld kan de impact groter zijn. Deskundigen hadden het over een mogelijke neerwaartse spiraal: kansongelijkheid die tot frustratie die tot geweld kan leiden. Als we ervan uitgaan dat werkgelegenheid, zorg en onderwijs, bereikbaarheid en basisvoorzieningen geregeld zijn (in de 'basis'), is er dan nog een probleem? En indien ja, is de woningmarkt het geëigende systeem om hier verder op te sturen? En indien ja, wat kan de woningmarkt dan nog extra bijdragen? Een aantal deskundigen stelden voor om eerst te onderzoeken hoe we het beste kunnen sturen op gelijke kansen. Niet om de

woningmarkt te ontzien van extra uitdagingen, maar voor het beste resultaat. Wellicht zit de oplossing wel in beter onderwijs, betere beloning van werk, betere preventie in de zorg en is Saamhorigheid in een wijk het probleem niet.

Het nadenken over een toekomstige woningmarkt die voldoet aan de verschillende waarden van mensen, dat was het doel van hoofdstuk III. We hebben hiervoor een aantal waarden voorop gesteld (de 'basis') en – om concreet te kunnen worden – een aantal voorlopige denkrichtingen gekozen. Dit om de effecten op het woningmarktsysteem te kunnen doordenken. We zijn er nog niet. Nog niet alle waarden zijn 'behaald' en de manier waarop we de waarden kunnen realiseren zijn slechts eerste ideeën.

Hoe kunnen we het waardenkader gebruiken om ons denken over specifieke thema's aan te scherpen? Hierover gaat hoofdstuk IV.



## Hoofdstuk IV Denkoefeningen: vier woningmarktthema's

**Aan welke waarden raakt het thema Flexwonen? En op welke manier? Welke waarden stellen we voorop in ons denken over Flexwonen, en waarom doen we dat?**

In dit hoofdstuk gebruiken een aantal partners uit de Denktank het waardenkader om hun gedachten te laten gaan over één complex woningmarktthema.

**Er komen vier thema's aan bod:**

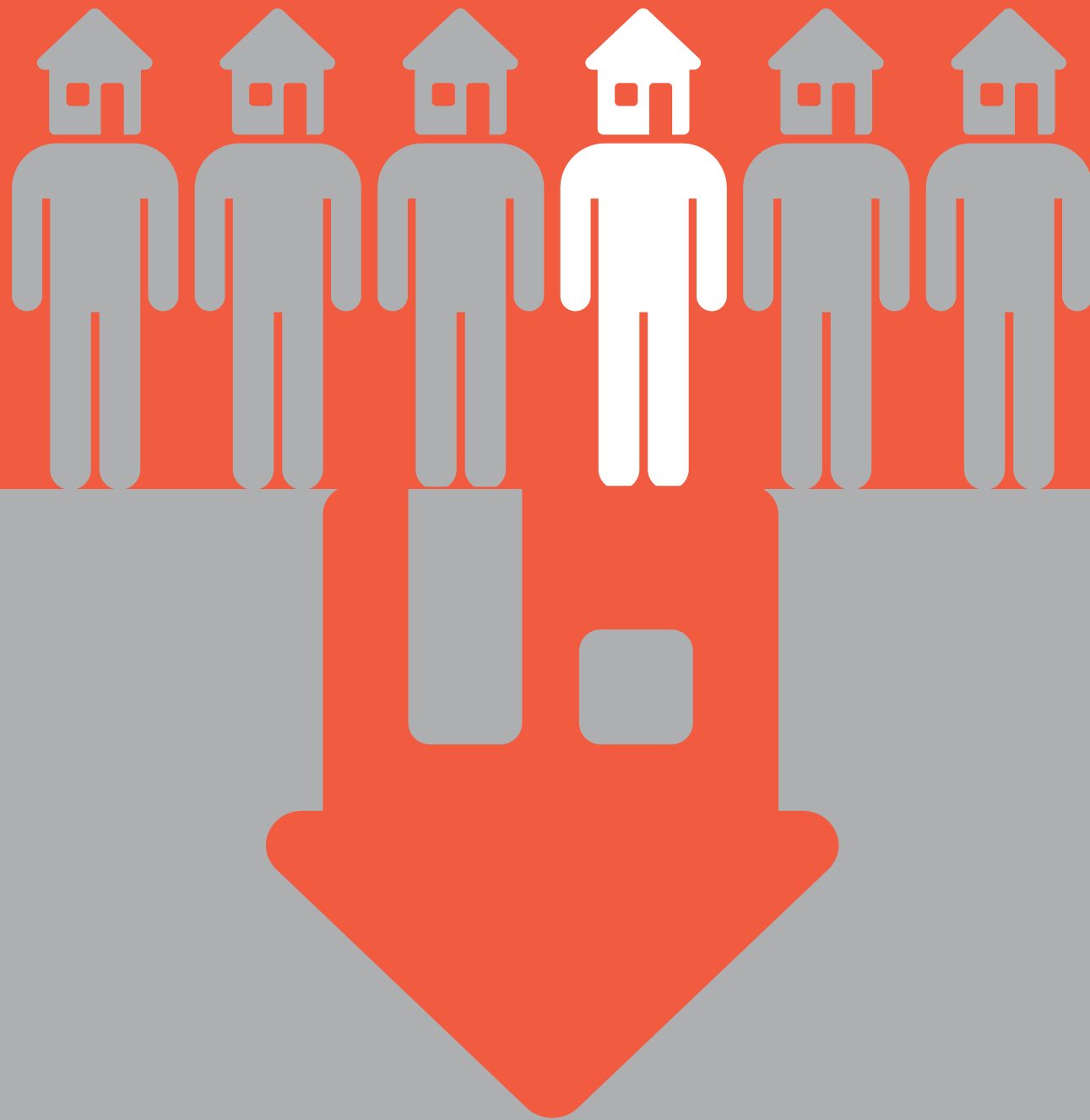
**Stedenbouw** van Annius Hoornstra

**Cycliciteit** van Arjen Gielen en Roel van de Bilt

**Toekomstbestendige woningen** van Lidwin van Velden, Huib de Mulder en Roel van de Bilt

**Flexwonen** van Marja Appelman en Paulus Jansen

Veel leesplezier.



## Stedenbouw heeft waarde voor prettig wonen

### Van Annius Hoornstra

In het debat over de ontwikkeling van onze omgeving en het bouwen van woningen hebben we in Nederland erg veel regels of overheidsbemoeienis. Onder andere met de fysieke vorm waarin we steden, wijken, straten en gebouwen maken. Dat is niet voor niets. In de volgende zinnen worden langs de lat van de waarden voor het wonen de meest relevante elementen benoemd die gaan over stedenbouw.

**Samenleven, trots en thuis:** Hoe steden en dorpen zijn geordend of ontworpen is van invloed op hoe mensen samenleven, zich ergens thuis en veilig voelen of waar ze trots op zijn.

**Solidariteit, zelfontplooiing en welzijn:** De waarde die mensen hechten aan hun leefomgeving heeft veel te maken met de aanwezige voorzieningen, van scholen tot zorgsteunpunten en van parken tot kinderspeelplekken. Plus hoe ze daar invulling of betekenis aan geven.

**Ordering:** De meest bekende wijken of buurten zijn zo ontworpen dat gebouwen en ruimtes logisch zijn geordend. Zo logisch dat het voor een willekeurige passant begrijpelijk is waar bijvoorbeeld het centrum is, de kerk of de kroeg staat. Deze logica betekent ook dat mensen zich ergens op hun gemak voelen.

**Keuzevrijheid en privacy:** Een eenvoudige ordening helpt om conflicten tussen bestemmingen te verminderen of zelfs vrijheden of privacy te maximaliseren, denk aan inkijk of lichtinval.

**Gelijkheid:** Het ontwerp van steden, dorpen of wijken is vaak een weergave van de opvattingen over het belang van gelijkheid door de verschillen te accentueren of gelijkheid na te streven.

**Schoonheid en harmonie:** Dit gaat verder dan mooi of lelijk, architectuur en ook stedenbouw zijn een weerslag van de eigenheid van een cultuur. Vandaar dat steden en dorpen in een ander land er ook zo anders uit zien en we zeggen dat we ons ergens “thuis voelen”.

**Duurzaamheid:** Van oorsprong is stedenbouw een oplossing voor fysieke vraagstukken die gingen over een effectieve afvoer van afvalstoffen of transport van mensen en dieren. In de huidige tijd zijn er dezelfde, maar ook nieuwe vragen die gaan over bijvoorbeeld energie-efficiency, circulariteit of klimaatadaptatie.

**Woonkwaliteit:** Dit gaat om meer dan een gevel, of een woningplattegrond. Een mooie laan, een park om de hoek, nabijheid van een afslag naar de snelweg of een station zijn allemaal voorbeelden van de impact van stedenbouw op het wonen.

**Efficiëntie en welvaart:** Hoe steden worden ingericht heeft bijvoorbeeld invloed op de hoeveelheid verkeersbewegingen. Een stapje verder: succesvolle steden zijn aantrekkelijk om elkaar in te ontmoeten, trekken jongere professionals aan en zijn succesfactoren in ‘the war on talent’. Lager bij de grond is al lang bewezen dat de kwaliteit van de openbare ruimte impact heeft op de waarde van vastgoed.

### Welke waarden stel ik voorop en waarom?

Van deze waarden is de kern dat stedenbouw de weerslag is van de maatschappelijke opvattingen over saamhorigheid en trots (Loyaliteit). Als toeristen via de lucht Schiphol naderen verwonderen ze zich over het aangeharkte Nederlandse landschap. Het zegt zoveel over wie we zijn.

Het is leuk om in het buitenland op vakantie te gaan omdat het anders is, maar ook om weer “thuis” te komen. Goede stedenbouw is een weerslag van de Nederlandse cultuur. Steden, wijken en straten zijn succesvol als mensen zich daar prettig voelen. Wat prettig is, hangt samen met de betekenis die ruimte en gebouwen geven aan onze opvattingen over saamhorigheid en trots.

Dat ons levensgeluk samenhangt met of we ons ergens thuis voelen is een reden om te sturen op de verschijningsvorm van buurten en wijken.

Hoe dat er dan uitziet is een politiek debat over welke waarden belangrijk worden gevonden. Als zeggenschap en individuele expressie belangrijk zijn, dan ziet de wijk er anders uit dan wanneer gemeenschapszin en veiligheid belangrijk worden gevonden. Het hoeft helemaal niet zo te zijn dat het eerste perspectief lelijker is dan het tweede of andersom. Een mooi voorbeeld van het eerste perspectief is de Amsterdamse Grachtengordel waar de zelfexpressie van de voormalige eerste bewoners buitengewoon belangrijk was. Een mooi voorbeeld van het tweede perspectief zijn de tuinvijken uit de jaren twintig van de vorige eeuw. Van beide perspectieven zijn ook slechte voorbeelden. Maar misschien zijn de allerslechtste steden of dorpen die waar onherkenbaar is welke verbinding er is tussen de vorm en de Nederlandse cultuur.

Bij de huidige stedenbouw en architectuur is bouwen, bouwen, bouwen belangrijk, het is stedenbouw en architectuur ‘on steroids’. Maar wat zegt dat wat er straks staat over onszelf? Zijn we er trots op, ook over 30 of 100 jaar? Het wordt tijd dat stedenbouw (en architectuur) onderwerp wordt voor een maatschappelijk debat over de zeer betekenisvolle bijdrage aan prettig wonen.

## Waarden en de cycliciteit van de woningmarkt

### Van Arjen Gielen en Roel van de Bilt

Cycliciteit van de woningmarkt is in verschillende opzichten het tegengestelde van stabiliteit – onderdeel van het waardencluster Continuïteit. Deze waarde wordt dan ook het meest direct geraakt, maar het komt vervolgens bij een aantal andere waarden terug.

#### Wat is cycliciteit van de woningmarkt?

Cycliciteit van de woningmarkt betreft schommelingen over de jaren heen, in vraag naar woon-diensten, in woningwaarden en in bouwactiviteit. Schommelingen in de vraag worden veroorzaakt door veranderingen in werkloosheid, inkomens, inflatie, rente en rendementen. Deze leiden vervolgens tot schommelingen in de waarde van woningen doordat bouwen en ontwikkelen en slopen altijd tijd kost, terwijl de vraag juist op korte termijn sterk kan veranderen. Het aanbod verandert door bouw, verbouw, herontwikkeling en sloop. Maar door de grote schommelingen in de vraag ontstaat een instabiele bouwactiviteit. De bouwactiviteit kan immers ‘alleen’ de toevoegingen aan de voorraad beïnvloeden, terwijl de vraag tegenover het woningaanbod staat. Cycliciteit verlengt ook de doorlooptijd van projecten. In tijden van neergaande conjunctuur verdwijnen projecten die klaar staan om gebouwd te worden in de ijskast wegens het verdampen van de business case. In tijden van hoogconjunctuur verdamppt de business case aan de aanbodzijde, wegens explosieve stijging van de prijzen. Met name een sterk dalende vraag leidt tot het stilvallen van bouwproductie, terwijl een sterk stijgende vraag leidt tot schaarste en daarmee hogere bouwkosten (naast de al genoemde tijd die nodig is voor bouw en ontwikkeling).

Schommelingen in het totale aanbod (ofwel de ‘mutaties in de voorraad’) zijn erg klein, terwijl ze juist relatief groot zijn voor de bouwactiviteiten (de mutaties zelf kunnen sterk terugvallen).

#### Wat zijn gevolgen van cycliciteit?

Cycliciteit van de woningmarkt leidt tot maatschappelijke kosten, bijvoorbeeld door het ontslaan en vervolgens weer aantrekken van nieuw

bouwpersoneel en de cyclische leegstand van productiefaciliteiten. Dat betekent kapitaalvernietiging. De prijs daarvoor wordt uiteindelijk met name betaald door de woningzoekende. De cycliciteit raakt de betaalbaarheid van wonen voor degenen die een woning willen kopen of betrekken, maar ook de vermogens van degenen die woningen hebben. Daardoor is toegang, maar ook verdeling tussen groepen in het geding. In combinatie met regionale verschillen in tekort of overschot aan woningen, kan dit tot uiteenlopende ongelijke uitkomsten voor huishoudens leiden.

Tegelijkertijd betekent de cycliciteit dat de woningwaarde ten opzichte van de hypotheek ook sterk kan veranderen. Dit heeft impact op de consumptie van huishoudens, omdat in een neergaande economie de consumptieve bestedingen worden geremd, als mensen negatieve verwachtingen hebben. Vaste woonlasten en het vooruitzicht van een gedaalde woningwaarde bij verkoop doet mensen nog meer op de rem van consumptie stappen.

Daarmee werkt cycliciteit van de woningmarkt ook procyclisch uit op de macro-economie. Daarnaast raakt de cycliciteit ook de werkgelegenheid in de bouw in slechte tijden extra sterk, omdat de afnemende vraag een sterk drukkend effect op bouwactiviteiten heeft.

#### Aan welke waarden raakt cycliciteit van de woningmarkt en op welke manier?

**Continuïteit** is zoals gezegd de meest direct door de cycliciteit geraakte waarde. Zoals uit de beschrijving hierboven blijkt is continuïteit essentieel in de woningmarkt en voor de impacts die de woningmarkt op de rest van de maatschappij en economie heeft omdat er sprake is van een markt met een sterk voorraadkarakter. Dat zien we terug in de invloed die het heeft op andere waarden.

**Vrijheid** wordt door cycliciteit beknot. Bij een neergaande markt wordt bijvoorbeeld de Keuzevrijheid aan woningen beperkt door minder

aanbod (prijzen te laag om te verkopen en stilvallende bouwproductie) en lagere doorstroom. In een opgaande markt wordt de vrijheid voor woningzoekenden beperkt door de (on-)betaalbaarheid en/of afnemende beschikbaarheid van de gewenste woning (zie ook de waarde ‘Rechtvaardigheid’), en in de neergaande markt wordt de vrijheid vergroot door toenemende beschikbaarheid en betere betaalbaarheid. Voor woningeigenaren is de situatie omgekeerd.

Cycliciteit raakt aan **Rechtvaardigheid** door de vraag te stellen of er kansengelijkheid is, en wat dat betekent voor de invloed op onder andere de persoonlijke vermogensontwikkeling. Als je de woningmarkt betreedt in een fase van lage woningwaarde en in een opgaande markt met vermogenswinsten je volgende stap kan maken, heb je geluk. En andersom, dan heb je pech. Is dat wel rechtvaardig?

**Kwaliteit** kan in het geding komen in een opwaartse markt wanneer er crisismanagement plaatsvindt (zoals vanwege urgente woningnood), of juist in een neerwaartse markt waarin op kosten bespaard moet worden. Een redelijke mate van continuïteit is randvoorwaardelijk voor het vasthouden van vakkennis en de instroom van voldoende nieuwe vakmensen in de sector en de investeringen in innovatie en industrialisatie. Discontinuïteit verslechtert de kwaliteit ook door de onaantrekkelijkheid van de sector zodat minder gekwalificeerd personeel beschikbaar is dan wenselijk. Onvoldoende aandacht voor standaardisatie en innovatievermogen leidt tot een te hoog aantal kwaliteitsgebreken. Een landelijk beleidskader en landelijke interventiemechanismen zijn waardevol bij het tegengaan van het probleem van cycliciteit, omdat er juist op macroniveau mechanismen zouden kunnen worden ingezet, danwel hervormingen nodig zijn om cycliciteit te verminderen. Meer continuïteit in de vorm van stabiliteit heeft met andere woorden (net als Duurzaamheid) een collectief-goed karakter. Dit valt binnen het waardencluster Hiërarchie.

#### Welke waarden stellen we voorop en waarom?

Om de cycliciteit op de woningmarkt te beperken tot een gezond niveau van schommelingen in prijs en aanbod stellen we **Continuïteit**, en dan in het bijzonder stabiliteit voorop. Door dat te doen, en de daarvoor benodigde ingrepen te doen op landelijk niveau bereiken we dat de andere waarden die geraakt worden door cycliciteit ‘meeliften’ op de interventies.

## Waarden en duurzaamheid op de woningmarkt

Van Lidwin van Velden, Huib de Mulder en Roel van de Bilt

Wij zien een duurzame woningmarkt vooral als een woningmarkt met toekomstbestendige woningen. Woningen worden gebouwd voor een langere periode en moeten dus voldoen aan de huidige en toekomstige woonwensen en rekening houden met ontwikkelingen in de toekomst onder andere op het gebied van demografie en klimaat.

Randvoorwaarde voor toekomstbestendige woningen is een toekomstbestendige ruimtelijke indeling van Nederland. De visie op de verdeling van grondoppervlak over landbouw, woningbouw en natuur moet duidelijkheid bieden aan alle betrokkenen en recht doen aan (tegenstrijdige) waarden die voor meerdere stakeholders daarbij van belang zijn. Het vinden van de balans tussen ruimte voor geschikte en beschikbare woningen voor iedereen, een vitale landbouw en natuur (gezond klimaat en omgeving) is geen eenvoudige opgave.

Toekomstbestendig betekent in ieder geval dat woningen moeten voldoen aan de eisen van het klimaatakkoord; vermindering van CO<sub>2</sub>-uitstoot door duurzame energieoplossingen op huis- of wijkniveau. Het gaat niet alleen om nieuwe woningen. Verduurzaming van bestaande woningbouw is minstens zo belangrijk en veel uitdagender. De vraag is of zonder overheidsmaatregelen particulieren, woningbouwcorporaties en beleggers hiertoe over zullen gaan gezien de vraagstukken die hierbij spelen, zoals financiële en technische onzekerheden.

Toekomstbestendig betekent ook dat beschikbare woningen passen bij de reële wensen van bevolkingsgroepen nu en in de toekomst. Denk aan de problemen van starters, het gebrek aan woningen voor de vergrijzende bevolking, het gebrek aan betaalbare middenhuur en het 'scheefwonen'. Een vraag is ook hoe we de bestaande woningvoorraad beter in kunnen zetten. Met het langer thuis wonen van ouderen is bijvoorbeeld de doorstroom verminderd.

### Aan welke waarden raakt 'duurzaamheid' en op welke manier?

We willen nu niet uitputtend zijn in de waardenbenadering, maar met enkele voorbeelden de discussie aanwakkeren. Waarden die onder andere worden geraakt bij het thema Duurzaamheid en toekomstbestendige woningen zijn:

Voor een duurzame samenleving is het van belang dat woningen zo duurzaam mogelijk worden gebouwd en bestaande woningen worden verduurzaamd. **Continuïteit** is hierbij het hogere doel. Het hebben van een dak boven je hoofd is een randvoorwaarde voor veiligheid en een goede ontwikkeling van mensen. In het kader van de energietransitie wordt deze continuïteit niet alleen op individueel, maar ook op collectief niveau geraakt omdat het gaat om het handhaven van een duurzame leefomgeving. Hierbij spelen ook zaken als voorzieningen voor wateropvang en waterbeheer alsmede groenvoorzieningen in steden om de temperatuur in steden in warme perioden te beheersen.

Tegelijkertijd beperkt de noodzakelijke transitie die de woningmarkt moet doormaken andere waarden. Bijvoorbeeld de waarde **Keuzevrijheid** van mensen wat betreft 'bouwen' (energiezuinig, geen gas, aansluiting op warmtenet en beschikbaarheid van bouwgrond in bijvoorbeeld natuurgebieden) en als verduurzaming leidend zou zijn, moeten alle huizenbezitters en woningbouwcoöperaties hun woning/wijk verduurzamen. Dit conflicteert ook met de waarden **Verantwoordelijkheid**, **Autonomie** en **Zeggenschap**.

Duurzaamheidsmaatregelen hebben bovendien ook impact op het landschap, denk maar aan zonnepanelen en windmolens. Dit raakt aan de waarde **Schoonheid** van de leefomgeving.

Mogelijk is niet iedereen in staat zijn woning/wijk te verduurzamen of is het niet voor iedereen betaalbaar een verduurzaamde woning te huren.

Er zal een groep mensen zijn die dit niet kan betalen, waardoor de waarde **Gelijkheid** in het geding is.

De waarde **Stabiliteit** kan in het geding zijn wanneer een groep niet in staat is de woning te verduurzamen. Deze groep kan last krijgen van waardeverlies wanneer de overige woningvoorraad wel in staat is te verduurzamen en van oplopende energierekeningen, wat kan leiden tot versterking van de ongelijkheid in Nederland. Maatregelen van overheidswege op basis van de waarde **Solidariteit** zijn hier van belang.

De (energie)transitie van de woningmarkt gaat gepaard met onzekerheden. Er worden nu maatregelen getroffen waarvan we niet zeker weten of deze uiteindelijk de beste blijken te zijn. Denk aan de discussie over warmtepompen en waterstof. Onzekerheid over de techniek van verduurzaming betekent dus onzekerheid over de **Efficiëntie** en **Kwaliteit** van de genomen maatregelen.

### Welke waarden stellen we voorop en waarom?

Bij het thema duurzaamheid en de woningmarkt leggen we prioriteit bij de waarden **Continuïteit**, **Kwaliteit** en **Solidariteit**. **Continuïteit** staat voorop. Het hebben van een dak boven je hoofd en een veilige leefomgeving is van fundamenteel belang voor mensen. Tegelijkertijd is er een transitie nodig naar toekomstbestendig en duurzaam bouwen. De klimaat- en ecologische ontwikkelingen vragen om een visie op de ruimtelijke inrichting en verduurzaming van Nederland bij het vormen van (ver)bouwplannen. Dit raakt de **Kwaliteit**. Een integrale aanpak door de overheid is essentieel om een duurzame woningmarkt te realiseren vanwege de diverse uitdagingen op het gebied van klimaat, waterbeheer en demografische ontwikkelingen. Dit staat vooral op gespannen voet met de waarden **Keuzevrijheid** en **Zeggenschap**.

Het is van belang dat de hele samenleving meedoet aan de verduurzaming, zodat we onze doelen

kunnen bereiken en er niemand aan de kant hoeft te blijven staan. Hier zou de overheid vooral moeten inzetten op het stimuleren van mensen tot verduurzaming, onder andere door het aantrekkelijk maken van het verduurzamen van de woning door huizenbezitters en ervoor zorgdragen dat ook de groep die het niet kan wel de mogelijkheid heeft dit te doen (**Solidariteit**).

### Afsluitend...

De overheid moet duurzaamheid bevorderen door bescherming van natuurgebieden, een integrale ruimtelijke aanpak en het stimuleren van de verduurzaming van de Nederlandse woningmarkt.

De brede maatschappelijke beweging op het gebied van klimaat en energietransitie is geen hype. Duurzaamheid dient de norm te zijn. Een norm die onderhevig is aan een zekere dynamiek doordat enerzijds optimaler gebruik gemaakt kan, zal en moet worden van de nieuwe technologische mogelijkheden en anderzijds geacteerd kan, zal en moet worden op de werkelijke situatie en geactualiseerde toekomstprojecties.

## Flexwoningen

### Van Marja Appelman en Paulus Jansen

De woningmarkt is gebaat bij meer flexibiliteit om beter in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden. Denk bijvoorbeeld aan het kunnen opvangen van (onverwachte) pieken en dalen in de vraag naar woningen. Of aan woningtekorten die ontstaan als gevolg van beleidskeuzes (meer ouderen die ook langer thuis blijven wonen, tekorten op de arbeidsmarkt die ingevuld worden door arbeidsmigratie, etc.). Veranderende omstandigheden spelen ook vaak op individueel niveau: een relatie strandt of iemand raakt door schulden, ziekte of ontslag in de problemen. In die gevallen is snel andere woonruimte vaak noodzakelijk om het tijt te kunnen keren. Meer flexibiliteit op de woningmarkt kan op verschillende manieren tot stand worden gebracht. Zo kan ingezet worden op de bouw van *flexwoningen*, woningen die vaak geheel in de fabriek worden gebouwd en gemakkelijk verplaatsbaar, schakelbaar en aanpasbaar zijn. Flexwoningen kunnen geplaatst worden op locaties met een woonbestemming maar ook tijdelijk, zoals 10 of 15 jaar, op locaties die (nog) geen woonbestemming hebben. Een andere manier om meer flexibiliteit te bewerkstelligen is het gebruik van *tijdelijke huurcontracten*. Hieronder focussen we op de flexwoningen/flexwonen.

#### Aan welke waarden raakt het thema flexwonen, en op welke manier?

Door de woningnood neemt de aandacht voor het relatief nieuwe concept flexwonen toe. Er zijn echter ook vragen en dilemma's. Hieronder proberen we aan te geven hoe flexwonen zich verhoudt tot de waarden die we in kaart hebben gebracht.

**Gelijkheid:** Ieder mens heeft het recht op een betaalbaar dak boven zijn hoofd. Flexwoningen vergroten de beschikbaarheid, met name voor woningzoekenden die nu onvoldoende kans op een huurwoning maken maar wel snel een woning nodig hebben (spoedzoekers). Aan de andere kant vergroten flexwoningen de ongelijkheid tussen huurders en woningbezitters. Waar huurders nu al minder goed beschermd zijn dan bezitters neemt de ongelijkheid door de tijdelijkheid van het huur-

contract nog verder toe, huurders hebben hierdoor een lagere bestaanszekerheid.

**Effectiviteit:** Flexwoningen zijn bruikbaar in situaties waarin er een tijdelijke piek is in de vraag, zoals door de instroom van arbeidsmigranten of asielzoekers. Ook in krimp- en anticipeergebieden waar de behoefte aan woningen op de langere termijn onzeker is of het aanbod niet meer aansluit bij de wensen, kan flexwonen uitkomst bieden en het bouwen voor leegstand voorkomen. Flexwoningen komen aan zoveel mogelijk mensen ten goede. Waar we verschillend naar kunnen kijken is de impact van flexwoningen op de betaalbaarheid. Enerzijds kan gesteld worden dat de betaalbaarheid voor huurders verslechtert vergeleken met woningen die voor een gebruikelijke levensduur van 50+ jaar ontwikkeld worden. Huurprijzen kunnen flink hoger liggen, omdat de kosten voor ontwikkeling, plaatsing, leegloop en sloop/verplaatsing worden afgeschreven over een periode die 3-5 keer zo kort is ten opzichte van normale huizen. Anderzijds kunnen flexwoningen ook maatschappelijke kosten besparen. Als niet voldoende snel in de huisvesting van spoedzoekers wordt voorzien, zien we negatieve effecten omtrent de handhaving van ongewenste woonsituaties, zoals de ontruiming van vakantieparken, de aanpak van dak- en thuisloosheid en/of (de kosten voor) maatschappelijke en asielopvang. Dit raakt ook aan de waarden **Welzijn/Veiligheid**.

**Zelfontplooiing:** Door het gebrek aan geschikte woonruimte verblijven mensen te lang in de opvang of beschermd wonen, waardoor hun toestand in het grootste deel van de gevallen weer verslechtert. Ook kunnen andere mensen nauwelijks instromen in de opvang of beschermd wonen, omdat alle plekken bezet zijn.

**Schoonheid/Leefbaarheid:** Als flexwoningen geplaatst worden aan de rafelranden van de stad (zoals om de betaalbaarheid te verbeteren) kan dit ten koste gaan van de woonkwaliteit voor de bewoners: zij wonen in een wijk met een droefgeestige uitstraling, weinig voorzieningen en meestal

het pregnante geluid van een snelweg als akoestisch behang. Dat is echter zeker niet altijd het geval.

**Leefbaarheid/Saamhorigheid en Trots:** Ook de invloed van flexwoningen – met name concentraties van flexwoningen – op de leefbaarheid van wijken is een discussiepunt. Leefbaarheid kan onder druk komen te staan. De verhuisfrequentie van bewoners met een opwaartse carrière is er hoog, de 'verliezers' blijven achter, maar ook zij moeten na 10-15 jaar gedwongen verhuizen. De laatste twee jaar voordat de flexwoningen gesloopt of verplaatst worden, start het leegmaken en loopt de leegstand geleidelijk op, met eveneens negatieve effecten voor de leefbaarheid. De binding van de bewoners met dergelijke complexen is kleiner dan bij woningen die langer blijven staan. In een anonieme omgeving met een magere kwaliteit is de natuurlijke solidariteit van bewoners voor elkaar beperkt.

Als we er op een andere manier naar kijken, kunnen flexwoningen juist de levendigheid en de leefbaarheid van een gebied vergroten. Door place-making bijvoorbeeld, in gebieden waar op termijn woningbouw is voorzien. Door het intensievere beheer van flexwoningen ontstaat er bovendien vaak een goede verstandhouding met de buurt. Ook zijn er vaak voorzieningen die zowel voor de bewoners van de flexwoningen als voor de wijkgenoten beschikbaar zijn. Het alternatief, onvoldoende beschikbare woningen voor kwetsbare doelgroepen of ongewenste woonsituaties en dakloosheid, bevordert de leefbaarheid al helemaal niet. Een deel van de tot dusver gerealiseerde flexwoningen heeft een kwaliteit die goed kan concurreren met die van reguliere woningbouw. Ook hebben in sommige gevallen de bewoners het beheer zelf in handen en maken er werk van om van de periode dat zij daar wonen de gezamenlijke ervaring te bevorderen. De Loyaliteit aan elkaar en aan het project is dan ook groot. Ook zijn er voorbeelden waar een project niet alleen ruimte biedt voor tijdelijke bewoning, maar waar ook mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt een (vrijwillige) werkplek hebben gevonden. Het combineren van meerdere functies biedt kansen voor extra Flexibiliteit en Empathie.

**Schoonheid:** Omdat flexwoningen relatief kort blijven staan is de variatie in woonprogramma (verschillende doelgroepen), architectuur en stedenbouwkundige opzet vaak gering. Dat schuurt met de waarde schoonheid. We zien echter ook dat het product Flexwoningen een grote ontwikkeling doormaakt in kwaliteit, uitstraling en variatie.

**Keuzevrijheid:** De keuzevrijheid van huurders (de flexwoningen zijn zonder uitzondering huurwoningen) om zich duurzaam te vestigen verslechtert door het concept flexwoningen principieel. Daarom is het ook van belang dat flexwoningen echt als aanvulling op de reguliere woningvoorraad wordt beschouwd.

**Orde:** Ook over ruimtelijke ordening kunnen we verschillende posities innemen. Enerzijds komt de orde in gedrang omdat partijen die flexwoningen buiten de stedelijke gebieden bouwen misbruik kunnen maken van de (schijnbare) tijdelijkheid van de bebouwing. De woningen mogen dan geplaatst worden op plekken zonder woonbestemming en blijven naar 15 jaar alsnog staan omdat er geen alternatieve woonruimte is. Anderzijds zien we in de praktijk dat de meeste flexwoningen, met enkele short stay woonvoorzieningen voor arbeidsmigranten als uitzondering daargelaten, binnenstedelijk worden gebouwd. De meeste provincies stimuleren flexwoningen dan ook. Als een gemeente permanente bewoning op vakantieparken niet wilt toestaan, en daar kunnen goede redenen voor zijn, bieden flexwoningen het alternatief dat nu ontbreekt.

Tenslotte constateren we dat de invalshoek van doorslaggevend belang is bij het analyseren van waarden. Liefst zien we huurcontracten voor onbepaalde tijd, voor iedereen die dat wil. Flexwoningen zijn in ieder geval een goede aanvulling om ongewenste of onhoudbare woonsituaties of dak- en thuisloosheid te voorkomen. De vormgeving van flexwoningen bepaalt hoe flexwonen zich tot de waarden verhoudt. Misschien is de uitkomst van deze exercitie daarom dat we toe moeten werken naar kwaliteitscriteria voor flexwoningen.





## Tot slot Verder bouwen aan een toekomstbeeld

**We weten nu wat de waarden van wonen zijn (hoofdstuk I) en we hebben op drie verschillende manieren nagedacht over welke waarden in het bijzonder we belangrijk vinden en wat dat doet met de woningmarkt (hoofdstukken II tot en met IV).**

### **Wat hebben we nu in handen?**

Een goede basis om verder na te denken, met frisse ideeën over hoe het beter kan. We zijn er nog lang niet, daar zijn we ons zeer van bewust. Dit boek is een startpunt. We willen graag doorpraten over waarden – zijn die compleet? Over de 'basis': is die goed? Wat vinden we van de denkrichtingen? En de 'plus-pakketten': waarop willen we sturen, en hoe? We zien het boek als begin voor een fundamenteel gesprek over waar we heen willen met de woningmarkt, op de lange termijn.

### **Een bloemlezing met vraagtekens**

We sluiten dit boek af met tien onderwerpen die ons bijzonder boeien bij het nadenken over de waardenvolle woningmarkt.

- 1 Onverstoorde prijsvorming als basis voor een gezonde markt.** Het klinkt zo normaal en toch zijn we er zo ver van verwijderd. Welke voor- en nadelen levert het ons op als we voor de toekomst vasthouden aan het idee van marktprijzen? En wat is er nodig om dat (bijvoorbeeld vanuit een oogpunt van Rechtvaardigheid) ook acceptabel te laten zijn?
- 2 Verdringing van mensen met een laag inkomen uit druktegebieden.** Bij velen van ons werkt de gedachte grote weerstand op. Welke waarde verdedigen we hier? Wat willen mensen? Waar ligt de grens van verdringing die we acceptabel vinden?

- 3 Nieuwe woondiensten in nieuwe segmenten, nieuwe financieringsconstructies, nieuwe vormen van eigendom.** Hoe zien die eruit?
- 4 Een markt zonder structureel woningtekort.** Wie en wat precies hindert ons om die te realiseren? Wat zouden we moeten doen? En wat zouden we hiervoor moeten opgeven?
- 5 De waarde van marktwerking.** We zien vooral de risico's, zo concluderen we uit onze gesprekken. Hoe kunnen we de kracht en meerwaarde van de markt beter zien en benutten?
- 6 Stedenbouwkundige kwaliteit.** Wat is dat voor ons? Hoe willen we hierop sturen? In onze gesprekken konden we er (nog) slecht de vinger op leggen.
- 7 Werkgelegenheid.** Willen we sturen op gebieden waar we willen wonen door werkgevers daar te vestigen of gaan we wonen waar zij zich vestigen of geen van beide, omdat we zorgen voor goede bereikbaarheid? Zijn er nog meer smaken?
- 8 De woningmarkt als 1000-dingen-doekje.** Welke maatschappelijke doelen kunnen we het meest efficiënt en effectief bereiken door ingrepen op de woningmarkt? En welke doelen moeten worden bereikt met andere systemen, zoals zorg, onderwijs en sociale zekerheid?
- 9 Inkomensteun die onafhankelijk is van de woning.** Kunnen we het onderwerp betaalbaarheid breder trekken, zodat wonen niet de sluitpost is?
- 10 Nationale regelgeving.** Wat precies gaat er mis als we geen lokaal maatwerk meer toestaan?

Beste lezer, zoals gezegd: het einde van dit boek is bedoeld als het begin van een breder gesprek over een woningmarkt die werkt voor mensen. Wie wil met ons meedenken?

We horen het graag.

[Toekomstvandewoningmarkt@argumentenfabriek.nl](mailto:Toekomstvandewoningmarkt@argumentenfabriek.nl)

## Bronnenlijst

- ❶ Voorbeelden van recente publicaties:
  - Conijn, J. B. S. (2019), *Kennis is als een fata morgana. Hervorming van de Woningmarkt: resultaten en lessen voor de toekomst*. Amsterdam: School of Real Estate (afscheidsrede)
  - Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2018), *Staat van de Woningmarkt*. Den Haag: BZK
  - Centraal Plan Bureau (2019), *Het Bouwproces van Nieuwe Woningen*. Den Haag: CPB
- ❷ *Zó werken lange systemen* (2016) en *Naar een nieuw sociaal contract* (2017), van Frank Kalshoven en Silvie Zonderland
- ❸ *Zó leven huurders in lange systemen* (2017) van Katrin Weber en Marit Lüschen
- ❹ Haidt, Jonathan (2012), *The Righteous Mind, Why Good People Are Divided by Politics and Religion*, Pantheon Books.

## **Bouwen aan een woningmarkt die werkt voor mensen**

**'Mensen moeten zelf kunnen kiezen waar ze willen wonen.'**

**'Prijzen op de woningmarkt horen gereguleerd te zijn.' 'Gemengde wijken zijn belangrijk voor kansarme mensen.'**

**Hoe komt het dat stellingen zoals deze sterke gevoelens in ons opwekken? Wat ligt hieronder? Als we dieper 'graven', dieper dan standpunten en argumenten, bij welke waarden komen we dan uit? Welke waarden vinden we richtinggevend voor de inrichting van de woningmarkt? Kunnen we die in kaart brengen? Dit is het startpunt van ons boek.**

**Op basis van die waarden denken we verder. Kunnen we hiermee een meer 'waardenvolle' woningmarkt bouwen en welke waarden stellen we dan voorop? We deden een aantal – deels extreme – denkoefeningen.**

**We schetsen hier geen ideaalbeeld van de toekomstige woningmarkt. Met dit boek willen we ruimte scheppen voor een ander gesprek over de woningmarkt, door een andere manier van denken. Los van politieke beelden en gericht op de lange termijn. Via nieuwe denkrichtingen op basis van waarden willen we bijdragen aan een fundamenteel maatschappelijk debat over wat ons allen raakt: het wonen.**

ISBN 978-94-93004-11-5



9 789493 004115 >



**De ArgumentenFabriek**