

Auteurs: Martin Liebrechts en Arie Verheij

DE TOEKOMST LIGT BESLOTEN IN HET VERLEDEN

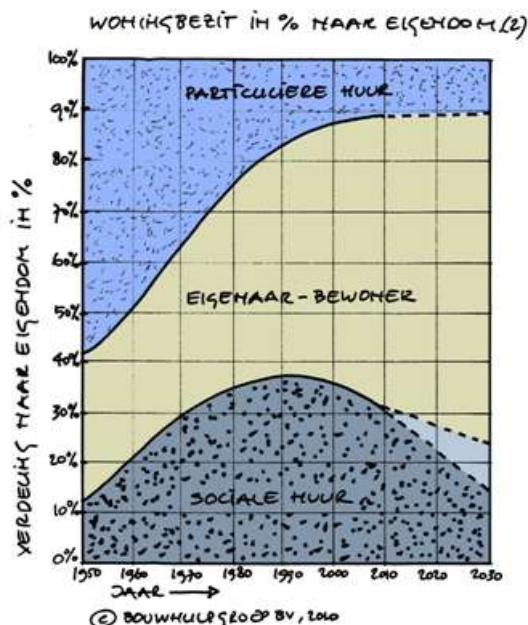
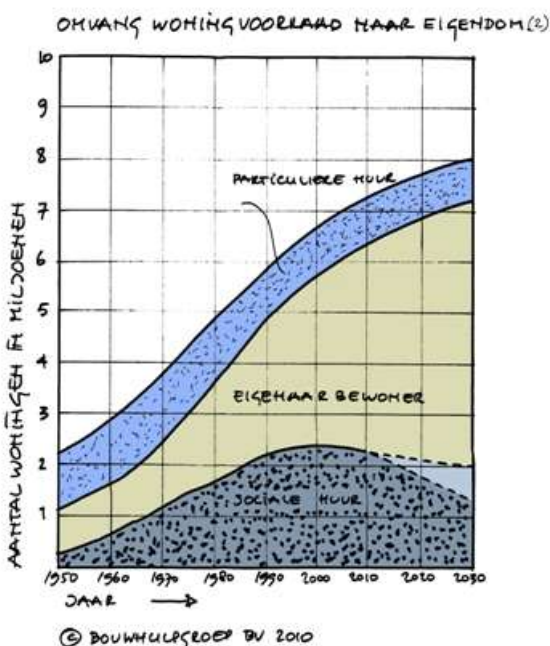
De grote veranderingen in de huisvesting

In de vorige eeuw is het aantal woningen van 1 miljoen naar bijna 7 miljoen gestegen. De sociale woningbouw heeft daar vooral in de naoorlogse periode een belangrijke rol in gespeeld. In honderd jaar zijn de eigendomsverhoudingen totaal gewijzigd. Domineerde in de vooroorlogse periode de particuliere huursector, geleidelijk is deze positie overgenomen door de sociale huursector en vervolgens het eigen woningbezit. De sociale huursector was op haar hoogtepunt in 1995, toen ze 38 procent van de totale woningvoorraad vertegenwoordigde. Tezamen met de particuliere huur was de huursector toen nog net iets groter dan de koopsector. Inmiddels is de koopsector groter dan de huursector en de verwachting is dat het eigen woningbezit over twintig jaar tussen de 65 en 75 procent van de totale woningvoorraad zal bedragen (1). Dit betekent dat de wooncultuur en de ermee samenhangende verwachtingen stapsgewijs gaan veranderen. Het wonen wordt nooit meer wat het geweest is terwijl het tevens toch het resultaat is van zijn eigen verleden.

Het zoeken is nu wat de nieuwe perspectieven zijn in het licht van het verleden.

Het is niet mogelijk om de positie van woningcorporaties te benoemen als eenieder zich niet bewust is waar de sociale huursector ooit vandaan is gekomen en wat de veranderende betekenissen ervan in de tijd zijn geweest. En nog bepalender zal zijn wat de verhoudingen binnen de totale woningmarkt zullen worden. Pas als dat duidelijk is, kan een invulling gegeven worden aan het maatschappelijk ondernemen.

In dit artikel trachten we de randen van het speelveld te onderzoeken, waarbij het verleden mede bepaalt wat de ruimte in de toekomst is.



De horizon van de emancipatie van het wonen

Het heeft meer dan honderd jaar geduurd (de Woningwet van 1901) dat huisvesten wonen werd. En nog is dit in de huursector geen alledaags gegeven. Dagelijks wordt er geworsteld met nieuwe termen om de huurder het primaat te geven. Termen als vraaggestuurd onderhoud en verbeteringen maken in abstracte termen duidelijk dat het uiteindelijk om de behoefte van de gebruiker/bewoner gaat. Deze opvattingen richten zich nog altijd op de binnenkant van de woning. De buitenkant is nog steeds het domein van de technici. Op experimenten met (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap na. Begrippen als efficiency en schaalvoordeel moeten een dergelijke benadering legitimeren. Het complex-denken is ook nu nog dominant en de woning krijgt daarbinnen een plaats. Dus niet de bewoner en zijn woning, straat, bouwblok en buurt bepaalt de volgorde, maar omgekeerd.

Als je beseft dat het bij een huurrelatie al gauw om een periode van tien jaar gaat en de huur 500 euro per maand bedraagt, dan gaat het om een contract van 60.000 euro. In welke zaak zou je voor dat bedrag als klant niet met alle eegards benaderd willen worden?

De sterke groei van het eigen woningbezit in de afgelopen decennia (tot ca. 57 procent anno 2010 procent) heeft in sterke mate de perceptie op het wonen bepaald. Was in het verleden de huurwoning de referentie, nu overheerst het beeld van het eigen woningbezit en de bijbehorende keuzevrijheid. Massaal zijn de bewoners van de huursector naar de koopsector overgegaan. Een sector waar ruimte is voor eigen kwaliteitsaanpassingen. De explosieve groei van de keukenboulevards en doe-het-zelfmarkt onderschrijven deze tendens.

De ontwikkeling in de tijd

Alles is aan verandering onderhevig. Dit geldt ook voor de woningmarkt en de verhoudingen tussen de partijen. De tijden dat de woninginspectie kwam controleren of er op de juiste wijze gewoond werd, ligt ver achter ons. Het was de tijd dat de fabriek, de kerk en de vakbond de maatschappij domineerden ten aanzien van wonen, werken en welzijn. In hoeverre zijn de achterliggende perioden te typeren en wat zijn vervolgens de verwachtingen voor de toekomst? Zonder de pretentie te hebben om een definitief en volledig beeld van de achter ons liggende periode te geven, zijn er wel een aantal karakteristieke perioden te onderscheiden:

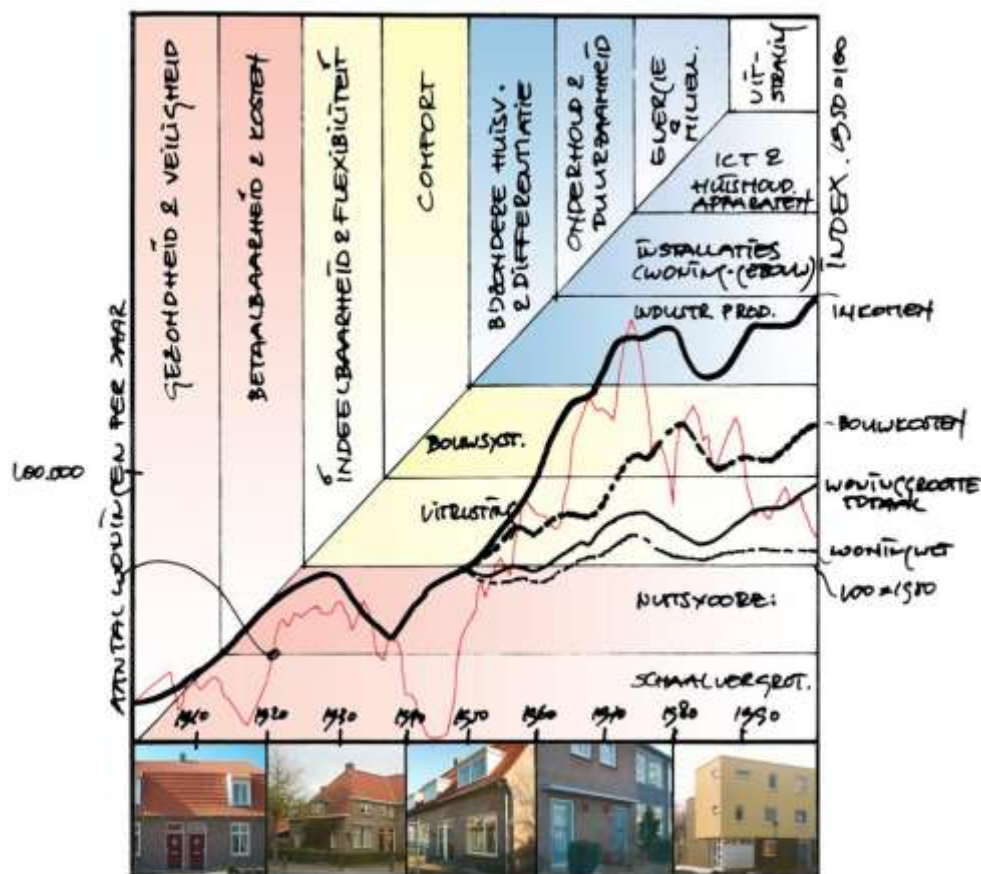
1. De strijd tegen de woningnood en het verschijnsel systeemwoningen en duplexwoningen (1950-1970).
2. De emancipatie van het wonen, met als thema 'bouwen voor de buurt', en de afbraak van de zuilen (1970-1980).
3. De verzelfstandiging van de corporaties en het einde van de directe overheidsbemoeienis (1980-1990).
4. De omslag van huurmarkt naar koopmarkt (1990-2000).
5. De vermaatschappelijking van het wonen en de multiculturele samenleving (2000-2010).

Met de verzelfstandiging van de woningcorporaties was de sociale huur op haar hoogtepunt. De woningnood was (kwantitatief) ingelopen. De sociale verhuurders werden vastgoedondernemers. De veranderingen op de woningmarkt worden in deze periode getypeerd door twee ontwikkelingen:

- De dominantie van de koopsector. Het referentiebeeld van de maatschappij wordt steeds meer bepaald door wat in deze markt mogelijk is en gerealiseerd wordt.
- De toename van sociaal-maatschappelijke problemen in dat deel van de woningmarkt dat bediend wordt door de woningcorporaties.

De combinatie van deze twee ontwikkelingen zal de toekomst van de sociale huursector gaan bepalen. De korte termijn problemen zoals (te weinig) starterswoningen, (te hoge) woonlasten e.d. zijn hieraan ondergeschikt.

Dat vraagt om nieuwe visies op de rol van de sociale huursector op de toekomstige woningmarkt. De huidige discussies over de bemoeienis van de overheid met de sector en de betekenis van maatschappelijk ondernemen hebben alleen zin als ze mede bepaald worden door de visie op deze twee dominante veranderingen. Met andere woorden, welke rol moet de corporatie spelen op het snijvlak tussen koop- en huursector. En wat is de rol van de corporatie voor die (groepen van) bewoners, die (voor lange tijd) afhankelijk zijn van de mogelijkheden van de sociale huursector.



Op zoek naar nieuwe mogelijkheden

Voor de individuele bewoner heeft de huursector nog een meerwaarde als het gaat om het verhelpen van klachten en het doen van onderhoud. Op het moment dat de professionele markt hierop een aanbod realiseert dat uitstijgt boven de klussenboer, verdwijnt iedereen die het maar kan betalen van het toneel van de sociale huurmarkt. Waarom zou je dan nog maximale zeggenschap inleveren tegen bemoeizuchtige afhankelijkheid?

De eerste tekenen van deze ontwikkelingen zullen zichtbaar worden in de regio's met een ontspannen woningmarkt. Juist in deze regio's krijgt het nieuwe aanbod een kans (Zuid-Limburg, Groningen, Zeeland e.d.). In de oostelijke mijnstreek bijvoorbeeld, biedt corporatie Wonen Heuvelsteden al verbeteringen op maat aan. De bewoner kan kiezen en de corporatie faciliteert zonder (veel) beperkingen. Daar doen zich ook de eerste verschijnselen van prijszonderhandelingen over de huur voor (3).

Tijd voor herbezinning

De rol van de woningcorporaties zal de komende decennia structureel anders worden. De dominante rol van de afgelopen jaren loopt terug. De markt heeft niet veel op met paternalisme, hoe goed bedoeld ook. De bovenkant van de huursector zal perfect bediend worden door commerciële instellingen, die marktconform zullen moeten opereren.

De nieuwe rol van de corporaties zal steeds meer komen te liggen bij de noden van de onderkant van de markt. Begin vorige eeuw is door politici, geestelijken en andere maatschappelijke betrokkenen het initiatief genomen om iets te doen aan de huisvestingsnood. Mensen waren niet in staat hun eigen huis te bouwen of te kopen. De leefomstandigheden vormden een gevaar voor de volksgezondheid. Dit probleem is grotendeels opgelost. Wat overigens een prestatie van formaat is geweest, mede gelet op de verveelvoudiging van het aantal huishoudens in die periode. Nu spelen voor een klein deel van de maatschappij (ca. 15 procent) andere problemen een rol. Niet de goede handwerksman met zijn gezin is de primaire doelgroep voor de corporaties, maar de huishoudens met een geringe sociaal-economische potentie. Zij zullen een steeds groter beroep doen op dit deel van de markt. En dan gaat het in eerste instantie om het bevorderen van sociale stabiliteit (veiligheid, zekerheid) en het bevorderen van economische zelfredzaamheid (4). Deze begrippen worden in de hedendaagse praktijk van de volkshuisvesting als 'Sociale Stijging' aangeduid, maar zijn primair gericht op het individu. Voor de samenleving in wijken en buurten valt te denken aan de volgende aspecten:

- Wonen: *Zorgdragen voor diversiteit in kwaliteit en eigendom op kleine schaal.* Het voorkomen van een stigma voor een buurt of wijk. Hierbij gaat het verder dan de huidige discussie over differentiatie, die beheerst wordt door nieuwbouw en/of verkoop. Het zal veel fijnmaziger moeten gebeuren, waarbij kwaliteitsaanpassingen in de bestaande voorraad een cruciale rol zullen spelen en de ruimtelijke kwaliteit extra aandacht verdient;
- Woonruimteverdeling: *Actief ondersteunen van het ontstaan van sociale netwerken* als basis voor de zelfredzaamheid. Dit kan niet zonder wijziging van de huidige woningtoewijzing, die uitgaat van de zelfregulerende markt. We maken bijvoorbeeld wel kangarowoningen, maar met de huidige woonruimteverdeling kan een 'dochter' als mantelzorgster niet in de buurt van haar 'moeder' wonen;
- Woningen: *Niet meer kwaliteit bieden dan gewenst wordt.* Dit betekent dat er meer oog is voor de aanwezige kwaliteiten dan voor de techniek. Vanuit de techniek en de bijbehorende beheerprocedures bestaat de neiging de zaken in optimale resp. maximale technische conditie te brengen. De keuken moet nu eenmaal bij wijze van spreken om de twintig jaar vervangen worden. De behoefte van de gebruiker is veelal een bijkomstigheid. Hetzelfde geldt voor de buitenkant van de woning.

Alles verandert

De tijd staat niet stil. Alles verandert voortdurend. De basis voor deze verandering is gelegd in het verleden. Bij de verkenning van de toekomst zullen we het verleden moeten raadplegen en bekijken. In dit artikel is dit gepoogd door in hoofdlijnen de veranderingen in het eigendom te schetsen. Getracht wordt om de huidige discussie over de toekomst boven het niveau van de woonlastenrekensommetjes te tillen en boven de actuele confrontatie tussen landelijke overheid en corporaties. Het willen verlaten van de sector moet toch slechts beschouwd worden als het etaleren van een ego. Want het gaat er niet om wat de ideeën van de enkeling zijn, maar waar de maatschappij, gezien de ontwikkelingen, behoefte aan heeft. Ooit is de sociale woningbouw begin vorige eeuw begonnen omdat de individuele bewoner (arbeider) zijn eigen woning niet kon kopen. Voor priester Poels was dat een van de redenen om in 1911 'Ons Limburg' op te richten. Enkele jaren eerder hadden de sociaaldemocraten de Woningraad in het leven geroepen. En nu, honderd jaar later, is opnieuw de vraag, welk deel van de woningmarkt afhankelijk is van derden. En hoogstwaarschijnlijk gaan

de bemoeienissen verder dan alleen de woning en is er een collectieve behoefte aan een ruimtelijke kwaliteit op hoger schaalniveau (5) en is er individuele support nodig om de afhankelijkheid te ontstijgen.

De aanleiding voor ons om dit artikel te schrijven is om de huidige kwaliteitsaanpassing van de bestaande sociale woningvoorraad een plaats te geven. Echter alvorens je dit kunt doen, zullen de kaders enigszins duidelijk moeten zijn. Eenieder die het anders bekijkt, laat het weten.

Bronnen

1. Woningmarktverkenning Socrates 2004, MVRM
2. De grafieken zijn gebaseerd op de volgende bronnen:
 - 'Volkshuisvesting, een bijdrage tot de geschiedenis van woningbouw en woningbouwbeleid', Jacques Nycolaas, 1974
 - Statistisch Jaarboeken, CBS, 1977 t/m 2008
 - Volkshuisvesting in cijfers, MVRM, diverse jaargangen
 - Bedrijfstakinformatie, kengetallen van de Nederlandse Woningcorporaties, Aedes, 1997-2008
 - Een gemiddelde, jaarlijkse netto groei van ca. 45.000 woningen in de periode 2010-2030, bij een nieuwbouwproductie van ca. 75.000 woningen en een onttrekking van 30.000 woningen per jaar
3. Zie rondetafelgesprek met vastgoedmanagers in Renovatie 1/2010
4. De begrippen 'stabiliteit' en 'zelfredzaamheid' spelen ook een rol in de discussie over de toekomst van 'ontwikkelingshulp'
5. Zie lezing 'Duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit', gehouden tijdens een studiedag van Futura, d.d. 21 januari 2010