

KENNISBANK 2012

SCENARIO'S EN DILEMMA'S

De toekomst van de woningaanpassing

Auteur: Martin Liebrechts, 25 juni 2012

De afgelopen 50 à 60 jaar is de maatschappij voortdurend bezig geweest met de voorspelling van de toekomst. Allerlei modellen zijn gebouwd om dergelijke voorspellingen ook te vertalen naar economische grootheden en de mogelijke welvaart, die ermee gepaard kan gaan. Om greep op deze toekomst te krijgen, worden er scenario's opgesteld ofwel verhaallijnen ontwikkeld in verschillende varianten om licht op de toekomst te werpen. Het woord scenario, afgeleid van het Grieks *skènè*, houdt verband met het toneel en vormt in wezen het schema waarlangs de opeenvolgende scenes zich afspelen ofwel van de te veronderstellen loop der gebeurtenissen. Nu zijn er in de loop der jaren allerlei methoden ontwikkeld om iets over de toekomst te kunnen zeggen of inschattingen ervan van enige onderbouwing te voorzien (1). In dit kader gaat het niet om exacte wetenschap, maar staat centraal het ontwikkelen van meer begrip over de toekomst van het wonen en de consequenties voor de aanpassingsbehoefte van de woningvoorraad (1, 2 en 3).

BELEIDSTERREINEN EN VOORBEELDEN KWALITEITSAANPASSINGEN

BELEIDSTERREIN → LEVENSTERREIN ↓	BETAALBAARHEID & DOELGROEPEN	INDIVIDUALITEIT & KEUZEVRIJHEID	SOCIALE OMGEVING & PARTICIPATIE
WOEN	REDUCTIE WOONLASTEN KLUSWONING	AANBIEDEN VAN OPTIES BEWONER IS DE BEWONER LET OF (ROMANT-OMWANG)	MEER EENKLEURIGE PARTICIPATIE IN DE BUURT
ZORGEN	LEVENSLUOP-BESTENDIGE WONINGEN (SPEC. LOCATIES)	LEVENSLUOP-BESTENDIGE WONINGEN (WONINGEN/VERBOD)	EENKLEURIGE WONINGEN ZORCPUNT-PLAATSEN
WERKEN	ARBEIDSGEORIENTEERDE WONINGEN	SECTOR WONING OP WOON-WERK-WONINGEN	SPECIFICKE BEDEUTERINGSWIJZEN

© BOUWHULPGROEP, 2012

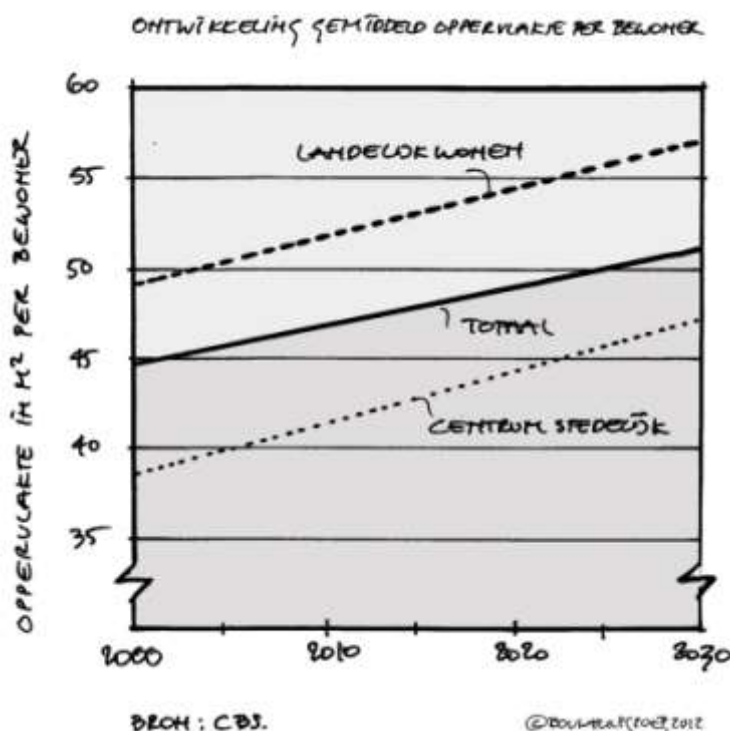
Uiteindelijk heeft deze gedachte geleid om aan de hand van drie beleidsterreinen, de ontwikkelingen in hoofdlijnen te typeren. Het gaat om 'betaalbaarheid en te huisvesten doelgroepen', 'de ruimte voor individualiteit en voor keuzevrijheid' en 'het bijdragen aan de instandhouding van een sociale omgeving en de bevordering van de participatie'. Het zijn de thema's, die ook in veel beleidsvisies van corporaties aan bod komen. Tegelijkertijd richt het zich niet alleen op de levenssfeer 'wonen', maar ook op 'zorgen' en 'werken'. De combinatie hiervan moet zicht geven op de aanpassingsbehoefte van de (bestaande) woningvoorraad.

Betaalbaarheid en doelgroepen

De primaire doelgroep voor de sociale woningbouw is en blijft de mensen met de lagere inkomens. Juist de betaalbaarheid van het wonen voor deze doelgroep vormt een essentieel onderdeel van het beleid.

Vandaar ook dat niet alleen de huur een belangrijke rol speelt, maar vooral de totale woonlasten die het wonen met zich meebrengt. In principe gaat het hier om circa 50 à 55% van de sociale huurwoningen die hiervoor bestemd zijn. Tegelijkertijd speelt de huisvesting van bijzondere doelgroepen (bewoners met een of andere handicap) een rol in het beleid. Hiervoor wordt op termijn nog eens 5 à 10% van het bezit voor bestemd. De resterende 40% is voor de grote groep middeninkomens (tot 33.000 euro bruto), die ook van de (sociale) huurmarkt afhankelijk is.

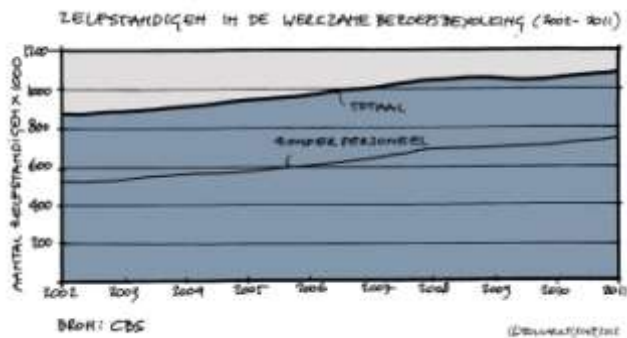
Juist het zoeken naar een evenwicht tussen het bedienen van de primaire doelgroepen en vervolgens zoveel mogelijk beperken van de woonlasten en extra ruimte scheppen voor een wooncarrière in de tijd is de opgave voor de komende jaren. In die zin zal energiebesparing, met het oog op de woonlastenbeperking en het aanbrengen van extra comfort die in een deel van de voorraad wordt gevraagd (minimaal 50%), de opgave zijn.



Individualiteit en keuzevrijheid

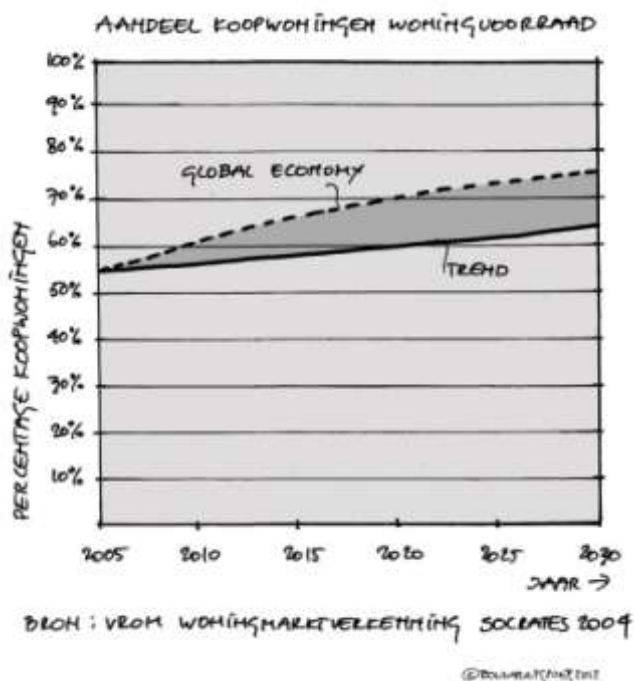
Het zoeken naar ruimte voor meer individualiteit in het wonen, dateert van de afgelopen 20 jaar. Het begon ooit eens met de tegelkeuze voor bewoners of een extra keukenkastje bij de renovatie. Nu wordt er voortaan een scala aan opties aangeboden (4). De keuzemogelijkheden om het comfort van de woning te verbeteren is in de loop der jaren verder uitgebreid. Rond 2000 ontstaat het begrip vraaggestuurd onderhoud. Dit houdt in dat niet meer de boekhoudkundige planning bepaalt wanneer onderhoud, al of niet in combinatie met verbeteringen, wordt uitgevoerd, maar de vraag van de huurder (klant).

Het 'traditionele' ofwel 'gemiddelde' huishouden van het gezin met twee kinderen bestaat al lang niet meer. Er is een grote diversiteit aan huishoudentype en leefstijlen ontstaan. Twee belangrijke kenmerken, die van grote invloed zijn op de kwaliteit van de woning, zijn de fysieke bepalingen van één van de leden van het huishouden (waarop het antwoord vertaald is in levensloopbestendig) en de toenemende combinatie van wonen en werken. Wat nog eens versterkt is door het 'nieuwe' werken en de sterke toename van zelfstandigen (zzp-ers). Al deze ontwikkelingen hebben een invloed op de inrichting en grootte van de woning (5).



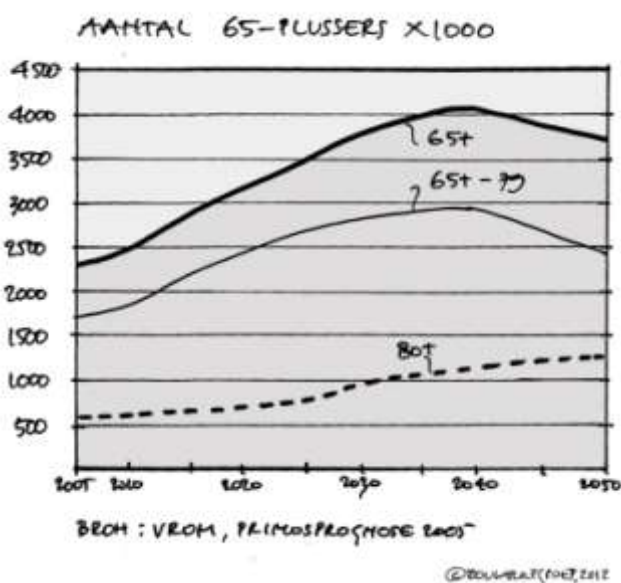
Sociale omgeving en participatie

De herstructurering van het afgelopen decennium heeft ertoe bijgedragen dat de concentratie van een kwaliteit en een sociale groep doorbroken is. Dat die concentratie in de afgelopen tientallen jaren een feit is geworden, is niet verbazingwekkend. Uiteindelijk dateert de woningbouw in Nederland vooral uit de naoorlogse perioden, die in een beperkte tijd gebouwd is. Tegelijkertijd is er in de periode 1945-1975 gedurende 30 jaar weinig differentiatie in kwaliteit neergezet. Buurten met 60 à 70% sociale huurwoningen zijn geen uitzondering voor de bouwperiode maar eerder regel. De combinatie van een uniforme kwaliteit en eigendomsvorm leidt tot eenzijdige bevolkingssamenstelling en zeer beperkte mogelijkheden voor een wooncarrière. Dus differentiatie in het aanbod, zowel qua kwaliteit als prijs kan, bijdragen tot sociale samenhang in een buurt.



Tegelijkertijd is er behoefte aan de mogelijkheden om ook de mantelzorg ruimte te geven in de buurten. Hiervoor is het nodig dat de hulpbehoevenden over passende woonruimten kunnen beschikken en de hulpverlener in de buurt kan wonen. Beide aspecten moeten dan gefaciliteerd zijn.

Ook ontbreekt het in de eenzijdig opgebouwde buurten en wijken aan mogelijkheden om op kleinschalige wijze een bedrijf uit te oefenen. Er is ruimte voor wonen, maar niet voor leven en dus werken. Ook dit verdient aandacht bij de aanpassing van de bestaande woningvoorraad. Het zijn natuurlijk niet alleen fysieke maatregelen die leiden tot een versterking van de sociale omgeving en de vergroting van de participatie van de bewoners. Ook op sociaal, organisatorisch en cultureel gebied moet het nodige gebeuren. Maar door fysieke maatregelen, of het nu de woning of een buurthuis betreft, kunnen deze processen gefaciliteerd worden.



Kansen bij woningaanpassingen

De komende 10 jaar, nu de onderhoudsbehoefte van de sociale voorraad structureel toeneemt door de veroudering en de nieuwbouw niet meer de agenda domineert, zijn er volop kansen om het gewenste beleid te vertalen naar een gerichte kwaliteitsaanpassing. In een notendop komt het neer op:

- Reductie woonlasten, eventueel in combinatie met kluswoningen.
- Toename van het aantal levensloopbestendige woningen in de bestaande buurten.
- Ruimte voor de combinatie van wonen en werken in de vorm van atelierwoningen of extra ruimte in de woning (bijvoorbeeld zolder).
- Meer keuzevrijheid van bewoners om hun eigen comfortniveau te kiezen.
- Meer kwaliteitsdifferentiatie op buurtniveau (comfort, grootte).
- Gecombineerd wonen, in de vorm van bijvoorbeeld kangoerewoningen.
- Faciliteren van steunpunten voor zorg.
- Benutten van mogelijkheden om de vraag naar specifieke huisvestingsvormen te ontwikkelen (bijvoorbeeld een blok inrichten voor beschermd wonen).
- Faciliteren van goedkope bedrijfsruimte in de buurten (bijvoorbeeld de plinten van flats).

Dit concrete programma biedt kansen om bij woningaanpassing de sociale huisvestingsvraag voor de toekomst op een passende wijze in te vullen. Tevens kan dit dienst doen bij de beoordeling van de gewenste aanpassingsmogelijkheden van de huidige voorraad.

Dilemma's ter overweging bij de verschillende beleidsterreinen

Betaalbaarheid

Als de prijs van het wonen stijgt door achterblijvende productiviteit in de (ver-)bouw en door stijgende energieprijzen, welke maatregelen zijn dan nodig om de primaire sociale doelstelling "goede en betaalbare woningen beschikbaar te stellen" te realiseren?

Aanpasbaarheid

Als alle kwaliteiten voor het wonen, die in de nieuwbouw mogelijk zijn, ook te realiseren zijn door aanpassingen van de bestaande bouw, wat betekent dit dan voor het toekomstige beleid en voor de aanpak van de bestaande woningvoorraad?

Sociale omgeving/ participatie

Als de bewoner centraal staat, is het dan niet vanzelfsprekend dat bij renovatie het opdrachtgeverschap veel meer in handen komt van de bewoner (zie ook CPO, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) en dat het toekomstig aanbod dit ook ondersteunt?

Bronnen

- (1) *Het Centraal Plan Bureau gebruikt bijvoorbeeld vier scenario's om de bandbreedte van mogelijke ontwikkelingen aan te geven. Deze scenario's verkennen de toekomst door verschillende veronderstellingen uit te werken rond een tweetal sleutelonzekerheden. De onderscheidende scenario's geven onder andere de volgende bandbreedte van economische ontwikkelingen:*
 - a. *In het Global Economy scenario is de demografische en economische groei (met 2,9% per jaar) het grootst. De wereldhandel zorgt hier voor welvaart*
 - b. *In het Strong Europe scenario is de groei minder groot (de economische groei komt uit op 1,8% per jaar). In dit scenario ontstaan nieuwe relaties in Europa*
 - c. *In het Transatlantic Market scenario is de groei ook minder groot (met een economische groei van 2,2% per jaar). De traditionele handelsrelaties spelen hier juist een grote rol*
 - d. *In het Regional Communities scenario is de groei het laagst (met 1,1% economische groei per jaar). In dit scenario zijn de internationale relaties beperkt*
- (2) *In het 'Eindrapportage Duurzaam bouwen, werken en wonen na 2015' (BouwhulpGroep, Eindhoven, 2007) staat ook een reeks van ontwikkelingen geschetst, zoals die in de bijgevoegde figuren is vastgelegd. Ook worden de belangrijkste demografische ontwikkelingen geschetst*
 - a. *De bevolkingsgroei neemt af na 2035 gaat de groei over in krimp. In 2006 telt Nederland 16,3 miljoen inwoners. Dit zal tot 2035 groeien naar ruim 17 miljoen en krimpen naar 16,9 miljoen in 2050*
 - b. *De huishoudensgrootte neemt af van 2,3 personen in 2004 tot 2,1 personen in 2050*
 - c. *Het aantal huishoudens neemt tot 2035 toe en blijft daarna stabiel*
 - d. *De samenstelling van het huishouden verandert. Het percentage eenpersoonshuishoudens neemt toe*
 - e. *De bevolking vergrijst. Met name na 2010 een sterke stijging van vijfenzestigplussers en tachtigplussers*
 - f. *Regionaal treden er sterke verschillen op ten aanzien van bevolkingsgroei en vergrijzing*
- (3) *'De toekomst ligt besloten in het verleden' (Martin Liebrechts en Arie Verheij, Kennisbank Bestaande Woningbouw, 29 januari 2010) en de recente jaarverslagen van een tiental woningcorporaties*
- (4) *'De serie van één: van plannen naar inpassen', Martin Liebrechts en Sandra Arts, Kennisbank Bestaande Woningbouw, 14 juni 2012*
- (5) *Omvang thuiswerkers en zzp-ers*
 - a. *In 2008 werkte 10% van de beroepsbevolking thuis of vanuit de eigen woning. Dat komt neer op bijna 765.000 werkenden. Bijna 185.000 mensen werkten structureel thuis. Nog eens 580.000 gebruikte de eigen woning als uitvalbasis (CBS). Van de thuiswerkers zijn het merendeel zelfstandigen (71% is eigen baas)*
 - b. *In 2010 werkt een derde van de mannen incidenteel thuis en doet dat gemiddeld 7 uur per week. Bij de vrouwen werkt een kwart thuis, gemiddeld 5 uur per week (CBS)*
 - c. *Het aantal zzp-ers groeide van circa 540.000 in 2002 naar circa 730.000 in 2011*