

## Verslag debatsessie woningmarkt

**Krimp, de vastgelopen woningmarkt, duurzame gebiedsontwikkeling en klimaatverandering. Dat zijn de grote opgaven waar Nederland de komende jaren voor staat. Opgaven die extra urgent worden door uitblijvende investeringen. Tijdens de Dag van de Ruimte 2010 werd vooruit gekeken naar de Nieuwe Idealen die het hoofd kunnen bieden aan deze ruimtelijke toekomstagenda.**

### **MARKT OF OVERHEID?**

*'De grote opgaven op de woningmarkt vragen om een strakke regie van de overheid.'* Met deze stelling werd het publiek in de debatarena geprikkeld om mee te denken over hoe de woningmarkt een nieuwe impuls kan krijgen. *Paul van Roosmalen* van Woonbedrijf *Ieder1* bepleitte deze stelling: "Om tegemoet te komen aan de grote opgaven op de woningmarkt, zoals het aan de gang houden van de woningproductie zonder overmaat te creëren en het scheefwonen, is op bepaalde schaalniveaus regie van de overheid hard nodig. Daarbinnen moet uiteraard ruimte blijven voor particulier initiatief."

### **'WONINGMARKT STUREN IS EEN ILLUSIE'**

Een tegengeluid kwam onder meer van *Sjors de Vries*, directeur van Ruimtevolk. Hij meent dat het een illusie is dat je de woningmarkt kunt sturen, doordat deze eenvoudigweg veel te complex is. "Je bent onder meer afhankelijk van de economie, woonwensen, demografische trends als vergrijzing en de zeer lange, onvoorspelbare doorlooptijd van bouwprojecten. De komende jaren moeten we ons richten op kwaliteit en niet op kwantiteit. En dat moeten we overlaten aan de markt; die weet immers veel beter dan de overheid wat deze kwaliteit inhoudt."

Het sturen op kwaliteit en het consumentgericht bouwen werd grotendeels omarmd door het publiek, maar een deel vroeg zich daarentegen wel af of deze taak niet beter bij de overheid past, in plaats van bij de markt.

### **'NAAR EEN ÉCHTE MARKT'**

*Peter Boelhouwer* van OTB reageerde door te stellen dat er volgens hem op dit moment sowieso geen sprake is van een echte woningmarkt: "Op dit moment is alles overgeorganiseerd door de overheid. We moeten afscheid nemen van allerlei regels en subsidies, zodat we naar een systeem kunnen waarin ruimte is voor echte keuzes, zodat er weer een echte markt ontstaat." Door de zaal werd hierbij de kanttekening geplaatst dat, om af te stappen van de gereguleerde woningmarkt, juist ook regie nodig is.

### **'GOEDE FILM BEHOEFT REGIE ÉN SCENARIO'**

"Echte liberalisatie van de markt kan enkel tot stand kan komen door een enorm strakke regie van de overheid!" Een aantal tegenstanders van de stelling gaf aan dat ze op dit moment bij de overheid geen duidelijke visie herkenden op de grote opgaven van de woningmarkt. "Het is een eng idee dat een overheid een strikte regie zou voeren op de woningmarkt, terwijl hier geen visie aan ten grondslag ligt. Een goede film komt tot stand door een goede regisseur, maar hierbij is een scenario natuurlijk onontbeerlijk."

**WONINGMARKT IN BEWEGING**

De vastgelopen woningmarkt is een probleem dat het Nirov hoog op de agenda heeft staan. De komende jaren zal het Nirov deze lijn verder gaan uitdiepen, want er moet weer beweging komen in de woningmarkt. Inmiddels blijkt uit het regeerakkoord dat er vanuit de overheid geen herzieningen komen die aansporen tot oplossingen voor de problemen op de woningmarkt. Het Nirov wil daarom aftasten welke scenario's toch mogelijkheden bieden om tot een wending in de woningmarkt te komen. Hiertoe zullen verschillende activiteiten georganiseerd worden, rondom vier accenten, te weten *'stedelijk wonen'*, *'zelforganisatie'*, *'regionaliseren'* en *'institutionele vernieuwing'*.