

NIROV JAARPLAN 2011



8. Beweging in de woningmarkt

Achtergrond

De Nederlandse woningmarkt wordt van oudsher sterk beïnvloed door rijksbeleid. Het rijk stuurt door regelgeving en financiën zowel de huur- als de koopsector. Via onder meer de huisvestingwet, huurprijsbeleid, huursubsidie en de hypotheekrenteaftrek intervenueert het Rijk op de (woning-)markt; interventies die recent onder het vergrootglas van Europa zijn komen te liggen. Het volkshuisvestingsstelsel is tot op heden solide gebleken: volgend jaar "viert" de sector het 110-jarig bestaan van de Woningwet, waarin corporaties (toen nog woningbouwcoöperaties en bouwverenigingen geheten) als instituties toegelaten werden.

Ondanks alle goeds dat de rijksbetrokkenheid heeft opgeleverd, constateren veel partijen dat de woningmarkt – mede ook als gevolg van die interventies – volledig is vastgelopen. Terwijl de prijzen van koopwoningen gemiddeld met 6% per jaar zijn toegenomen sinds 1985, heeft de huurprijsstijging ongeveer de inflatie gevolgd. De kloof tussen huren en kopen is als gevolg daarvan voor velen onoverbrugbaar groot geworden. De gereguleerde huurprijzen bieden veel kwaliteit voor lage prijzen en dat nodigt niet uit tot verhuizen. Er wordt veel scheefgewoond. Per saldo zit de woningmarkt in grote delen van ons land op slot voor wie er nog geen positie heeft. De sociale huurwoningen komen onvoldoende vrij voor doelgroepen van beleid.



In 2008 voerde het Nirov de hervormingsgezinde troepen aan met de campagne Anderewoningmarkt NU! Het belang van een integrale stelselherziening, regionalisering van de woningmarkt en het bevechten van de dogma's stonden

daarin centraal. Inmiddels heeft het Kabinet Rutte duidelijk gemaakt dat de integrale stelselherziening de komende vier jaren niet aan de orde is. De grote vraag is dan wel: hoe toch nog enige beweging in de woningmarkt te krijgen?

De nieuwbouwproductie van woningen wordt kleiner. Dat is op korte termijn een effect van de crisis maar vervolgens ook een structureel effect. De bestaande voorraad wordt dus belangrijker voor het accommoderen van de (veranderende) vraag. Een complicerende factor daarbij is dat de marktverschillen tussen regio's groter worden. Er ontstaan overdruk- en onderdrukgebieden. Steden staan volop in de belangstelling en groeien weer, na decennia van stabilisatie of bevolkingsafname. Perifere regio's, maar ook voormalige groeisteden en suburbane kernen krijgen te maken met een stabiliserende of afnemende bevolking. De uitdagingen waarvoor professionals in de volkshuisvesting en het wonen komen te staan, laten steeds meer regionale verschillen zien.

Probleemstelling

Het zijn de (politieke) dogma's die het goed functioneren van de woningmarkt in de weg zitten. De huidige politieke setting leidt voorlopig niet tot beweging op de woningmarkt. Stilstand is echter ongewenst. Door het aangeven van de mogelijkheden, het opzoeken van debat om de dogma's te slechten of de verouderde beelden bij te stellen, zijn wellicht toch gewenste bewegingen te stimuleren.



Dobbelmanterrein, Nijmegen

Nieuwe kennisvragen

Stedelijk wonen

Reurbanisatie is de contramal van demografische krimp. De Nederlandse bevolking groeit voorlopig nog door, maar die groei vindt steeds meer geconcentreerd plaats in steden. De vraag naar stedelijke woningen is aanwezig, maar het aanbod blijkt steeds lastiger te realiseren. De beleidsintenties en de ambities van ontwerpers gaan vaak in de richting van gestapelde projecten, terwijl risicodragende marktpartijen wijzen op een dreigend overaanbod aan appartementen. Stedelijk bouwen is duur en kende in de afgelopen jaren financiële tekorten die op een of andere wijze moesten worden bijgepast. Dat proces kent een einde, zeker nu het crisis is en gemeenten met grote bezuinigingen worden geconfronteerd. Hoe willen stadsbewoners eigenlijk leven en hoe krijgen we die wensen gerealiseerd op een wijze die - ook in maatschappelijk zin - duurzaam is?

Zelforganisatie

In tijden van crisis, wanneer de woningafzet stagneert, vindt iedereen dat er beter naar de woonconsument geluisterd moet worden. Nu de woningmarkt zo is vastgelopen, is het goed om daar maar eens echt werk van te maken. De tijden van top down 'planning-in-aantallen' en 'programmering-in-prijsklassen' zijn voorbij. Seriematige productie blijft voor een deel van de woningvragers van

belang, maar een toenemend deel van de woningvraag wordt ingevuld door de consument letterlijk ruimte te geven. Al dan niet collectief particulier opdrachtgeverschap in de verschillende variëteiten en vormen van community planning moeten uit de experimentenstatus worden gehaald en reguliere praktijk worden. Ook in de inrichting van de woonomgeving is meer ruimte voor de bewoners gewenst. Ontplannen is ook hier het motto. Maar hoe doe je dat?

Regionaliseren

De toenemende differentiatie in woningmarkten vraagt om een sterkere regionale benadering. Dat begint bij de planning en programmering van de nieuwbouw en vernieuwingsopgaven, maar loopt door in de bruikbaarheid van beschikbare instrumenten. Overdruk en onderdruk vragen om een verschillende inzet van beleid en instrumentarium. Er is behoefte om ruimte om te regionaliseren, maar tegelijkertijd leidt dat tot een opgave om samen te werken en niet elkaars woningmarkten te kannibaliseren.

Institutionele vernieuwing

Woningcorporaties hebben veel betekend voor de kwaliteit van onze woningvoorraad en onze wijken. De samenleving heeft in de afgelopen jaren steeds meer van woningcorporaties gevraagd: wonen en zorg, leefbaarheid, investeren in achterstandswijken, duurzaamheid. De betrokkenheid, investeringen en maatschappelijke bijdragen gaan allang veel verder dan de stenen en de voordeur. Deze grotere betrokkenheid is niet gepaard gegaan met een grotere waardering of een beter imago. Corporaties krijgen veel kritiek over zich heen; discussies over hun vermogenspositie en incidenten van fraude en zelfverrijking spelen daarin een rol. Er is discussie met Brussel over de omvang van onze sociale sector in relatie tot de doelgroep van beleid en de vermeende staatssteun die de sector ontvangt. De bruterij en de verzelfstandiging liggen al jaren achter ons, maar de discussie over zeggenschap en toezicht zijn niet goed afgerond. Hoe houden we vast wat goed was en vernieuwen we wat vernieuwd moet worden?

Mogelijke activiteiten

Institutionele vernieuwing:

- Discussie en debat over institutionele vernieuwing, onder meer samen met de partners.
- Expertmeeting over de herpositionering van woningcorporaties. Wat betekent de veranderende beleidsomgeving voor de ontwikkelingsrichting van corporaties? En hoe vertaal je die visie in een ondernemingsplan en bijpassende organisatiestructuur? Expertmeeting in samenwerking met RIGO en RoAg.
- Congres over 110 jaar Woningwet (in samenwerking met OTB/TU Delft). Successen sinds de totstandkoming ervan benoemen, en de vraag beantwoorden: wat moet er de komende 110 jaar gebeuren op het gebied van Volkshuisvesting en Wonen?

Zelforganisatie:

- Expertmeeting, samen met de partners: de woonconsument aan het woord als serieuze partner in het ruimtelijk proces. Het verzamelen, bundelen en delen van expertise om verder te komen en de nieuwe kennisvragen te formuleren.
- Studiedag over Sociale Media en Wonen.
- Verdiepingsmiddag Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en studiedag.

Regionaliseren:

- Op zoek naar een voorbeeldregio die wil werken aan een pilot regionalisering van de woningopgaven. Aansluiting zoeken bij de regio's die meedoen aan de Eo Wijersprijsvraag.

Stedelijk wonen:

- In samenhang met duurzame gebiedsontwikkeling: debatten met partners over de vraag wat randvoorwaarden zijn voor sociale duurzaamheid. hoe willen mensen **leven** in de stad? Hoe accommoderen wij de reurbanisatie en de hernieuwde trek naar de stad? Het denken in aantallen en dichtheden helpt ons niet verder. Hoe worden en blijven bestaande stadswijken duurzaam aantrekkelijke woongebieden?
- Cursus de Binnenstedelijke Gebiedsontwikkelaar, over de gebiedsontwikkelingsopgave in gecompliceerde binnenstedelijke locaties, in samenwerking met Van Nimwegen en Partners
- Studiereis Stedelijke Herverkaveling en Herstructurering, over het vergemakkelijken van de wetgeving en het faciliteren van de ontwikkeling van complexe binnenstedelijke herstructureringslocaties, in opdracht van TUDelft en I&M.
- Studiedag Vitaal Beheer, over het aantrekkelijk houden van jaren '70 en '80 woonwijken in de stad (en groeikernen). Uitdieping van signalerings- en monitoringsinstrumenten. Identiteit van woonwijken en nieuwe woonwensen en opgaven.