

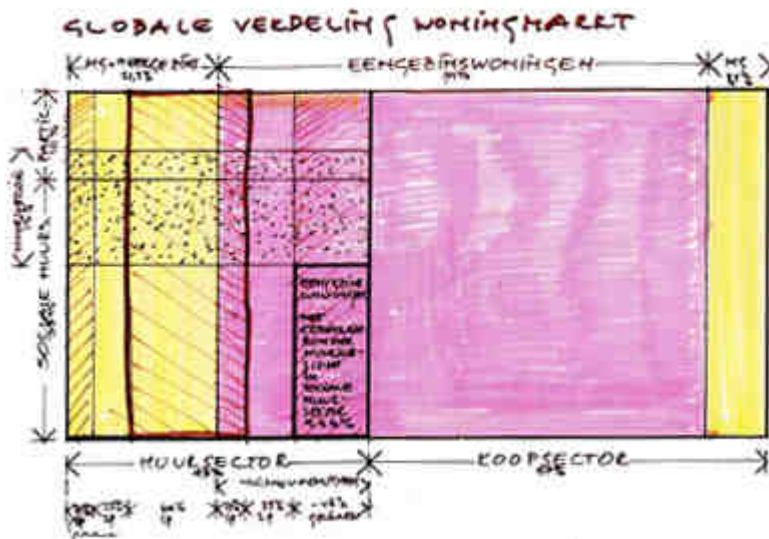
WONINGMARKT IN DELEN

30 januari, 2009 | door Jelle Persoon

Auteurs: Martin Liebrechts en Jelle Persoon

De laatste decennia probeert men om de woningmarkt op te splitsen in de meest uiteenlopende product-marktcombinaties. Dit, in combinatie met levensstijlen, moet sturing geven aan de programmering en zelfs herontwikkeling. Als je een moment van nuchterheid betracht, moet je zeggen: 'wat een onzin'.

Figuur (2)



Zeker in het licht van de levensduur van een woning van honderdtwintig jaar. De mode van vandaag moet de duurzame kwaliteit op termijn bepalen. Dit is hetzelfde verhaaltje dat in het verleden als onderlegger van de wijkgedachte lag. Een structuur voor de langere termijn, die gebaseerd is op een idee van vandaag. Daarom is dit pleidooi erop gericht om mode, ideologie en sociale maakbaarheid bij de inrichting en verandering van de gebouwde omgeving als absolute richtsnoer zoveel mogelijk achter ons te laten. Eindelijk moet wonen als cultuur beschouwd worden, die zijn wortels sterk in het verleden verankerd heeft. Basisbegrippen zijn ruimte, openbaar-privé en beeldkwaliteit (inclusief de beleving).

Als we dit beseffen, dan richten we de aanpak van de bestaande woningvoorraad niet alleen op de waan van de dag, ofwel de conjuncturele omstandigheden. Niet het toevallige huurbeleid van de overheid is dan de leidraad, niet alleen de eisen van de huidige bewoner als het gaat over investeringen voor de lange termijn en zeker niet het economische gesternte van deze dag. Bij de aanpak van de bestaande voorraad gaat het dus om de positie van woning en woonomgeving op de woningmarkt van morgen, maar vooral om die van de toekomst. Zo zal de kwaliteit van de sociale huurwoning op termijn zich spiegelen aan de kwaliteit van de vrije sector.

Deze beschouwing ('woningmarkt in delen') richt zich niet zozeer op leefstijlen en de hypes, maar op de eigenschappen van de bestaande voorraad, waarin voor ieders stijl ruimte is en die ruimte biedt aan verschillende woonprogramma's (1).

Ruimte voor verschillend wonen

Doelgroepbenadering legt het accent bij de specifieke vraag van specifieke bevolkingsgroepen naar opleiding, inkomen, huishoudengrootte enz. Het ideaal zou dan zijn de woningvoorraad op die specifieke wensen aan te passen. Dit betekent een zeer gedifferentieerde en versnipperde aanpak.

In bovenstaand overzicht illustreren we die verdeling van de woningmarkt in segmenten, uitgesplitst naar eigendom, inkomen en huishoudensamenstelling. Voor de huursector houdt dit in dat er segmenten overblijven van zo'n 5 tot 10 procent van de voorraad. Deze segmenten worden nog verder opgedeeld door de verschillende fysieke kenmerken van de woningvoorraad. Een lappendeken waar alleen nog maar op kleine schaal aan gewerkt kan worden. Het laten prevaleren van doelgroepen bij de aanpak van de bestaande voorraad leidt af van de eigenlijke opgave.

De schoonheid van de bestaande voorraad is de eenvoud. Met zo'n vijftien prototypen kan de voorraad voor 80 procent gevangen worden. Dit maakt het ontwikkelen van innovatieve oplossingen mogelijk, waarbij een optimale kosten-kwaliteitsverhouding bereikt kan worden.

Natuurlijk moet de kwaliteit zodanig zijn dat verschillende doelgroepen zich thuis voelen. Kwaliteit wordt nu eenmaal individueler. Dit betekent niet, dat iedere woning apart aangepakt moet worden, maar dat een kwaliteit gerealiseerd wordt, die voldoende tegemoet komt aan de verschillen in smaak. Een ruime, comfortabele en energiezuinige woning kan iedereen met de uitrusting van keuken, douche en toilet naar eigen smaak inrichten (3).

Passend wonen is meer

Het verleden leert ons dat een 'enge' afstemming op de zichtbare vraag van nu leidt tot vervroegde sloop of ingrijpende aanpassingen op een te korte termijn. De specifieke huisvesting voor alleenstaande en tweepersoonshuishoudens (HATjes) in de periode 1970-1985 en de woningen voor ouderen uit dezelfde periode vallen nu veelal onder de slopershamer. Het zijn woningen die te specifiek gebouwd zijn voor een specifieke doelgroep uit één periode. Woonwensen wijzigen, doelgroepen wijzigen zich en de omgeving moet hiervoor ruimte bieden.

In de periode voor de tweede wereldoorlog was eigenlijk bijna het enige onderscheidende aspect de sociaaleconomische positie van de gebruiker. De grootte van de portemonnee bepaalde de differentiatie in hoofdlijnen in het aanbod. De wijken en woningen uit deze periode zijn nog steeds zeer geliefd onder alle doelgroepen op de woningmarkt (rijk, arm, groot, oud, jong, traditioneel of avant-garde). Dit bevestigt het vermoeden dat wonen meer dan 'mode' is. De aankleding van het wonen kan eventueel de levensstijl ondersteunen, de omgeving is vaak van alle tijden. De woning en de woonomgeving vertegenwoordigen een meer cultureel aspect van het leven. De marktonderzoekers kunnen zich ten aanzien van de bestaande voorraad beter bezig gaan houden met het aanbod van IKEA dan met de gewenste aanpassing van deze voorraad. Laat het PIMPEN beperkt blijven tot de tuinhuisjes.

Het gevaar van het opdelen

Vraag en aanbod is in eerste instantie een (macro)economisch begrip. Hetzelfde geldt voor demografische ontwikkelingen. Zij vormen de wereld van cijfers. Het gevaar is dat de wereld van de cijfers bepaalt hoe we het gewone leven nu en in de toekomst inrichten of hoe de bestaande steden, wijken, buurten en woningen gaan aanpassen. Het advies is: beschouw het als toetssteen en niet als richtsnoer. Een aardig voorbeeld is de (toekomstige) vergrijzing. Een belangrijk onderdeel van de huidige sloop is de bestaande voorraad, die mede ingegeven wordt door de roep om differentiatie en de behoefte aan seniorenwoningen. Vooral ten aanzien van het laatste is het resultaat dat de schaal van de gebouwen en de gebieden voor een huisvestingstype alleen maar toegenomen is. In het vakjargon noemt men dat zorgzones. Het resultaat kan zijn dat er een concentratie van honderden seniorenwoningen ontstaat. Dit alles is geboren uit de functionele visie van vandaag. Het lijkt efficiënt. Maar op termijn kan dit juist in zijn tegendeel omslaan. Duizenden hulpbehoevende ouderen kunnen niet meer rekenen op burenhulp. Wat praktisch lijkt op korte termijn kan onwenselijk zijn op langere termijn. Differentiatie houdt in dat er ruimte is voor samenleven. Eén ding is te voorspellen. De toekomst in 'eng' functioneel opzicht zal niet lijken op wat we nu kennen. De techniek heeft ons de afgelopen honderd jaar daarvoor te veel verrast. Maar de culturele behoefte zal blijven bestaan. Dus laat de technocraten en de modeontwerpers niet bepalen hoe we de bestaande voorraad aanpassen.

Samenhang in delen

De huidige voorraad van zeven miljoen woningen kent een grote diversiteit in eenheid. De traditie van het wonen en de bouwtraditie, mede ondersteund door de normen en voorschriften, hebben ertoe geleid dat er grote overeenkomsten zijn in de gebouwde omgeving. Zij vormen de samenhang uit het verleden en de basis voor de differentiatie in de toekomst.

Laten we dus ophouden de verschillen te benadrukken en de overeenkomsten te zoeken in de bestaande woningvoorraad en de gewenste kwaliteit in de toekomst. Uiteindelijk gaat het om ruimte voor wonen (dus om de samenhang).

Noten

- (1) 'Onderzoek naar de gebruikskwaliteit van vier woningbouwprojecten', Martin Liebrechts, Eindhoven, 1988
- (2) DGW/SYS, Systeem WoningVoorraad (SYSWOV), januari 2007
- (3) 'Toekomst begint bij documenteren van verleden', Martin Liebrechts en Jelle Persoon, 6 januari 2009