



Wetenschappelijk
directeur
Onderzoeksinstituut
OTB Technische
Universiteit Delft

"In 1948 hadden we 300.000 woningen te weinig en nu zitten we weer tegen dat aantal aan met een woningtekort van 250.000. Dat is dan wel een tekort op basis van nieuwe definities: we tellen tegenwoordig iedereen mee die een half jaar woningzoekend is en we accepteren de hogere eisen die mensen aan een woning stellen. Je kunt dus zeggen dat het woningtekort mede gebaseerd is op de beleving van de woningzoekenden, op hun wensen. Maar dat vind ik legitiem: in een democratisch land moet je de vraag van burgers serieus nemen. Op voorwaarde dat je een passende prijs betaalt voor je woonruimte. Want alleen via het prijsmechanisme zijn woonvoorkeuren van mensen te conditioneren en is mobiliteit op de woningmarkt enigszins te sturen.

Die mobiliteit is wenselijk, omdat zich in de goedkope huursector een nijpend tekort aan woningen voordoet. Al is het een fictie om te denken dat doorstroming daar het volledige antwoord op kan zijn. Er is dan ook een groot verschil van mening tussen het 'veld' en de staatssecretaris van volkshuisvesting over de nieuwbouwplanning. Heerma ziet het tekort juist in de dure koopsector. Volgens hem zijn er veel te veel goedkope huurwoningen in de grote steden. Maar de behoefte aan nieuwbouw wordt verkeerd vastgesteld. Als je een student vraagt wat hij of zij graag wil, is het antwoord: een flatje lijkt me niet gek. En een eengezinshuis is nog mooier. Zo kom je op papier tot de conclusie dat er een opmerkelijk overschot aan kamers is en een tekort aan flats en eengezinswoningen. In de praktijk hoeft je echter niet te zoeken naar een klant voor een goedkope woning. De immigratie is daarbij van toenemende betekenis: migranten beginnen hun wooncarrière doorgaans met een geringe koopkracht en zijn überhaupt al blij als ze een woning aangeboden krijgen.

Overigens dreigt niet alleen in de oude wijken, maar ook in nieuwbouwgebieden een zeer eenzijdige bevolkingssamenstelling te ontstaan. Want zelfs de nu geldende nieuwbouwnorm van 30% sociale sector wordt daar niet gehaald. De 30% is een maximum. Het lukt niet om woningen te bouwen die voor de doelgroepen van beleid betaalbaar zijn. Pessimistisch gesteld koersen we af op nieuwbouwprogramma's met 100% dure huur- en koopwoningen. Zo zijn we als het ware wijken met een 'reïncultuur' van hoge inkomensgroepen aan het kweken en dat gebrek aan differentiatie is een enorme trendbreuk met de Nederlandse traditie. Het spiegelbeeld is de verpaupering van sommige vooroorlogse wijken. Sommige buurten hebben nu al een grimmig karakter en als we de bouwprogramma's niet aanpassen dreigt op den duur een situatie zoals we die kennen uit Amerika en andere Europese landen.

We zullen daarom zeer bewust in VINEX-gebieden ook goedkope sociale huurwoningen moeten wegzetten. Ik denk dat de overheid daarvoor financieel moet bijspringen. Aan de andere kant is het noodzakelijk in bestaande woongebieden ook meer differentiatie te bewerkstelligen. Sloop en vervangende nieuwbouw is daarvoor een optie. Soms kan woningverbetering in oude wijken gepaard gaan met de verkoop van het bezit. Op die manier is een deel van de extra inspanningen in nieuwbouwgebieden terug te verdienen.

Omdat nieuwbouwprogramma's elk jaar minder dan 2% aan de woningvoorraad toevoegen, moeten we nog wel even goed opletten hoe we bouwen. Gemiddeld gaat een woning een eeuw mee, en in zo'n periode moeten veranderingen in ons leefgedrag op te vangen zijn. Denk maar aan de inpassing van een douche en later een ligbad in huizen die van niet meer dan een wastafel voorzien waren. En aan de plek die voor allerhande huishoudelijke apparatuur moest worden ingeruimd. Wat we tegenwoordig zien is dat mensen steeds meer hobby's in huis willen uitoefenen en je mag aannemen dat het telewerken verder toeneemt. Daarvoor heb je dan in huis een werkplek nodig en toereikende elektrische voorzieningen. Het is dus nodig om redelijk wat ruimte aan te bieden en bij nieuwbouw het accent op grotere woningen te leggen."