

De VROM-raad adviseert regering en parlement over beleid voor een duurzame leefomgeving, in het bijzonder op het gebied van wonen, ruimte en milieu. De VROM-raad bestaat uit onafhankelijke deskundigen met sterk uiteenlopende achtergronden. Dit draagt bij aan de advisering vanuit een brede benadering. Bovendien komen veel adviezen tot stand in actieve samenwerking met andere adviesraden.

De nadruk ligt op strategische keuzen voor de (middel)lange termijn aan het begin van de beleidscyclus. Daarnaast worden ook zowel gevraagde als ongevraagde adviezen gegeven naar aanleiding van actuele vraagstukken. Advisering vindt zo mogelijk plaats aan het begin van de beleidscyclus. Adviezen hebben dan ook vooral een pro-actief in plaats van een reactief karakter.

VROM-raad
Oranjevuitensingel 6
Postbus 30949 – IPC 105
2500 GX Den Haag
T (070) 339 15 05
F (070) 339 19 70
E vromraad@minvrom.nl
I www.vromraad.nl

Colofon

Wonen in ruimte en tijd. Een zoektocht naar sociaal-culturele trends in het wonen.
VROM-raad, Den Haag, 2009
Overname van teksten is uitsluitend toegestaan onder bronvermelding.

Opmaak en drukwerk
OBT bv, Den Haag

ISBN: 978-90-8513-038-3

Wonen in ruimte en tijd

Een zoektocht naar sociaal-culturele trends in het wonen



Wonen in ruimte en tijd

2

Een zoektocht naar sociaal-culturele trends in het wonen



Aan de minister voor Wonen, Wijken en Integratie
De heer mr. E.E. van der Laan

Aan de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
Mevrouw dr. J.M. Cramer

Ministerie VROM
Postbus 20951 IPC 100
2500 EZ Den Haag

VROMraad

Datum: 16 juni 2009
Kenmerk: VRR2009001401
Betreft: advies 'Wonen in ruimte en tijd: een zoektocht naar sociaal-culturele trends in het wonen'

Geachte ministers,

Met genoegen biedt de VROM-raad u het advies 'Wonen in ruimte en tijd' aan. Het advies is het resultaat van een zoektocht naar nieuwe ontwikkelingen op het terrein van het wonen. De raad gebruikt het opsporen van sociaal-culturele trends als middel om achter onderliggende ontwikkelingen te komen. Deze trends zijn interessant als aanwijzing voor bredere ontwikkelingen in de samenleving en de gevolgen daarvan voor de ruimtelijke inrichting van de steden en het landelijk gebied. De raad onderscheidt drie belangrijke trends: 1) een toenemende behoefte om te wonen met gelijkgestemden, al dan niet in privaat beheerde woondomeinen; 2) de opkomst van tijdelijk wonen en verschillende vormen van meerhuizigheid; en 3) een toenemende vraag naar comfort en gemak, waarbij wonen samengaat met zorg- en dienstverlening.

De implicaties van de drie sociaal-culturele trends reiken verder dan de woningmarkt op zich en vragen op onderdelen om een andere manier van denken over de ruimtelijke inrichting en de organisatie van wet- en regelgeving. De opgave is om een grotere differentiatie mogelijk te maken in de manieren van ontwikkelen op verschillende schaalniveaus, van woning tot gebied. De opgave zal daarbij verschuiven van de ontwikkeling van nieuwe naar de transformatie van bestaande stedelijke gebieden en landschappen. De veranderingen in de ontwikkeling van de vraag en de wijze waarop daarin zal worden voorzien, zullen een grote variatie te zien geven. Dit maakt het niet eenvoudig om een éénduidig beleid te formuleren, zeker op rijksniveau.

Dat we de toekomstige woningvraag onvoldoende kennen moet volgens de VROM-raad niet leiden tot nog meer onderzoek, maar tot een andere organisatie van het proces waarin vraag en aanbod van woningen en woonmilieus tot stand worden gebracht. In de ogen van de raad gaat het hier niet om grote wijzigingen, maar wel om enkele noodzakelijke veranderingen die essentieel zijn om te komen tot een nieuw perspectief. Hier ligt een uitdaging voor zowel de verschillende overheden als voor de markt.


Hoogachtend,

de voorzitter,



mr. H.M. Meljdam

de algemeen secretaris,



drs. A.F. van de Klundert



Inhoud

	Samenvatting en aanbevelingen	7
1	Inleiding	15
	1.1 Aanleiding	15
	1.2 Doel en aard van het advies	17
	1.3 Definitie van wonen en woning	18
	1.4 Werkwijze en opbouw van het advies	19
2	Trends en kiemen in het wonen	23
	2.1 Inleiding	23
	2.2 Sociaal-culturele dynamiek in het wonen	25
	2.3 Een zoektocht naar trends en kiemen in het wonen	38
3	Wonen met gelijkgestemden	41
	3.1 Inleiding	41
	3.2 Uitdrukkingsvormen en achtergronden	53
4	Tijdelijk wonen en meerhuizigheid	55
	4.1 Inleiding	55
	4.2 Uitdrukkingsvormen en achtergronden	57
5	Verdienstelijking van het wonen	69
	5.1 Inleiding	69
	5.2 Uitdrukkingsvormen en achtergronden	70
6	Wonen & Co	81
	6.1 Inleiding	81
	6.2 Vernieuwende ruimtelijke concepten	82
	6.3 Betrokken actoren	91
	6.4 Trendgevoelige plekken	95
	6.5 Afsluiting	102
7	Conclusies	105
	7.1 Drie sociaal-culturele trends	105
	7.2 Kansen en bedreigingen	106
	7.3 Implicaties voor de ruimtelijke inrichting	108
	7.4 Implicaties voor regelgeving	110
	7.5 Tot slot	113

Literatuur		116
Bijlage 1	Geraadpleegde personen	121
Bijlage 2	Algemene trends	123
	2.1 Brede algemene ontwikkelingen	123
	2.1.1 Demografie	123
	2.1.2 Economie	126
	2.1.3 Institutionele ontwikkelingen	127
	2.1.4 Klimaatverandering	129
	2.2 Wonen in de toekomst	130
	2.2.1 Woonverkenningen 2030	130
	2.2.2 Welvaart en leefomgeving	132
Bijlage 3	Samenstelling VROM-raad	137
Fotoverantwoording		138



Wonen in ruimte en tijd



Een zoektocht naar sociaal-culturele trends in het wonen



Samenvatting en aanbevelingen

Drie sociaal-culturele trends

Dit advies is het resultaat van een zoektocht naar nieuwe ontwikkelingen in het wonen. De VROM-raad kwam op het spoor van een overweldigend aantal interessante voorbeelden. Deze zoektocht, die de raad samen met tal van deskundigen heeft ondernomen, leidt tot het scharen van deze ontwikkelingen onder drie trends op de woningmarkt die ogenschijnlijk verschillen, maar nochtans de uitdrukking vormen van dezelfde sociaal-culturele ontwikkelingen. De raad onderscheidt op deze manier de volgende trends:

1. een toenemende behoefte om te wonen met gelijkgestemden, al dan niet in privaat beheerde woondomeinen;
2. de opkomst van transnationaal wonen (permanent of tijdelijk in het buitenland wonen) en verschillende vormen van 'meerhuizigheid' (het beschikken over meer dan één woning);
3. een toenemende vraag naar comfort en gemak, waarbij wonen samen gaat met zorg- en dienstverlening. De raad duidt deze trend aan met de term 'verdienselijking van het wonen'.

Gezamenlijk vormen deze trends niet alleen de uitdrukking van de toegenomen diversiteit in de manier waarop individuen, huishoudens en groepen in hun woningbehoefte voorzien of zouden willen voorzien. Ze tonen ook dat de grenzen tussen verschillende levenssferen als wonen, werken en recreëren, tussen stad en land, tussen binnen- en buitenland, tussen tijdelijk en permanent en tussen hoofd- en nevenverblijf vervagen. De raad constateert dat de woningvraag niet alleen sterk gedifferentieerd is, maar dat wonen steeds meer een tijdelijk, fluïde en meervoudig verschijnsel wordt.

Naar de mening van de raad heeft het inspelen op deze ontwikkelingen grote gevolgen voor de ruimtelijke inrichting van de steden en het landelijk gebied. Deze vaststelling betekent geen oordeel over de wenselijkheid of onwenselijkheid van de maatschappelijke en ruimtelijke effecten van deze ontwikkelingen. De gevolgen zullen niet op voorhand positief uitpakken en kunnen leiden tot versterking van maatschappelijke scheidingen langs sociaal-economisch en etnische lijnen. Anderzijds zijn de mogelijkheden voor een attractieve ontwikkeling en transformatie van gebieden zonneklaar.

Het honoreren van de wens om te wonen onder gelijkgestemden kan helpen om groepen die nu de stad of bepaalde wijken verlaten vast te houden, zoals



gezinnen met kinderen. Vormen van collectief beheer kunnen een rol spelen bij de revitalisering van naoorlogse woonwijken. Thematische woonwijken kunnen voor sommige lagedrukgebieden een manier zijn om mensen te bewegen om in het desbetreffende gebied te komen wonen. Tijdelijke bewoning kan een versterking betekenen voor het voorzieningenniveau in een wijk. Zorg en dienstverlening kunnen zo worden georganiseerd dat 'bijzondere groepen' met een laag inkomen meeprofiteren van de verbetering van het aanbod, mede door persoonsgebonden financiële ondersteuning.

Herbezinning aanpak woningmarkt

Tegelijkertijd is er een aantal ontwikkelingen dat noodzaakt tot herbezinning op de huidige aanpak van de woningmarkt. De kwantitatieve bouwopgave blijft, mede doordat de huishoudens gemiddeld genomen steeds kleiner worden, maar wijzigt van karakter door toenemende regionale verschillen. De bevolkingsgroei zal vooral plaatsvinden in de grotere steden en de rondom deze steden gelegen gemeenten (vooral in de Randstad), terwijl meer perifeer gelegen gemeenten in veel gevallen te maken zullen krijgen met bevolkingskrimp. In stedelijke gebieden is de ruimte voor uitbreidingslocaties beperkt en zullen veel van de woningen in bestaand gebied moeten worden gerealiseerd. Dit vraagt om een verstedelijkingsstrategie met aandacht voor verdichting, transformatie van bestaande woonmilieus en het hergebruik van bestaande terreinen en gebouwen (bedrijventerreinen, kantoorgebouwen en vrijkomend cultureel erfgoed). Daarnaast kennen deze gebieden ook een herstructureringsopgave om de mismatch in de bestaande voorraad aan te pakken. In krimpgebieden ligt het accent gaandeweg meer op herstructurering, transformatie en beheer dan op alleen het vergroten van de voorraad, en is er in sommige gebieden zelfs sprake van sloop.

De beleidsopgave is vooral een kwalitatieve opgave geworden. De opgave is om tot een gedifferentieerde kwaliteit te komen voor woning en woonomgeving. Deze kwalitatieve opgave staat echter onder druk door het gevaar dat er bulk gebouwd wordt. Dit was immers het geval in de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw toen de economische crisis leidde tot *downscaling* (kleiner en soberder; rijtjeshuizen in plaats van tweekappers). Er is daarentegen juist behoefte aan nieuwe producten als antwoord op een nieuwe vraag, met meer ruimte voor eigen initiatieven. Woningen worden nog goed verkocht, mits de prijs/kwaliteitsverhouding goed is. Kleinschalige projecten gericht op een bepaalde groep doen het goed. Dit vraagt om een andere organisatie van het bouwproces. De bouwkolom is op dit moment - uitzonderingen daargelaten - nog voornamelijk aanbodgericht georganiseerd, waarbij een beperkt aantal grote partijen het speelveld domineert.

Voor de groeiende differentiatie in woonwensen van burgers is onvoldoende oog, en er wordt nog te vaak gedacht in standaardoplossingen.

Kortom, het is tijd voor een verschuiving in de discussie, die tot nu toe vooral in kwantitatieve termen is gevoerd. De huidige opgave maakt het meer dan ooit nodig het debat te voeren over de kwaliteit. De opgave zal daarbij verschuiven van de ontwikkeling van nieuwe, naar de transformatie van bestaande stedelijke gebieden en landschappen. Door in te spelen op de door de raad beschreven sociaal-culturele ontwikkelingen wordt niet alleen voldaan aan de behoeften van de burgers, maar kunnen ook beleidsopgaven voor een duurzame verstedelijking in de verschillende regio's (van hoge druk tot krimp) worden gerealiseerd. Dit gebeurt niet vanzelf. Het vraagt om een nieuwe manier van denken en handelen die kansen biedt aan nieuwe actoren en die zowel betrekking heeft op de ruimtelijke inrichting als wet- en regelgeving.

De gesignaleerde trends vragen om politieke keuzes en goede belangenafweging, met aandacht voor dilemma's, investeringen en financiële draagklasse. De raad adviseert de politiek om tijdig hierop in te spelen en voor te sorteren. Zie bijvoorbeeld tijdelijk wonen niet alleen als bedreiging maar ook als kans voor de bescherming en ontwikkeling van landschap cq. stedelijke kwaliteit in een gebied. In de ogen van de raad gaat het hier niet om grote wijzigingen, maar wel om enkele noodzakelijke veranderingen die essentieel zijn om te komen tot een nieuw perspectief. Hier ligt een uitdaging voor zowel de verschillende overheden als voor de markt in brede zin. De verschillende partijen zullen hun rol opnieuw moeten bepalen in samenspel met elkaar. Het vraagt om veelvoudige partijen die verschillend opereren op de diverse schaalniveaus, van (collectief) particulier opdrachtgeverschap tot gebiedsontwikkeling door ontwikkelaars en andere partijen. De taak van de overheid kan worden beschouwd als marktmeester: het stimuleren en faciliteren cq. sturen dat variëteit en flexibiliteit in het bouwen mogelijk is.

Articulatie van de woningvraag

Het is te verwachten dat een toenemend aantal mensen, groepen en partijen hun verlangens en wensen vertaald willen zien in een aantrekkelijke woning en woonomgeving en een veel sterkere invloed willen hebben op de realisatie daarvan. De variëteit die het gevolg zal zijn van veranderingen in de ontwikkeling van de vraag en de wijze waarop daarin zal worden voorzien maakt het lastig om beleid te formuleren, zeker op rijksniveau. De opgave is om een grotere differentiatie mogelijk te maken in de manieren van ontwikkelen op verschillende schaalniveaus, van woning tot gebied. De erkenning dat we de toekomstige woningvraag



onvoldoende kennen moet volgens de raad niet leiden tot nog meer onderzoek om greep te krijgen op de vraag, maar tot een andere organisatie van het proces waarin woningen en woonomgevingen tot stand worden gebracht.

Met name op dit punt kan het Rijk een stimulerende rol spelen door het proces te analyseren en obstakels weg te halen voor identificatie van de vraag en aantrekkelijke anticipatie daarop. Hetzelfde geldt voor overheden op lagere niveaus. Vooral op die niveaus is het aanbod van woningen en woonomgevingen in hoge mate de uitkomst van de manier waarop het planning- en bouwproces is georganiseerd.

- **Zorg als minister voor inbedding van de groeiende woondifferentiatie in het beleid. Stimuleer vraagarticulatie door uitwisseling van veelbelovende initiatieven (bijvoorbeeld via de SEV) en anticipeer hierop door het geven van richtlijnen voor een andere organisatie van het planning- en bouwproces. Intensiveer het debat over wonen in relatie tot ruimtelijke kwaliteit en toets dit via verstedelijkingsafspraken, zoals nu ook al gebeurt.**
- **Waarborg als provincie of gemeente de langdurige betrokkenheid en verantwoordelijkheid voor een gebied of locatie zodat de betrokken partijen belang hebben bij flexibiliteit en variëteit. Dit kan door te kiezen voor bepaalde partijen die vanuit hun normale werkwijze al een langere tijdshorizon en betrokkenheid hanteren bij het ontwikkelen van bouwprojecten, zoals corporaties of projectontwikkellende beleggers, of door een keuze voor bepaalde werkvormen die deze langdurige betrokkenheid waarborgt.**

Implicaties voor ruimtelijke inrichting

De beschreven ontwikkelingen vragen om het nadenken over mogelijkheden van andere inrichtingsprincipes, zowel op het niveau van gebieden als op het niveau van wijken en gebouwen. Goede ontwerpverkenningen zijn nodig waarbij de opgave van de toekomst grondig verkend wordt. De raad pleit voor nieuwe ruimtelijke concepten waarmee attractievere woon-, werk-, leer- en recreatieomgevingen kunnen worden gerealiseerd in zowel stedelijke als landelijke gebieden met een hogere ruimtelijke kwaliteit. Gedifferentieerd bouwen voor (en met) de nieuwe vraag, eist ook een differentiatie van de schaal. Deze is in Nederland groter dan bijvoorbeeld in Duitsland. De raad pleit voor kleinschaligheid in de zin van het stap voor stap ontwikkelen op kleine locaties met aandacht voor kwaliteit. Juist in tijden waarin het economisch minder gaat is waardevastheid van belang. Het gaat er de raad vooral om dat er veel intelligenter wordt nagedacht over alternatieve thematische combinaties van wonen, werken, vermaak en mobiliteit. Daar komt in veel gebieden de wateropgave nog bij. Hier ligt niet alleen een opgave

voor overheden, maar ook een ontwerpopgave voor (landschap)architecten en stedenbouwkundigen.

Daarbij constateert de raad dat een aantal nieuwe partijen staat te popelen om zich een plaats op het speelveld te verwerven. Denk aan zorginstellingen, aan uitzendbureaus die Oost-Europese werknemers willen huisvesten, aan particulieren die zelf een woning ontwikkelen of zich aaneensluiten om collectieve woonvormen te realiseren. De raad meent dat deze partijen de ruimte zouden moeten krijgen. Het benutten van de mogelijkheid om productieve verbindingen te laten ontstaan vraagt om betere regelingen voor dergelijke private initiatieven, zodat ze medevormgevers kunnen zijn van stad en land. Dit vraagt ook om nadenken over een andere inrichting van het proces: hoe regelen we het nu, in welke fase wordt wat geregeld (zoals beheer) en wie is op welk moment aan zet.

- **Verken als actieve overheid samen met andere partijen (bewoners, architecten, zorgverleners) de toekomstige opgave op het niveau van woning, wijk en stad.**
- **Ontwikkel als ontwikkelaar/(landschaps)architect/stedenbouwkundige nieuwe ruimtelijke en strategische concepten op het niveau van de woning, wijk en stad. Combineer hierin zowel opgaven (wonen, werken, recreëren, water, mobiliteit) als programma, ontwerp, inrichting en beheer.**

11

Implicaties voor regelgeving

De veranderingen vragen er ook om bestaande regels tegen het licht te houden om na te gaan of ze nog voldoen aan de behoeften van de huidige tijd. Waar werken, wonen en recreëren in de praktijk steeds meer in elkaar overlopen, wordt in de regelgeving nog steeds uitgegaan van vaste bestemmingen of sectoren. Vast is de regel, tijdelijk de afwijking. Het burgerschap, met alle daarbij horende rechten en plichten, wordt in Nederland georganiseerd rondom het hoofdverblijf. Dit verhoudt zich slecht met de trend van tijdelijk wonen en meerhuizigheid. Maar ook veronderstelt dit dat binding en betrokkenheid gebonden zijn aan één plek. De vraag is dan ook, of een dergelijk enkelvoudig burgerschap nog wel voldoet. Het is niet zijn bedoeling de principes van de rechtsstaat onderuit te halen, enkel en alleen om een aantal praktische problemen bij de ontwikkeling van meerhuizigheid op te lossen. Desalniettemin zullen deze problemen de komende tijd steeds nadrukkelijker aan de orde komen en van overheden een oplossing vragen. Ook de toenemende transnationale bewegingen van mensen (hetgeen onder meer leidt tot permanent bewonen van recreatiewoningen) vragen volgens de raad om het nadenken over nieuwe mogelijkheden om dit in goede banen te leiden. Dit kan zowel door het ontwikkelen van nieuwe gebouwty-



pologieën, als op het vlak van de regelgeving. Afhankelijk van de lokale omstandigheden zou besloten moeten worden of het onderscheid tussen permanent wonen en recreatiewoningen al dan niet kan vervallen. Soms kan regelgeving nodig zijn om tijdelijkheid te waarborgen.

- **Verken als rijksoverheid institutionele belemmeringen en volg experimenten met private initiatieven en geef eventueel richtlijnen.**
- **Experimenteer/werk als provincie of gemeente met verschillende planregimes zoals nu ook bij de Welstand gebeurt, variërend van functieneutrale vrije zones tot strenge regimes met absolute rechtszekerheid. Maak plannen met functiemenging (op deze manier is het keurslijf weggenomen). De eventuele overlast moet dan op een andere manier - niet preventief - worden opgelost.**
- **Ondersteun als gemeente de gronduitgifte, toetsing en het plan- en bouwproces ten behoeve van het bouwen en ontwikkelen van relatieve nieuwkomers in het (woning)bouwproces, al dan niet door externe adviseurs te financieren.**



Wonen in ruimte en tijd

14

Een zoektocht naar sociaal-culturele trends in het wonen



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De samenleving is de afgelopen decennia ingrijpend veranderd en zal ook in de toekomst voortdurend aan verandering onderhevig zijn. Op het eerste gezicht lijkt de woonsector wellicht vrij statisch en conservatief. Woningen gaan lang mee en sommige woonwijken zien er nog precies hetzelfde uit als enkele decennia terug. Meer onder de oppervlakte is er in de wijze waarop wij leven een grote dynamiek zichtbaar, vooral op sociaal-cultureel gebied. Er is sprake van een steeds grotere versplintering en differentiatie, en er ontspringen allerlei nieuwe ontwikkelingen die mogelijk een voorbode kunnen zijn van bredere, meer structurele veranderingen. Deze groeiende differentiatie van nieuwe woonvormen heeft zijn neerslag op het gebruik van de ruimte. Zowel vanuit bewoners (particulier initiatief) als vanuit de markt wordt aan deze behoefte vormgegeven. Deze ontwikkelingen vinden plaats tegen de achtergrond van meer algemene ontwikkelingen en onzekerheden zoals internationalisering, individualisering, welvaarts groei en recent welvaartsfluctuaties, vergrijzing en de aanhoudende zorg om klimaat en duurzaamheid (zie bijlage 2).

Sociaal-culturele ontwikkelingen spelen vaak onder de zichtbare oppervlakte, maar zijn daarom niet minder essentieel dan meer zichtbare veranderingen. Culturele veranderingen die zich vandaag de dag nog in de marge van de hoofdstroom voordoen, kunnen over een tiental jaren mogelijk van substantiële invloed zijn op de woonvoorkeuren van huishoudens. Bovendien zorgt juist deze sociaal-culturele component vandaag de dag voor een grote verscheidenheid. Er vindt niet alleen differentiatie plaats naar sociaal-economische en demografische aspecten, maar ook naar sociaal-culturele factoren zoals leefstijlen, waarden, stijl, smaak en symboliek. Deze differentiatie beperkt zich niet tot de hogere inkomensgroepen maar wordt, mede door de welvaartsstijging, ook binnen de midden- en lagere inkomensgroepen steeds meer zichtbaar. Onder brede lagen van de bevolking is de gevoeligheid voor de ruimtelijke kwaliteit, de uitstraling en de belevingswaarde van de omgeving toegenomen. Daarnaast wordt wonen in toenemende mate een meervoudig en internationaal verschijnsel. Steeds meer mensen beschikken over meerdere woonplekken en zijn gelijktijdig actief op verschillende ruimtelijke schaalniveaus.



De raad heeft de indruk dat het belang van sociaal-culturele ontwikkelingen nog onvoldoende wordt onderkend. Deze sociaal-culturele ontwikkelingen krijgen in de beschikbare toekomstverkenningen meestal weinig of geen aandacht. Het meeste onderzoek naar de toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt is sterk economisch en demografisch georiënteerd. Ze worden vaak niet gezien als autonome ontwikkelingen, maar veeleer beschouwd als afgeleide van de demografie en de economie. Denk bijvoorbeeld aan de scenariostudie 'Welvaart en Leefomgeving' (2006) van de planbureaus en de woningmarktverkenningen (PRIMOS-prognose, Socratesmodel) van het ministerie van VROM. Huishoudensontwikkeling, economische groei en overheidsbeleid worden in deze onderzoeken gezien als de belangrijkste determinanten van de toekomstige woningvraag.

De raad zet vraagtekens bij een dergelijke benadering en meent dat een goede vooruitblik op toekomstige ontwikkelingen alleen mogelijk is wanneer ook sociaal-culturele veranderingen expliciet worden meegenomen. Ervaringen uit het verleden tonen aan dat de gevolgen van een trend, en de differentiatie daarbinnen, moeilijk doorgrond kunnen worden als de sociaal-culturele onderstroom niet goed wordt geduid. Daarnaast constateert de raad dat vooral de economische ontwikkelingen met veel onzekerheden omgeven zijn. De internationaal-economische dynamiek, zoals de huidige kredietcrisis en de grote fluctuaties in de energieprijzen, is op voorhand niet of nauwelijks te voorspellen.

De huidige economische crisis werkt door op de woningmarkt. De productie van nieuwe woningen dreigt de komende jaren terug te vallen, onder meer omdat banken terughoudend zijn met het lenen van geld en consumenten huiverig zijn om grote uitgaven te doen. Een groter gevaar vormt echter in de ogen van de raad dat er bulk gebouwd wordt. Dit was immers het geval in de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw toen de economische crisis leidde tot *downscaling* (kleiner en soberder; rijtjeshuizen in plaats van tweekappers). De woningmarkt was toen gericht op instromers cq. starters, terwijl het nu vooral gaat om doorstromers. Dit maakt de huidige markt nog veel kwetsbaarder. Met *downscaling* los je het niet meer op. Er is juist behoefte aan nieuwe producten als antwoord op een nieuwe vraag met meer ruimte voor eigen initiatieven. Ook in de huidige tijd worden woningen goed verkocht, mits de prijs/kwaliteitverhouding goed is. Kleinschalige projecten gericht op een bepaalde groep doen het vaak goed. Dit vraagt echter om een andere organisatie van het bouwproces. Op dit moment is de bouwkolom nog voornamelijk aanbodgericht georganiseerd, waarbij een beperkt aantal grote partijen het speelveld domineert. Ondanks de grote nadruk op de marktwerking is er - uitzonderingen daargelaten - sprake van een traditionele manier van werken. Voor de groeiende differentiatie in woonwensen van

burgers is onvoldoende oog, en er wordt nog te vaak gedacht in standaardoplossingen.

Ook vanuit de opgaven in de woningmarkt is er een aantal ontwikkelingen die noodzaakt tot herbezinning op de huidige aanpak van de woningmarkt. De kwantitatieve bouwopgave blijft, mede doordat de huishoudens gemiddeld genomen steeds kleiner worden¹, maar wijzigt van karakter door toenemende regionale verschillen. De bevolkingsgroei zal vooral plaatsvinden in de grotere steden en de rondom deze steden gelegen gemeenten (vooral in de Randstad), terwijl meer perifeer gelegen gemeenten in veel gevallen te maken zullen krijgen met bevolkingskrimp en soms zelfs ook met huishoudenskrimp. In stedelijke gebieden is de ruimte voor uitbreidingslocaties beperkt en zullen veel van de woningen in bestaand gebied moeten worden gerealiseerd. Dit vraagt om een verstedelijkingsstrategie met aandacht voor verdichting, transformatie van bestaande woonmilieus en het hergebruik van bestaande terreinen en gebouwen (bedrijventerreinen, kantoorgebouwen en vrijkomend cultureel erfgoed). Daarnaast kennen deze gebieden ook een herstructureringsopgave om de mismatch in de bestaande voorraad aan te pakken. Ook in krimpgebieden komt het accent gaandeweg meer te liggen op herstructurering en transformatie (en beheer) dan op alleen het vergroten van de voorraad. De beleidsopgave is vooral een kwalitatieve opgave geworden.

17

1.2 Doel en aard van het advies

De VROM-raad wil met dit advies het wonen in relatie tot de ruimtelijke kwaliteit van stedelijke en landelijke gebieden opnieuw op de agenda zetten. Het is tijd voor een verschuiving in de discussie, die tot nu toe vooral in kwantitatieve termen is gevoerd. Juist de kwantitatieve opgave maakt het meer dan ooit nodig het debat te voeren over de kwaliteit.

Het advies is kwalitatief van aard. Dit advies is agenderend voor de lange termijn en voor de korte termijn komt de raad met enkele aanbevelingen hoe de opgaven in de woningmarkt geaccommodeerd kunnen worden. In dit advies gaat de raad daarom op zoek naar de sociaal-culturele dynamiek in het wonen. Met 'het wonen' doelt de raad op de manier waarop in de woningvraag wordt voorzien, op

¹ Zoals recent is verwoord in de Structuurvisie Randstad 2040 (MVROM, 2008), zijn er alleen al in de Randstad tot 2040 tenminste 500.000 nieuwe woningen nodig om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen.



de veranderingen in de vraag en de veranderingen die nodig zijn in de aard van het aanbod en de manier waarop dat aanbod wordt geproduceerd.

1.3 Definitie van wonen en woning

In de Nota Mensen Wensen Wonen (MVROM, 2000) wordt wonen omschreven als een veelzijdige activiteit. Het gaat om leven, verzorgen, slapen, leren, ontspannen, werken en andere activiteiten die mensen in de woning verrichten. Deze tijdsbesteding in huis wordt gevarieerder en gezinsleden volgen hun eigen voorkeuren steeds onafhankelijker van elkaar.

De woning bevindt zich op het grensvlak tussen individu en leefomgeving. Zij verdeelt de leefwereld van mensen onder in twee sferen: een binnen- en een buitenwereld. De binnenwereld kan worden aangeduid als de privé-sfeer of het domein van het persoonlijke leven. De buitenwereld is de publieke sfeer, het domein van het openbare leven, de maatschappij en de overheid (Boomkens, 2006). De binnenwereld van de woning is een plaats om je terug te kunnen trekken en je veilig te voelen. Deze behoefte aan een eigen 'nest' is een universeel gegeven, hoewel het begrip *privacy* wel verschillende betekenissen heeft op verschillende plekken en in verschillende tijden. Activiteiten in de binnenwereld (familieleven, slapen, eten, persoonlijke hygiëne) vinden voornamelijk binnen de muren van de woning plaats. Daarnaast is de woning ook een plaats van waaruit contacten met de buitenwereld worden onderhouden; de woning als uitvalsbasis in het interactienetwerk van mensen. Vanuit zijn woning gaat men naar zijn werk of school, op familie- of vriendenbezoek, doet men boodschappen, ontmoet men anderen in het café of in de sportschool. Dit betekent overigens niet altijd dat men de woning ook fysiek verlaat. Steeds meer dienstverlening vindt plaats aan huis, thuiswerken wordt steeds meer gemeengoed en sociale contacten worden in toenemende mate onderhouden via de telefoon en internet. Waar er vroeger vooral sprake was van functiescheiding is er tegenwoordig steeds meer functiemenging. De woning wordt ook vaak gezien als een middel om uiting te geven aan de eigen identiteit (expressie). De woning drukt uit wie we zijn. Daarom bestaat er vaak een duidelijke relatie tussen de kenmerken van een woning (en de omliggende woonomgeving) en de manier waarop de bewoners ervan in het leven staan (leefstijl, waardenpatronen).

Ook de woningvoorraad is de afgelopen vijftig jaar veranderd en enorm uitgebreid: van twee miljoen woningen in 1950 tot meer dan zeven miljoen woningen vandaag de dag. Ter vergelijking: de bevolking groeide in dezelfde periode van ruim tien miljoen inwoners tot ruim zestien miljoen inwoners. Eén en ander bete-

kent dan ook dat de Nederlanders steeds meer ruimte tot hun beschikking hebben gekregen. Daarnaast is het aandeel koopwoningen gestegen van 28% vlak na de Tweede Wereldoorlog, tot 56% in 2006 (MVRM, 2007a). Zeker voor de jongere generaties lijkt het kopen van een woning steeds meer de norm te worden. Tot slot wordt de Nederlandse bevolking gemiddeld genomen steeds ouder en is het aandeel 65-plussers in de totale bevolking gestegen van 7,7% in 1950 tot 14,5% in 2007. De meeste 65-plussers geven er de voorkeur aan om zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen woning te blijven wonen, wat door de overheid ook wordt gestimuleerd (de extramuralisering van de zorg).

Met de veranderingen van de betekenis van de woning is ook het beleid veranderd. In een korte karakteristiek kunnen we zeggen dat de volkshuisvesting als beleidsterrein met de Woningwet in 1901 verscheen als sociale opgave, na de oorlog als bouwopgave en in de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw als organisatieopgave om orde op zaken te stellen binnen het departement en in de verhoudingen binnen de volkshuisvesting. Sinds begin deze eeuw verandert het sectorale volkshuisvestingsbeleid naar een integraal woonbeleid.

1.4 Werkwijze en opbouw van het advies

Het advies is het resultaat van een zoektocht naar nieuwe ontwikkelingen in het wonen. De raad begint met een inventarisatie van nieuwe woonconcepten die op dit moment in het woonlandschap verschijnen en die volgens beschouwers van de woningmarkt voorboden vormen van belangrijke trends. De raad stelt zich vervolgens de vraag: wat zijn de onderliggende sociaal-culturele ontwikkelingen waarvan de nieuwe woonconcepten de uitdrukking vormen? De raad gebruikt het opsporen van sociaal-culturele trends als middel om achter onderliggende ontwikkelingen te komen. De raad is niet zozeer geïnteresseerd in zogenaamde niches die zich naast de hoofdstroom ontwikkelen, maar zoekt naar sociaal-culturele trends die op termijn ook die hoofdstroom ingrijpend zullen beïnvloeden. Juist daarom zijn de trends interessant. Niet als verschijnsel op zich, maar vooral ook als aanwijzing voor bredere ontwikkelingen in de samenleving en de gevolgen voor de ruimtelijke inrichting van de steden en het landelijk gebied.

Tijdens deze zoektocht heeft de raad gebruik gemaakt van de eigen expertise van de VROM-raad en bestaand onderzoek. Daarnaast heeft de raad gesproken met tal van deskundigen uit de wereld van conceptontwikkeling, vastgoed, architectuur en lokaal bestuur maar ook de zorg en vrije tijd. Een lijst met geraadpleegde personen is opgenomen als bijlage bij dit advies. Verder heeft het bureau



Urban Unlimited in opdracht van de raad aanvullend onderzoek verricht naar de trends in het wonen en de wijze waarop deze geaccommodeerd kunnen worden in de woningvoorraad en de wijken. De resultaten van dit onderzoek zijn in het advies verwerkt.

Het advies is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt vanuit een sociaal-cultureel perspectief geschetst hoe het wonen in de afgelopen vijftig jaar veranderd is. Daarna volgt een korte introductie op de drie sociaal-culturele trends in het wonen die de raad signaleert. De hoofdstukken 3 tot en met 5 geven een nadere toelichting op de drie onderscheiden sociaal-culturele trends. Welke uitdrukkingvormen kunnen ze aannemen? Wat zijn de sociaal-culturele achtergronden? Deze vragen worden beantwoord aan de hand van enkele korte casestudies. Hoofdstuk 6 geeft weer wat de drie trends betekenen voor het ruimtegebruik, de rol van actoren en welke ruimtelijke concepten hierbij een rol kunnen spelen. Hoofdstuk 7 besluit met een pleidooi voor een andere wijze van denken en handelen.





Wonen in ruimte en tijd

22

Een zoektocht naar sociaal-culturele trends in het wonen



2 Trends en kiemen in het wonen

2.1 Inleiding

Een sluipende sociaal-culturele revolutie

Het boek *The Rise of the Creative Class* van Richard Florida (2002) start met een gedachte-experiment, waarbij iemand uit 1950 wordt verplaatst naar het jaar 2000. Op het eerste gezicht lijkt er tussen de beide tijdperken weinig te zijn veranderd. De fysieke infrastructuur (wegen, huizen, treinen, steden) uit 2000 bestond voor een belangrijk deel vijftig jaar geleden ook al, terwijl de weliswaar grote vorderingen die er op technologisch gebied zijn gemaakt ook vaak zijn te herleiden naar concepten die al veel langer bestaan (van typemachine naar *personal computer*, van vaste telefoon naar mobiele telefoon). Kortom, de zichtbare veranderingen zijn betrekkelijk beperkt. Florida laat echter zien dat er onder de oppervlakte van de zichtbare veranderingen een hele wereld aan onzichtbare veranderingen schuil gaat. Deze onzichtbare veranderingen hebben onder meer betrekking op de waarden en normen in de maatschappij en op de leefwijzen van 'gewone' burgers. In de westerse wereld is de moderne, hiërarchisch georiënteerde samenleving van vijftig jaar geleden vervangen door de veel meer gedifferentieerde, flexibele, postmoderne samenleving van vandaag de dag. Op dit moment bevinden we ons in een transitiefase en staat een aantal ontwikkelingen ter discussie (zie ook tabel 2.1). Internationalisering gaat gepaard met regionalisering en herbezinning op de eigen identiteit en de lokale context. De cultuur van overvloed behoeft nuancering, zeker in materiële zin. Immateriële waarden worden belangrijker. Na het vertrouwen in de markt, is er nu sprake van een nieuwe rol van de overheid en vindt er heroriëntatie plaats op de verhouding tussen overheid en markt. Er wordt meer aandacht gevraagd voor de maakindustrie als motor van innovatie en kennisontwikkeling. De extramuralisering van de zorg wordt niet langer toevertrouwd aan steeds grotere zorginstellingen. Er ontstaan nieuwe arrangementen van mantelzorg, onderlinge ondersteuning binnen woongemeenschappen en private dienstverlening. Belangrijke krachten achter deze veranderingen zijn de voortschrijdende internationalisering, de digitalisering en informatisering, de toenemende zorg voor milieu en duurzaamheid, de grotere differentiatie naar leefstijlen en de overgang naar een ervaringsmaatschappij. Vanzelfsprekend hebben al deze sociaal-culturele veranderingen ook gevolgen voor het wonen en de betekenis van de woning.



Tabel 2.1 Sociaal-culturele veranderingen tussen de jaren vijftig/zestig van de vorige eeuw en rondom 2000

Jaren vijftig/zestig vorige eeuw	Rondom 2000	Transitie
Modernisme	Postmodernisme	
Verzuiling, vaste verbanden	Vrijheid, vluchtige zelfgekozen verbanden	Authenticiteit
Vooruitgangdenken, mens controleert aarde	Onzekerheid over toekomst, aarde en milieu	Duurzaamheid ook als sociaal-economisch en sociaal-cultureel streven
Weinig oog voor duurzaamheid en milieu	Duurzaamheid en milieu worden steeds belangrijker	Klimaatbestendigheid en <i>cradle2cradle</i>
Eenvormigheid	Multiculturaliteit	Zoektocht naar nieuwe sociale en culturele verbindingen
Behoeftemaatschappij, cultuur van de schaarste	Belevenismaatschappij, cultuur van de overvloed	Herbezinning op overvloed en materiële doelen
Veel interacties vinden plaats in de directe omgeving van de woning	Interacties op alle schaalniveaus	
Veel maar afnemende invloed van religie	Weinig maar toenemende invloed religie	
Sociale stratificatie op basis van standen en zuilen	Sociale stratificatie op basis van economisch, cultureel en sociaal kapitaal	Toenemende onderscheidende rol van opleiding én vakmanschap
Nationaal gericht	Internationaal gericht, kosmopolitisch	Glokalisering (internationalisering én regionalisering)
Maakbare samenleving	Afnemend geloof in de overheid	Nieuwe rol overheid
Relatief gematigde verschillen tussen arm en rijk	Relatief grote verschillen tussen arm en rijk	
Sterke overheidsregulering van het wonen	Toenemende marktwerking binnen het wonen	Heroriëntatie rol overheid en markt
Industriële samenleving	Post-industriële samenleving, kennis- en creatieve economie	Maakindustrie als motor van innovatie, kennisontwikkeling
Institutionele zorg	Extramuralisering van de zorg	Nieuwe vormen van kleinschalige zorg

Dit hoofdstuk gaat in op de sociaal-culturele dynamiek in het wonen. Paragraaf 2.2 besteedt allereerst aandacht aan de sociaal-culturele ontwikkelingen in het wonen in de afgelopen vijftig jaar. Aangetoond zal worden dat de sociaal-culturele veranderingen die er binnen het wonen hebben plaatsgevonden, een veel grotere impact hebben gehad dan vaak wordt gedacht. Paragraaf 2.3 zoomt vervolgens specifiek in op een drietal meer recente sociaal-culturele trends, gezien vanuit het perspectief van het wonen. In de hoofdstukken 3 tot en met 5 worden deze trends vervolgens verder uitgewerkt.

2.2 Sociaal-culturele dynamiek in het wonen

Internationalisering

In de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw vonden de meeste interacties nog plaats in de eigen woning, buurt of woonplaats. Men woonde vaak dicht bij werk en familie en vrienden (vaak waren dit ook meteen de buurtgenoten) en zocht ook de ontspanning voornamelijk in de directe omgeving (buurtcafés, verenigingsleven). Verplaatsingen over grotere afstand en bezoeken aan het buitenland waren betrekkelijk zeldzaam. In de gedifferentieerde en postmoderne samenleving van vandaag de dag ligt dit anders. Het palet aan interacties is nu veel gevarieerder en complexer dan voorheen het geval was, mede omdat de bevolking zelf ook gedifferentieerder is geworden. Een belangrijke reden voor dit proces is de toename van welvaart en de daarmee gepaard gaande stijging van de (auto)mobiliteit. Snelle en goedkope verbindingen zorgen voor een omslag in het denken over de relatie woon- en werkplek en over de vakantiebestemming. Als gevolg hiervan is het bijvoorbeeld gebruikelijker geworden om verder van het werk te gaan wonen en vaker of langer naar het buitenland op vakantie te gaan.

Een andere oorzaak voor het uitdijende interactienetwerk van burgers is de internationalisering van de arbeidsmarkt. De opkomst van onder meer Azië en Oost-Europa zorgt voor nieuwe mondiale concurrentieverhoudingen, waarbij bedrijven steeds meer uitvoerende activiteiten verplaatsen naar landen met lagere loonkosten. Tegelijkertijd ontstaat in bepaalde segmenten van onze economie (land- en tuinbouw, verzorgende beroepen, kennisintensieve sectoren) als gevolg van de vergrijzing een tekort aan arbeidskrachten. Deze tekorten worden opgevuld door werknemers uit het buitenland: *expats* en Oost-Europese gastarbeiders. Niet alleen voor werk maar ook voor studie vindt steeds meer uitwisseling plaats en verblijven studenten en docenten voor een bepaalde tijd op een universiteit in een ander land. Dit leidt ertoe dat mensen meer reizen dan vroeger en het steeds gewoner is geworden om tijdelijk of permanent in het buitenland te wonen.



Ook in de politiek en het beleid is er sprake van een proces van schaalvergroting en internationalisering. Zo wordt de nationale wet- en regelgeving steeds meer vervangen en/of aangevuld door regelgeving op Europees niveau. Dit heeft duidelijke gevolgen voor het wonen in Nederland. Zo zorgen Europese richtlijnen betreffende luchtkwaliteit soms voor het stilleggen van bouwprojecten, en heeft ook de discussie over de toekomst van de Nederlandse corporatiesector een Europese dimensie. Het is immers nog steeds niet duidelijk of de Nederlandse corporatiesector al dan niet *Europa-proof* is (Hessel, 2006; Boelhouwer *et al.*, 2006). De raad verwacht dat de invloed van Europa in de toekomst alleen nog maar groter wordt, en dat de financiële markten (hypotheekmarkt), de arbeidsmarkten en ook de woningmarkten verder zullen integreren. Waarschijnlijk zal dit gepaard gaan met een intensievere regulering en een strikter toezicht op bovennationaal niveau. Tegelijkertijd verliest de nationale overheid steeds meer bevoegdheden en verantwoordelijkheden aan lokale overheden (provincies en gemeenten) en private partijen (woningcorporaties en projectontwikkelaars). Er ontstaat steeds meer een *multi-level governance* setting, waarbij de nationale overheid slechts één van de spelers is in een complex veld van actoren (zie ook VROM-raad, 2006a). Met de internationalisering nemen de onzekerheden op lokaal niveau toe. De overheid trekt zich terug en de markt is niet betrouwbaar. Er ligt daardoor een grote nadruk op de eigen verantwoordelijkheid en zelfredzaamheid in een maatschappij die open is, en mede daardoor voortdurend in beweging.

Grotere zorg om duurzaamheid

Klimaatverandering staat de laatste jaren sterk in de aandacht. Hoewel het probleem al geruime tijd speelt, lijken de extreme weersomstandigheden en natuurrampen van de afgelopen jaren, samen met de film van Al Gore (*An Inconvenient Truth* uit 2006), de maatschappelijke bewustwording voor het vraagstuk sterk te hebben vergroot. Steeds meer mensen kiezen voor een meer duurzame leefstijl. Aanbieders spelen hier op in door allerlei klimaatvriendelijke initiatieven: CO₂-compensatie voor vliegreizen, hybride auto's, groene beleggingsfondsen etc. Ook in het wonen is de toegenomen belangstelling voor duurzaamheid duidelijk zichtbaar. Vaak zijn het burgers zelf die hierbij het voortouw nemen, al dan niet ondersteund door overheidssubsidies. Aan de aanbodkant gebruiken ontwikkelaars duurzaamheid van een wijk als thema voor de positionering van hun product. Ook speelt hier nogal eens imagowinst van de betrokken ontwikkelaar een rol. Tot echte veranderingen in de woningmarkt heeft dit nog niet geleid doordat de investeerder in energievriendelijke maatregelen niet direct kan delen in de opbrengsten ervan. Dit maakt investeringen niet aantrekkelijk voor marktpartijen en particulieren. Wellicht dat in de toekomst zonnepanelen, warmte-

pompen en andere energiebesparende maatregelen meer rendabel worden als de energieprijzen gaan stijgen.

Meer aandacht voor bewoners in beleid en onderzoek

In een poging om wat overzicht te krijgen in deze nieuwe onoverzichtelijkheid richt de overheid zich in haar beleid en onderzoek steeds meer op de bewoners zelf. Lange tijd kon het woonbeleid prima gekarakteriseerd worden met de term volkshuisvestingsbeleid. Het ging om het zorgen voor voldoende en betaalbare woningen en voor voldoende woningkwaliteit. Kortom, de bevolking moest op een fatsoenlijke wijze gehuisvest worden. Aan de wensen en de belevingswereld van deze bevolking werd weinig aandacht besteed. In de jaren negentig van de vorige eeuw kwam hierin een omslag. In verschillende beleidskringen werd toen de ambitie uitgesproken om bewoners en burgers een centralere plek te verschaffen in de praktijk van ontwerpen, bouwen en wonen. Het ministerie van VROM stelde in de Nota Mensen, Wensen, Wonen (MVRM, 2000) de individuele burger centraal en onderstreepte daarmee het belang van keuzevrijheid en eigen verantwoordelijkheid (Reinders, 2007). In de praktijk komt dit beleid overigens nog niet voldoende uit de verf, onder meer als gevolg van een vastzittende woningmarkt en vaste overtuigingen in de beleids- en planningswereld.

27

De toenemende belangstelling voor de bewoner heeft ook zijn weerslag gehad op het onderzoek naar wonen. Lange tijd werd dit onderzoek gekenmerkt door een *topdown* benadering: een afstandelijke interpretatie van de stedelijke omgeving, waarin 'gewone mensen' ontbreken of slechts figureren als passieve deelnemers in door 'hogerhand' geleide processen. Recente stromingen in het onderzoek brengen hierin echter verandering. In deze nieuwe vormen van onderzoek verschuift de aandacht van de materiële fysieke omgeving naar de representatie, interpretatie, narratieve constructie en culturele definiëring van de ruimte (Reinders, 2007). Termen als 'identiteit', 'branding', 'symboliek', 'discours', 'beleving' en 'leefstijl' staan dan vaak centraal. Inmiddels wordt ook in de nationale onderzoeken meer aandacht besteed aan de drijfveren van burgers. Recent zijn het ministerie van VROM en de NEPROM gestart met de module consumentengedrag. Deze module, die deel uitmaakt van het WOon-onderzoek, heeft tot doel om de afwegingen die consumenten maken op de woningmarkt beter in kaart te brengen.

Toenemende verschillen in keuzevrijheid

Vaak wordt gesteld dat de keuzevrijheid op de woningmarkt toeneemt door de welvaartsstijging. Als gevolg van hogere inkomens zouden mensen steeds beter in staat zijn om hun woonwensen te realiseren. De VROM-raad wil dit beeld graag



nuanceren. De gestegen welvaart is volgens de raad slechts gedeeltelijk vertaald in meer woonkwaliteit. Een aanzienlijk deel van de welvaartsgroei is 'opgegaan' aan hogere prijzen in plaats van aan meer woonkwaliteit (zie ook VROM-raad, 2007c). De raad spreekt daarom liever van een grotere differentiatie naar keuzevrijheid dan van een grotere keuzevrijheid. Niet voor alle groepen is de keuzeruimte toegenomen. Zo valt er voor huishoudens met een laag inkomen nog steeds weinig te kiezen. Een goedkopere huurwoning is voor deze groep vaak het enige alternatief. Ook de huishoudens met een lager middeninkomen hebben het moeilijk op de woningmarkt. De koopkracht van deze groep neemt vaak eerder af dan toe. Deze huishoudens worden daarom soms aangeduid met de term 'stagnerende middenklasse' of 'zinkende middenklasse' (Veldboer *et al.*, 2008: 27). Of er in Nederland inderdaad sprake is van een stagnerende of zinkende middenklasse is vooralsnog niet duidelijk.

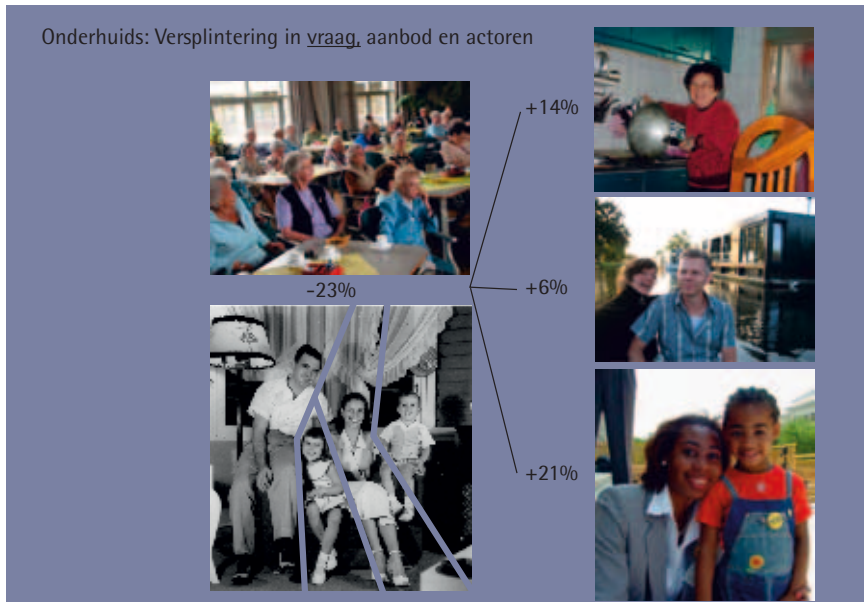
De differentiatie op de woningmarkt verloopt overigens niet alleen via het inkomen maar ook via de huidige woningmarktpositie. Zo hebben mensen die al geruime tijd in een zelfstandige woning wonen (*insiders*) over het algemeen veel meer keuzemogelijkheden dan starters op de woningmarkt (*outsiders*) met een vergelijkbaar inkomen. Dit komt omdat de *insiders* gebruik kunnen maken van het kapitaal dat ze hebben opgebouwd in hun huidige woning (waardestijgingen in het geval van een koopwoning, opgebouwde woonduur in het geval van een sociale huurwoning), terwijl de *outsiders* niet of nauwelijks over deze middelen beschikken. Hier speelt vooral de overgang van de eenverdieners naar de tweeverdienersgeneratie. De tweeverdienersgeneratie heeft collectief kunnen profiteren van een hoger huishoudelijk inkomen, ze heeft het hele prijzenplafond naar boven getrokken. De nieuwkomers hebben dat overgangsvoordeel niet meer. Ook binnen de groep senioren zijn er grote inkomensverschillen. Enerzijds zijn er ouderen die royaal kunnen leven (*Zwitserlevengevoel*). Anderzijds zijn er ook ouderen die hun zorgvoorzieningen en bestaanszekerheid zien inkrimpen. In 2005 had in totaal 10,7% van de alleenstaande 65-plussers en 2,6% van de 65-plusparen een inkomen onder de armoedegrens (SCP, 2007). Het gaat hierbij vaak om mensen zonder aanvullend pensioen of met een onvolledige AOW (SCP, 2006). In de beeldvorming ligt de nadruk echter vooral op de vermogende ouderen waardoor soms ten onrechte de indruk wordt gewekt dat alle ouderen veel te besteden hebben. Dit komt mogelijk omdat vooral cultureel sterkere groepen hun stempel drukken op (onze ervaring van) de samenleving en de fysieke omgeving (Zukin, 1995).

Differentiatie in woonvoorkeuren

De bevolkingssamenstelling van Nederland is de afgelopen decennia ingrijpend gewijzigd. De individualisering, het gedaalde geboortecijfer, de toename van het aantal echtscheidingen, het feit dat ouderen steeds langer zelfstandig blijven wonen en de verminderde woningnood hebben ervoor gezorgd dat de gemiddelde woningbezetting sterk is afgenomen: van 5 personen per woning in 1950 tot 2,2 personen per woning in 2008. Als gevolg hiervan, en ook omdat de woningen gemiddeld genomen steeds groter worden, hebben we veel meer ruimte tot onze beschikking gekregen.

De daling van de gemiddelde woningbezetting hangt sterk samen met het feit dat het aandeel kleine huishoudens fors is gestegen. Zo wordt momenteel al 35% van de Nederlandse woningvoorraad bewoond door een eenpersoonshuishouden. In de grote steden is dit aandeel echter nog een stuk groter. In steden als Groningen, Amsterdam, Utrecht, Nijmegen en Leiden bestaat nu al meer dan de helft van de huishoudens uit eenpersoonshuishoudens (Van den Broek *et al.*, 2008). In dit verband spreekt men soms wel van *single cities*. Gezinnen met kinderen, vroeger het meest voorkomende huishoudentype, krijgen daarentegen een steeds kleiner aandeel in de totale bevolking (zie ook figuur 2.1).

Figuur 2.1 Versplintering van de vraag als gevolg van de individualisering en de extramuralisering



Bron: Urban Unlimited, 2008



Een andere belangrijke demografische verandering betreft de immigratie, die vooral vanaf eind jaren zestig op gang is gekomen. Inmiddels maken allochtonen (personen waarvan ten minste één ouder buiten Nederland is geboren) bijna 20% van de Nederlandse bevolking uit. Vooral de grote steden in de Randstad kennen een zeer gemengde bevolking.

De beschreven veranderingen in de bevolkingssamenstelling hebben ook geleid tot veranderingen in de woonvoorkeuren. De woonvoorkeuren worden namelijk voor een belangrijk deel bepaald door variabelen zoals huishoudensomvang, leeftijd en inkomen. Zo stellen jongere alleenstaanden en koppels over het algemeen andere eisen aan de woning dan gezinnen met kinderen, en hebben gezinnen met kinderen op hun beurt weer andere eisen dan ouderen. Behalve leeftijd en huishoudensomvang (wel of geen thuiswonende kinderen?) speelt ook het inkomen een belangrijke rol. Huishoudens met een hoog inkomen kunnen simpelweg meer betalen, en daardoor hogere eisen aan de gewenste woning stellen, dan huishoudens met een lager inkomen. Daarnaast zijn er ook substantiële regionale verschillen in woonvoorkeuren. Deze verschillen hangen niet alleen samen met verschillen in huishoudenskenmerken, maar ook met verschillen in de samenstelling van de regionale woningvoorraad (mensen vragen wat ze gewend zijn). Uit een recent woonwensen- en woonbelevingsonderzoek onder scholieren blijkt bijvoorbeeld dat jongeren in Ommen een sterke voorkeur hebben voor een vrijstaande woning met een tuin, terwijl veel jongeren uit Rotterdam ook al heel tevreden zouden zijn met een appartement (MVRROM, 2007c). Verschillende verwachtingen omtrent de toekomstige financiële mogelijkheden spelen hierbij eveneens een rol.

Toch is in de afgelopen decennia steeds meer duidelijk geworden dat sociaal-economische, demografische en geografische factoren de woonvoorkeuren niet volledig kunnen verklaren. Huishoudens met een gelijk inkomen en een gelijke huishoudenssituatie kunnen in de praktijk heel verschillende woonwensen hebben. Dit komt omdat wonen veel meer is dan alleen een functionele activiteit. Het heeft ook een emotionele betekenis en kan uitdrukking geven aan de identiteit van mensen.

De woning drukt uit wie we zijn. Niet alleen de gebruikswaarde maar ook de esthetische, belevings- en identiteitsaspecten van de woning zijn van belang. Het gaat dan bijvoorbeeld om het interieur van de woning (de boeken in de kast en de schilderijen aan de muur), om de vormgeving van de woning (stijl, architectonische details) en om het imago en de identiteit van het woonmilieu waarin de woning is gelegen. Door de ontzuiling en de stijging van de welvaart zijn derge-

lijke aspecten steeds belangrijker geworden. Nu de traditionele klassen en zuilen grotendeels zijn verdwenen, proberen mensen zich in toenemende mate van elkaar te onderscheiden door middel van hun activiteiten en consumptiegedrag.² Deze drang tot onderscheiding uit zich onder meer in een steeds grotere differentiatie naar zogenaamde leefstijlen (Reijndorp *et al.*, 1997).

Leefstijlen

Het begrip leefstijl kent verschillende definities. In 2000 heeft de VROM-raad leefstijlen gedefinieerd als consumptie-, activiteiten- en waardenpatronen die specifiek zijn voor bepaalde groepen (VROM-raad, 2000). De Franse socioloog Bourdieu heeft met zijn onderscheidingstheorie (*La distinction*) een belangrijke bijdrage geleverd aan het denken over leefstijlen. De hoofdgedachte van Bourdieu is dat groepen zich van elkaar onderscheiden door de smaakverschillen die tussen hen bestaan. Iedere groep wordt gekenmerkt door specifieke voorkeuren en leefgewoonten, oftewel door een min of meer specifieke 'leefstijl' (Ganzenboom, 1988). Leefstijlgroepen vertonen weliswaar een samenhang met sociaal-economische groepen maar ze overschrijden deze ook gedeeltelijk. De differentiatie aan leefstijlen binnen de maatschappij is groot. Bourdieu laat zien dat de stabiele samenleving van vroeger, waarin opleiding, inkomen en afkomst in vaste en stabiele combinaties optraden, niet meer alles bepaalt. Naast een klassenonderscheid (Marx) is ook sprake van een statusonderscheid (Weber), dat wel degelijk ook afhangt van familiekapitaal. Inmiddels bevinden we ons in een samenleving waarin die componenten in allerlei verschillende combinaties voorkomen. Bourdieu spreekt van een 'sociale ruimte'. De positie die mensen in deze ruimte innemen hangt af van zowel materiële als ook niet-materiële aspecten. De essentie zit niet zozeer in het naast elkaar bestaan van economische en culturele onderscheidingsbronnen, maar in het meer vloeibaar worden van de verdeling van beiden door toedoen van de na-oorlogse sociale mobiliteit. Mensen met vooral economisch kapitaal en relatief weinig cultureel kapitaal hebben vaak een traditionele culturele voorkeur, terwijl mensen met veel cultureel kapitaal (academici, kunstenaars) maar minder economisch kapitaal over het algemeen meer progressieve preferenties hebben (*avant-garde*). Kortom, de specifieke combinatie van de diverse soorten kapitaal bepaalt de voorkeuren van mensen en daarmee ook de leefstijl (zie ook Ganzenboom, 1988). Hierbij dient wel bedacht te worden dat de verschillende vormen van kapitaal zich ook tijdens de levensloop kunnen ontwikkelen, wat het geheel een dynamisch karakter geeft.

2 De socioloog Norbert Elias formuleerde het achterliggende mechanisme al veel eerder in termen van de omslag van afnemende verschillen in een toenemende onderscheidingsdrang. Daarvan was ook sprake in de overgang van een feodale naar een burgersamenleving.



Leefstijlen in het woononderzoek

In Nederland heeft De Wijs-Mulkens (1999) het leefstijlconcept in haar promotie toegepast op het woonvoorkeurenonderzoek. Ze heeft laten zien dat de woonvoorkeuren van verschillende beroepsgroepen (professoren, leden van raad van bestuur in het bedrijfsleven, literatoren en beeldend kunstenaars, rechters en officieren van justitie en registeraccountants) sterk van elkaar verschillen. Hoewel de meeste personen uit de genoemde beroepsgroepen over een hogere opleiding en een hoger inkomen beschikken, zijn hun ideeën over wat een ideale woning en woonomgeving is, sterk verschillend. Dit komt omdat de beroepsgroepen totaal verschillende culturele voorkeuren en leefstijlen hebben. Van Engelsdorp Gastelaars en Hamers (2006) tonen in een onderzoek naar de relatie tussen woonmilieus en leefstijlen aan dat een bepaalde leefstijl vaak samenvalt met een voorkeur voor een bepaald woonmilieu. Zo is het wonen in de stad populair bij zogenaamde *gentrifiers*. Dit zijn hoogopgeleide jonge alleenstaanden, die een professionele carrière starten en uitbouwen. Hun leefpatroon kenmerkt zich door een grote stedelijke uithuizigheid, gericht op het verwerven van nieuwe kennis en inzichten en op het opbouwen van een persoonlijk relatienetwerk. Ze kiezen voor de stad omdat daar niet alleen de instellingen voor hoger onderwijs te vinden zijn, maar ook de bedrijvigheid die op hoogopgeleide *professionals* is ingesteld. Daarnaast biedt de stad aan alleenstaande starters voldoende ontmoetingsplaatsen en potentiële contractpartners. Tot slot zijn in en rondom de stadscentra veel culturele en recreatieve voorzieningen, waarvan de *gentrifiers* graag gebruik maken.

Ook in het meer toegepaste woonwensenonderzoek krijgen leefstijlen een steeds prominentere rol. Sommige bureaus (bijvoorbeeld *Motivation* en *The SmartAgent Company*) baseren hun woonwensenonderzoek op leefstijloriëntaties. Zij hanteren hiervoor in de meeste gevallen methodes die afkomstig zijn uit de wereld van reclame en media. Op basis van een vragenlijst worden huishoudens ingedeeld in een bepaalde leefstijlgroep, waarbij er vanuit wordt gegaan dat het al dan niet behoren tot een bepaalde leefstijlgroep een sterk sturende invloed heeft op de woonvoorkeuren.

Over het nut van leefstijlgeoriënteerd woonvoorkeurenonderzoek bestaat veel discussie. Sommige critici menen dat de leefstijlgroepen weinig stabiel en onderscheidend zijn, terwijl ook niet altijd duidelijk is op welke manier ze worden afgebakend. Anderen menen dat de woonvoorkeuren nog steeds hoofdzakelijk worden bepaald door sociaal-economische en demografische factoren. Om de laatste veronderstelling te toetsen hebben Coolen *et al.* (2002) en Coolen (2008) waardenoriëntaties en betekenissen in hun onderzoek toegevoegd als extra

verklarende factor bovenop de 'traditionele' sociaal-economische en demografische factoren. Dan blijkt dat een model waarin deze waarden en betekenissen zijn toegevoegd, beslissingen van woningzoekenden (wil men huren of kopen?) beter verklaart dan wanneer alleen de traditionele sociaal-economische determinanten zijn meegenomen. De traditionele determinanten blijven echter de grootste verklarende kracht bieden. Duidelijk is in ieder geval wel dat leefstijlen in toenemende mate worden gebruikt in het woonbeleid en het toegepaste woonvoorkerenonderzoek. Vooral op het gebied van productontwikkeling, woonruimteverdeling, en marketing wordt de leefstijlmethode vaak toegepast. Zo wordt er bij de herstructurering van de Utrechtse wijk Ondiep gebruik gemaakt van de woonbelevingsgroepen van marketingbureau *Motivaction* (Neefjes, 2008). Woningcorporatie Ymere gebruikt bij de toewijzing van goedkopere huurwoningen in bepaalde wooncomplexen het BSR-model (*Brand Strategy Research*) van *SmartAgent*. De achterliggende gedachte is dat er bij verschillende typen woningen verschillende typen leefstijlen passen.

Leefstijlen en het cohortperspectief

Hoewel leefstijlen deels individueel bepaald zijn, hebben ze ook een zekere relatie met de generatie waartoe men behoort. De periode waarin men opgroeit, de zogenaamde formatieve periode, heeft invloed op de waarden en normen die men ontwikkelt. Zo staan ouderen die vlak voor of tijdens de Tweede Wereldoorlog zijn geboren vaak anders in het leven dan *babyboomers* (geboren tussen 1946 en 1955). Ook voor de naoorlogse periode kunnen verschillende generaties met elk hun eigen opvattingen en waardenpatronen worden onderscheiden.

De opeenvolgende generaties verschillen qua internationale oriëntatie en de omgang met netwerken. Waar de vooroorlogse generaties nog voor een belangrijk deel een lokale oriëntatie hebben, zijn internationale contacten en reizen naar het buitenland voor de latere generaties heel gewoon geworden. Ook voor wat betreft de sociale en professionele netwerken zijn er duidelijke verschillen. Mensen uit de *babyboom*- en eerdere generaties, onderhouden hun relaties nog voornamelijk via geïnstitutionaliseerde netwerken zoals clubs, raden en verenigingen, terwijl mensen uit latere generaties juist vaak deel uitmaken van lossere, meer informele verbanden. Voor de generatie Einstein vormt het internet (Hyves, MSN) het belangrijkste middel om in contact te komen met vrienden en bekenden.



Kader 1. De socioloog Becker spreekt over de volgende generaties:

- de vooroorlogse generatie (geboren tussen 1910 t/m 1929). Deze generatie is getekend door de economische en politieke crises van de jaren dertig en de daarop volgende Tweede Wereldoorlog. De leden van deze generatie zijn er daarom sterk op gericht om economische zekerheden veilig te stellen en rust en orde te handhaven. Dit uit zich onder meer in gezagsgetrouwheid en een hoog arbeidsethos;
- de stille generatie (geboren tussen 1930 t/m 1940). Deze generatie groeide op in de wederopbouwperiode. De inspanningen gedurende de wederopbouw en de gestaag stijgende welvaart bevestigden deze generatie in het aangereikte burgerlijke waardenpatroon. De stille generatie verschilt niet zozeer in oriëntatie als wel in de gekregen kansen van de vooroorlogse generatie;
- de protestgeneratie of babyboomgeneratie (geboren tussen 1941 t/m 1955). Deze generatie kwam tot wasdom in een periode van ongekende welvaartsstijging. Daardoor kenmerkt de protestgeneratie zich door het grote belang dat men hecht aan democratisering en individuele ontplooiing, alsmede door de bereidheid die zaken desnoods door politiek protest op de agenda te krijgen. Het verschil met eerdere generaties gaat verder dan het politieke domein en omvat ook de seksuele revolutie, een verminderde oriëntatie op het gezin en een grotere sensitiviteit voor de grenzen aan de groei;
- de verloren generatie (1955-1970). Deze generatie groeide op toen de bomen niet langer tot de hemel reikten. Door de economische crisis en de omvang van de vorige generatie waren de vooruitzichten voor deze groep een stuk minder gunstig. Qua oriëntatie vertoont deze generatie echter veel overeenkomsten met de protestgeneratie;
- de pragmatische generatie (geboren na 1970). Deze generatie kenmerkt zich door de pragmatische no-nonsense tijdgeest en het individualisme van de jaren tachtig;
- recent wordt veel gesproken over de generatie Einstein (geboren na 1980, zie ook Boschma en Groen, 2006). Deze generatie is collectivistisch ingesteld en denkt creatief en multidisciplinair.

Bron: Van den Broek, 2001

Verwacht kan worden dat de generatie waarvan men deel uitmaakt ook van invloed is op de manier waarop men tegen het wonen aankijkt. De woonervaringen die mensen in hun formatieve periode opdoen zijn waarschijnlijk van invloed op hun huidige en toekomstige woonwensen. Zo hebben mensen uit de vooroorlogse generaties vaak een voorkeur voor huren, omdat ze zijn opgegroeid in een tijd waarin het huren van een woning gemeengoed was. De naoorlogse generaties zijn het eigenwoningbezit daarentegen steeds meer als de norm gaan

beschouwen. Tot slot kunnen de verschillende generaties tot op zekere hoogte worden gekoppeld aan een bepaald woonmilieu. De verloren generatie is bijvoorbeeld relatief vaak opgegroeid in de destijds nieuw gebouwde suburbane wijken en groeikernen.

Complexe relaties tussen wonen en werken

De toegenomen welvaart en (auto)mobiliteit hebben geleid tot een groeiende ruimtelijke onbalans op de Nederlandse woningmarkt. Burgers hebben meer te besteden dan voorheen en eisen dienovereenkomstig meer kwaliteit en woongenot. Omdat het lokale woningaanbod niet altijd aansluit op deze veeleisende vraag, zeker in de Randstad waar de meeste werkgelegenheid is geconcentreerd, is de kans op het vinden van een passende woning in de nabijheid van het werk echter afgenomen (SCP, 2004). Bovendien vinden veel mensen de kwaliteit van de woning en woonomgeving en de nabijheid van sociale netwerken belangrijker dan de nabijheid van werk. Als gevolg van het autobezit en de mogelijkheid tot thuis werken is het ook mogelijk om verder van het werk te gaan wonen.

Draadloos internet en draagbare computers maken het mogelijk om overal in de woning met de computer aan de slag te gaan, terwijl dit voorheen vaak alleen in de werkkamer mogelijk was.

De bovenstaande ontwikkelingen resulteren in een toename van het pendelverkeer en de woon-werkafstanden. In de vier grootstedelijke gebieden is zowel de uitgaande als inkomende pendel in de loop der jaren aanzienlijk gegroeid.

Kortom, de relaties tussen wonen en werken worden steeds complexer, waarbij het wonen niet langer automatisch het werk volgt. Zeker bij verhuizingen over kortere afstand (binnen COROP-gebieden) spelen arbeidsmarktoverwegingen slechts een beperkte rol (CPB/MNP/RPB, 2006a).

Door de eisen die er vaak aan woning en woonomgeving worden gesteld, en de uiteenlopende activiteitenpatronen van de leden van het huishouden, is het vinden van de optimale woning en woonlocatie een lastige puzzel. In de eerste plaats moet de woning gunstig gelegen zijn ten opzichte van de locaties die de leden van het huishouden regelmatig bezoeken (werk, school, voorzieningen, sociale contacten). Ten tweede moeten zowel woning als ook woonomgeving voldoen aan de culturele voorkeuren van het huishouden (aansprekende architectuur, buurt die aansluit bij de leefstijl). Ten slotte dient de woning ook nog eens beschikbaar en betaalbaar te zijn. Juist dit laatste is vaak een groot probleem, vooral voor de lagere en middeninkomensgroepen.



Van een behoeftemaatschappij naar een belevingsmaatschappij

Door de economische groei en de bijbehorende toename van de sociale, fysieke en communicatieve mobiliteit is de cultuur rondom consumptie de afgelopen decennia sterk veranderd. Hoewel de inkomensverschillen in de maatschappij zijn toegenomen, is de welvaart gemiddeld genomen gestegen. Parallel aan de toegenomen welvaart hebben technologische ontwikkelingen vele producten en diensten relatief goedkoper gemaakt. Het gevolg van dit alles is dat huishoudens veel meer keuze hebben dan vroeger. We leven steeds meer in een keuzemaatschappij, waarin het individu sterker wordt aangesproken dan het collectief. Schulze (1992) spreekt over het mogelijke einde van de *Grossgruppengesellschaft*. Als gevolg hiervan is solidariteit tussen mensen minder vanzelfsprekend dan in het verleden het geval was. In zo'n situatie zoeken mensen naar nieuwe zekerheden. Dit lijkt te worden versterkt door de huidige economische situatie. Mensen zoeken in hun omgeving naar mensen met dezelfde wensen, ambities en mogelijkheden.

In een cultuur van keuzevrijheid worden consumptiebeslissingen meer genomen op basis van vorm en gevoel in plaats van op basis van functionaliteit. Waar wij ons vroeger in ons handelen en oordelen oriënteerden op een noodzaak of een voorschrift van buitenaf, daar oriënteren we ons nu vooral op de eigen innerlijke beleving (Schulze, 1992; Mommaas, 2003). Het gaat bij consumptie dan ook niet alleen meer om het bevredigen van de menselijke behoeften (honger, dorst, beschutting tegen weer en wind) maar vooral ook om het innerlijke gevoel dat een bepaald consumptiegedrag bij ons oproept. Toonaangevend is het project van het goede, mooie, aangrijpende leven. Objecten, diensten en omgangsvormen die stammen uit eerdere tijden van nut en noodzaak, van de functionele ruimte van het sportfondsenbad tot de afstandelijk-bureaucratische houding van bestuurders, roepen daarom steeds meer ongenoegen op.

De zoektocht van consumenten naar beleving heeft meerdere kanten. Enerzijds zoekt men naar een vluchtige beleving waarbij hoge eisen worden gesteld aan het gebodene. Dit leidt bijvoorbeeld tot de opkomst van intensieve *prefab* belevingen zoals die te vinden zijn in pretparken. Anderzijds zijn er echter ook mensen die juist op zoek zijn naar niet gecommercialiseerde 'authentieke' ervaringen (zie ook Urry, 1990). In reactie op de vraag van consumenten is inmiddels een compleet nieuwe industrie op gang gekomen, waarin men permanent op zoek is naar het aanbieden van nieuwe vormen van beleving. Deze industrie beperkt zich niet tot de wereld van pret en amusement (Metz, 2002; Postman, 1985). Ook in alledaagse activiteiten zoals werken en wonen spelen belevenisaspecten als rust en contemplatie, authenticiteit, creativiteit en gemeenschappelijkheid, waarachtigheid, ambachtelijkheid en historiciteit een belangrijke rol. Zo worden woningen

niet alleen gekozen vanwege functionele eigenschappen (grootte, kenmerken), maar ook vanwege de sfeer die ze middels hun vormgeving en locatie oproepen. Woningaanbieders spelen op deze trend in door woningen doordacht in de markt te zetten (*branding*) en door vrije tijd, beleving en wonen met elkaar te combineren. Deze laatste ontwikkeling resulteert bijvoorbeeld in thematische woonwijken zoals kasteelwijken, Scandinavische wijken en golfwijken (zie verder hoofdstuk 3).

2.3 Een zoektocht naar trends en kiemen in het wonen

De voorgaande paragrafen schetsen een toenemende beleidsmatige en wetenschappelijke erkenning van het belang van sociaal-culturele ontwikkelingen voor vraag en aanbod op de woningmarkt in de komende decennia. De raad constateert tegelijkertijd dat de verschillende pogingen om greep te krijgen op de 'nieuwe onoverzichtelijkheid' die het gevolg is van het wegvallen van oude afbakeningen en categorieën, niet altijd overtuigen.

Om zicht te krijgen op de sociaal-culturele ontwikkelingen die in de komende decennia veranderingen in vraag en aanbod van woningen en woonmilieus zullen bepalen, kiest de raad daarom een andere benadering. Hij begint met een inventarisatie van nieuwe woonconcepten die op dit moment in het woonlandschap verschijnen en die volgens beschouwers van de woningmarkt voorboden vormen van belangrijke trends. De raad stelt zich vervolgens de vraag: wat zijn de onderliggende sociaal-culturele ontwikkelingen waarvan de nieuwe woonconcepten





de uitdrukking vormen? Zijn bijvoorbeeld de nieuwe *communities*, veelal privaat beheerde woondomeinen, een reactie op een doorgeslagen individualisering zoals sommigen menen, of juist de uitdrukking van een individualisering die zich kenmerkt door een zoeken naar gelijkgestemden om eigen (woon- en zorg-) wensen te realiseren die men bij de overheid niet langer in goede handen weet? In het eerste geval zal de slinger ook wel weer eens de andere kant op gaan, maar in het tweede geval zou er sprake zijn van een bredere en robuustere trend met ingrijpende effecten op vraag en aanbod van woningen en woonmilieus. De raad is niet zozeer geïnteresseerd in zogenaamde niches die zich naast de hoofdstroom ontwikkelen, maar zoekt naar sociaal-culturele trends die op termijn ook die hoofdstroom ingrijpend zullen beïnvloeden. Deze zoektocht, die de raad samen met tal van deskundigen heeft ondernomen, leidt tot het onder één noemer brengen van trends op de woningmarkt die ogenschijnlijk verschillen, maar nochtans de uitdrukking vormen van dezelfde sociaal-culturele ontwikkelingen.

De raad onderscheidt op deze manier drie belangrijke trends:

1. een toenemende behoefte om te wonen met gelijkgestemden, al dan niet in privaat beheerde woondomeinen;
2. de opkomst van transnationaal wonen en verschillende vormen van ‘meerhuizigheid’;
3. een toenemende vraag naar comfort en gemak, waarbij wonen samen gaat met zorg- en dienstverlening.

Deze trends vormen de neerslag van algemene trends zoals internationalisering, individualisering, welvaartsgroei en meer recent, welvaartsfluctuaties, vergrijzing en de aanhoudende zorg om klimaat en duurzaamheid. Juist daarom zijn deze trends interessant. Niet als verschijnsel op zich, maar ook als aanwijzing voor bredere ontwikkelingen in de samenleving die de toekomst ingrijpend kunnen gaan beïnvloeden.

In de volgende hoofdstukken worden deze trends nader toegelicht, gespecificeerd en geïllustreerd. Eerst wordt de verschijningsvorm beschreven en vervolgens de onderliggende sociaal-culturele ontwikkelingen en de wijze waarop deze het wonen in bredere zin beïnvloeden.



Wonen in ruimte en tijd

40

Een zoektocht naar sociaal-culturele trends in het wonen

ARTIJ
ORZE
JONIS
MATHIJSE
IS
ER

VERKOCHT

MAES
MAKELAARS
NVM

013-
5 45 7 45 0
www.maesgroep.nl

3 Wonen met gelijkgestemden

3.1 Inleiding

De raad constateert dat er in toenemende mate belangstelling is voor het wonen met gelijkgestemden. Gelijkgestemden kunnen worden gedefinieerd als mensen met een zelfde activiteiten- en waardenpatroon, oftewel met een soortgelijke leefstijl. Vaak hebben gelijkgestemden ook soortgelijke demografische en sociaal-economische kenmerken, maar dit hoeft niet perse het geval te zijn. De behoefte aan het wonen met gelijkgestemden uit zich in de praktijk in verschillende woonvormen (zie tabel 3.1). Alle in deze tabel opgenomen woonvormen worden gekenmerkt door een zekere mate van gemeenschappelijkheid. Deze gemeenschappelijkheid kan in verschillende aspecten zitten: in etniciteit (allochtone ouderen die bij elkaar wonen in etnische woonzorgcomplexen), in levensfase (gezinnen die bij elkaar wonen en bijvoorbeeld een binnentuin delen), in het delen van een bepaalde hobby (zoals golfen of paardrijden) of in het hebben van een bepaalde levensovertuiging (zoals in duurzaam ingerichte woonwijken). Vaak is deze gemeenschappelijkheid niet zozeer de primaire beweegreden om te kiezen voor een bepaalde woonvorm, maar gaat het hierbij vooral om de kwaliteit van de woonomgeving. Wonen met gelijkgestemden geeft het gevoel dat de omgeving controleerbaar en op orde is. Hierin komen het gemeenschappelijke en het individuele belang samen.

41

Tabel 3.1 *Verskillende vormen van het wonen met gelijkgestemden*

Wat?	Waarom?	Locatie
Afgesloten woondomeinen, privatisering van de openbare ruimte. Voorbeelden: Le Medi in Rotterdam, Haverleij in Den Bosch	Zoeken naar geborgenheid	Overal in Nederland met nadruk op steden en landschappelijk aantrekkelijke gebieden
Hoogbouwcomplexen met gezamenlijke voorzieningen (zwembad, fitnessclub)	Aansluiten bij gelijkgestemden: clubgedachte	Grotere steden
Etnische woonzorgcomplexen	Oud worden met mensen uit dezelfde etnische achtergrond	Met name in gebieden waar nu al veel allochtonen wonen zoals de Randstad



Wat?	Waarom?	Locatie
Collectief particulier opdrachtgeverschap, projectmatige bouw met co-creatie, bijvoorbeeld senioren die samen een wooncomplex bouwen	Samen met een groep gelijkgestemden zelf invulling geven aan de woon-situatie	Kan overal in Nederland plaatsvinden
Wonen als een thematisch spel: bijvoorbeeld wonen op een golfresort, waterwonen	Combineren van wonen en vrije tijd	Overal in Nederland, vooral daar waar ruimte is zoals in Flevoland
Historiserend bouwen. Cultuurhistorie als input voor <i>branding</i> en ontwerp van woonmilieus (retro-architectuur). Voorbeeld: Haverleij in Den Bosch	Appelleren aan waarden en concepten uit het verleden	Overal in Nederland
Woongroepen, Kunstenaarscollectieven	Wonen met gelijkgestemden	Vooral in grotere steden
Duurzame woonwijken met bijvoorbeeld energieneutrale woningen of drijvende woningen. Voorbeeld: EVA Lanxmeer in Culemborg	Bijdrage leveren aan een beter milieu, uitdrukking geven aan de eigen 'groene' identiteit	Overal in Nederland
Toenemende concentratie van strenggelovige christenen in een aantal wat grotere plaatsen	Door ontkerkelijking en schaalvergroting hebben alleen de wat grotere plaatsen nog voldoende draagvlak voor streng christelijke kerken en scholen	Bepaalde wat grotere plaatsen op de <i>bible belt</i> zoals bijvoorbeeld Barneveld

3.2 Uitdrukkingsvormen en achtergronden

Afgeschermdde woondomeinen

De meest vergaande vorm van afgeschermdde gemeenschappen zijn de *gated communities*. Dit zijn woondomeinen waarvan een deel van de buitenruimte fysiek afgesloten is zodat er een gesloten buitenruimte voor collectief gebruik ontstaat, vaak ook met een aantal collectieve voorzieningen (Hamers *et al.*, 2007). In de literatuur wordt in dit verband veel verwezen naar de *gated communities* in Noord- en

Zuid-Amerika. Angst voor criminaliteit speelt hier vaak een rol bij de beslissing van mensen om in een besloten woondomein te gaan wonen. Deze *communities* zijn dan ook afgesloten met een hek of een andere vorm van beveiliging. De keerzijde van dit beschermde woongenot is de uitsluiting van alles wat daarin niet gewenst is. In Nederland zijn afgeschermd woondomeinen niet gesloten en worden ze hooguit 's nachts afgesloten met een hek. Dat wil overigens niet zeggen dat de Nederlandse afgeschermd woondomeinen volledig vrij toegankelijk zijn. Vaak zorgen groen, water en smalle toegangspoorten wel degelijk voor impliciete barrières. Reden voor deze zachtere barrières is dat in Nederland het argument van criminaliteit nauwelijks relevant lijkt te zijn. Hier is vooral het verlangen naar geborgenheid, herkenbaarheid en kleinschaligheid een belangrijk motief om te kiezen voor een afgeschermd woondomein. Door een deel van de woonomgeving in eigen beheer te nemen, hebben bewoners van een afgeschermd woondomein meer zeggenschap over de woonomgeving (Hamers *et al.*, 2007). Dit past in een tijdsbeeld waarin de eigen verantwoordelijkheid van burgers steeds meer wordt benadrukt.

Afgeschermd woondomeinen zijn overigens niet alleen iets van deze tijd. Denk bijvoorbeeld aan de hofjes uit de 17^e eeuw, veelal uit een vorm van liefdadigheid gesticht om bepaalde groepen zoals alleenstaande vrouwen of weduwen een beschermde omgeving te bieden. Deze hofjes zijn nog steeds gewild als rustige plekken in de schaduw van de drukke stad. Een ander voorbeeld zijn de arbeiderswijken uit begin vorige eeuw, opgezet door fabrieksdirecteuren, zoals Agnetapark in Delft (Gist en Spiritusfabriek), tuindorp Het Lansink in Hengelo (Storkfabriek) en het Philipsdorp in Eindhoven. De bedoeling achter dit alles was om de arbeiders van de fabriek goed en doelmatig te huisvesten. Deze visionaire aanpak leverde de fabriek loyale arbeiders en een laag ziekteverzuim op. Alle voorzieningen voor de arbeiders, zoals bedrijfswinkels, een broodfabriek, een badhuis en scholen, maar ook sportvelden en een muziekvereniging waren binnen het dorp gevestigd. Het fabrieksdorp moest een complete leefgemeenschap vormen. In de jaren twintig en dertig ontstonden de collectieve hoven, zowel voor de sociale woningbouw zoals het Zaanhof in de Spaarndammerbuurt in Amsterdam (ruimte van de emancipatie van de arbeidersklasse: ook gelijkgestemden!), als voor de nieuwe stedelijke middenklasse zoals in Amsterdam-Zuid. Echter, de meeste afgeschermd woondomeinen in Nederland zijn in de afgelopen vijftien jaar tot stand gekomen, blijkt uit een inventarisatie van Lohof en Reijndorp (2006). Het nieuwe van deze woondomeinen is dat de maatschappelijke klasse minder onderscheidend is voor gemeenschapsvorming, maar veel meer de leefstijlkenmerken. Men kan veel meer in den brede kiezen, dus niet meer op basis van inkomen of werkkring, maar ook op basis van interesse, leeftijd en religie. In die zin kan gesproken worden van een democratisering van het wonen met gelijkstemden.



Op zoek naar veiligheid en geborgenheid

De vraag is waar deze behoefte aan het wonen met gelijkgestemden vandaan komt. De raad denkt dat veranderingen in de samenstelling van buurten en de interactienetwerken van mensen hierbij een belangrijke rol hebben gespeeld. Ieder mens maakt in meer of mindere mate deel uit van een sociaal netwerk. Dit sociale netwerk valt uiteen in verschillende deelnetwerken. Zo is er een familienetwerk, een vrienden- en kennissenetwerk, een werkgerelateerd netwerk en een sport- of hobbygeoriënteerd netwerk. Deze netwerken functioneren op verschillende schaalniveaus en kunnen elkaar gedeeltelijk overlappen. Door de informatisering en de verbetering van de transportmogelijkheden strekken de sociale netwerken van mensen zich over het algemeen over steeds grotere afstanden uit. Soms, maar lang niet altijd, gaat dit ten koste van het lokale netwerk. Zo zijn er mensen die helemaal geen contacten meer hebben in hun eigen wijk (Reijndorp *et al.*, 1998).

Toch betekent dit zeker niet dat de wijk of buurt er niet meer toe doet. Niet iedereen is een moderne netwerkstedeling. Veel mensen zijn nog wel degelijk op zoek naar een bepaalde mate van vertrouwdheid in hun directe woonomgeving. Vroeger waren mensen in een woonwijk over het algemeen bekend met elkaar. Men kende elkaar van gezicht en wist ongeveer wie waar woonde. Dit gaf een gevoel van veiligheid en geborgenheid. Door een snelle wisseling van de bevolkingsamenstelling is deze vertrouwdheid, veiligheid en geborgenheid in sommige wijken verdwenen. Er kan dan onduidelijkheid ontstaan over de vroeger vanzelfsprekende omgangsvormen. In de hoop deze waarden (opnieuw) te vinden zijn veel woningzoekenden daarom op zoek naar een woning in een wijk met een 'vertrouwde omgeving'. Ze zoeken een buurt waarvan ze verwachten dat de



bewoners bij hen passen, die veiligheid en geborgenheid biedt. Veel mensen zijn niet zozeer op zoek naar een hechte sociale gemeenschap als wel naar een buurt waarin ze zich vertrouwd voelen. Bewoners moeten zich kunnen identificeren met de buurt om zich er thuis te kunnen voelen. De identificatie met een buurt neemt toe als er meer mensen met dezelfde leefstijl wonen (Ouweland, 2007). De identiteit van een woonwijk wordt slechts voor een deel door het woningaanbod bepaald. De aard van de aanwezige voorzieningen (goede school, 'mijn soort winkels') en de aanwezigheid van plaatsen om gelijkgestemden te ontmoeten (speeltuin, café) spelen een minstens zo belangrijke rol.

Deze nieuwe gemeenschappelijkheid uit zich in verschillende netwerken waarin mensen hun dagelijks leven organiseren en hun ambities gestalte geven. Die netwerken zijn belangrijk om informatie uit te wisselen over bijvoorbeeld de keuze van een (sport)school voor de kinderen, maar ook over de eigen professionele bezigheden en de nieuwste vakantiebestemmingen. Gelijkgestemden in de directe omgeving maken het makkelijker om alles te regelen. Zo kunnen ze in geval van nood elkaars kinderen opvangen of bijvoorbeeld advies geven bij het veranderen van werkkring. Zeker nu de overheid zich op een aantal terreinen steeds meer heeft teruggetrokken wint dergelijke informele hulp aan belang. Lohof en Reijndorp (2006) noemen in dit verband de behoefte aan 'getemde stedelijkheid' bij een deel van de middengroepen. Deze mensen houden van de afwisseling, van de sociale diversiteit en van het voorzieningenaanbod dat eigen is aan de stad. Tegelijkertijd zoeken ze echter naar een woonomgeving in de luwte aan de hectiek, een omgeving waar kinderen buiten kunnen spelen. Men zoekt ook op dit punt het beste van twee werelden: het wonen in een veelkleurige,





divers stedelijke omgeving, maar wel met voldoende gelijkgestemden in een vertrouwde omgeving. Afgeschermdde woonomgevingen in de stad kunnen een antwoord geven op deze woonwensen. In Nederland zijn verschillende van dergelijke initiatieven ontwikkeld, zoals de Mariaplaats en het Vondel parc in Utrecht en, meer recent, Le Medi in Rotterdam.

Hoewel de raad zich bewust is van het feit dat door woongemeenschappen een deel van het publiek domein minder toegankelijk wordt, ziet de raad hierin ook een positieve ontwikkeling dat gemeenschapsvorming ertoe leidt dat bijvoorbeeld gezinnen langer in de stad willen en kunnen blijven wonen. De homogeniteit op dit projectniveau leidt zo tot meer menging op het niveau van de wijk. Deze behoefte staat op gespannen voet met het huidige beleid, dat gericht is op menging.

Op zoek naar identiteit: thematische woondomeinen

De behoefte aan het wonen met gelijkgestemden komt ook voort uit de huidige herbezinning op de eigen identiteit en de lokale context. Globalisering en regionalisering gaan in die zin hand in hand. In het wonen vertaalt dit zich in het zoeken naar de identiteit van een bepaalde plek. Een voorloper van deze gemeenschappelijkheid nieuwe stijl is bijvoorbeeld Europarkstad in Leusden uit 1970 (zie kader 2). Daarna zijn er in Nederland verschillende thematische woonwijken van de grond gekomen, zoals de kasteelwijk Haverleij in Den Bosch, en Le Medi in het Rotterdamse Bospolder.



Kader 2. Europarkstad in Leusden

Europarkstad in Leusden is als één van de eerste Nederlandse woonwijken expliciet opgezet rondom principes als zelfbeheer en gemeenschapsvorming (*new village*). Deze wijk is in 1970 door ontwikkelaar Eurowoningen (thans Blauwhoed) gebouwd als overloopgebied voor de woningbehoefte vanuit Amersfoort. De wijk bestaat uit 476 laagbouwoningen in de koopsector in een recreatieve en ruim opgezette groene omgeving. Omdat er gewerkt werd met een zogenaamde gewenningsbijdrage, waren de koopwoningen in de wijk op het moment van oplevering ook bereikbaar voor huishoudens met een wat lager inkomen.



Het onderhoud van de openbare ruimte in de wijk wordt door de bewoners zelf gedaan. Hiertoe is de Groenstichting Rozendaal opgericht. Het bestuur van deze stichting wordt democratisch gekozen. De grond is nog steeds in eigendom van de gemeente, maar deze wordt om niet in erfpacht aan de stichting uitgegeven. Daarnaast draagt de gemeente een jaarlijks normbedrag af aan de stichting; vergelijkbaar met de som die zij anders toch gemiddeld per vierkante meter kwijt zou zijn aan het beheer van de openbare ruimte. De stichting is vrij om dit bedrag naar eigen inzicht te besteden, maar wordt juridisch wel aansprakelijk gesteld indien de kwaliteit van het beheer niet voldoet aan de door de gemeente gestelde criteria. De bewoners van de wijk zijn verplicht om een financiële bijdrage te leveren aan de stichting. In ruil hiervoor hebben ze gratis toegang tot een aantal door de stichting beheerde, en door vrijwilligers gerunde, collectieve voorzieningen, zoals een overdekt zwembad, een tennisbaan, een avontureneiland en een kabelaansluiting. Ook na 38 jaar lijkt Europarkstad Leusden nog steeds goed te functioneren. De gemeenschapszin in de wijk is groot en relatief veel bewoners zijn zelf actief in de wijk. Kinderen die in de wijk zijn opgegroeid kiezen er dikwijls voor om in de wijk te blijven wonen.

Bron: Urban Unlimited, 2008



Deze wijken voorzien kennelijk in de behoefte aan een gedeelde ervaring, een verhaal over de wijk dat men deelt met de burens en dat de wijk onderscheidt van andere wijken. Soms is dat verhaal eenduidig en lijkt het vooral te refereren aan een gelukkig verleden. Dit leidt tot woningen en woonwijken die er historisch uitzien, maar die wel van alle moderne gemakken zijn voorzien (zoals Haverleij). In andere gevallen (zoals Le Medi) heeft het verhaal meer lagen en refereert het aan zowel het vertrouwde als het exotische.

Het gaat hierbij volgens de raad meer om het idee dat een bewoner zich op de een of andere wijze herkent in het 'verhaal' dat bij die wijk of dat project hoort dan dat het om het specifieke thema gaat. In bijvoorbeeld het woondomein Haverleij is de variëteit aan bewoners moeilijk te combineren met het gegeven dat ze in een kasteel wonen. Toch voelen de bewoners zich verbonden met hun woonplek om het verhaal dat er over verteld wordt, hoe ongrijpbaar dit ook mag zijn. Het gaat meer om het kader of *frame* (in het Engels wordt dit fenomeen *framing* genoemd) dan om het daadwerkelijke concept.

Projectontwikkelaars zetten thematische woonwijken daarom vaak in de markt met behulp van uitgekiende marketingtechnieken, waarbij ze appelleren aan statusgerelateerde waarden. Voorbeelden van thematisch ingevulde woonplekken zijn : Sveaparken in Schiedam (thema duurzaamheid en Scandinavië), Flevo Golfresort in Dronten (thema golf), TM-dorp Sidha-wijk in Lelystad (thema transcendente meditatie) en Eva-lanxmeer in Culemborg (thema duurzaamheid).



De aantrekkelijkheid van thematische woonwijken schuilt niet alleen in de aanwezigheid van voorzieningen of het historische karakter. Ook zijn er mensen die om puur pragmatische redenen voor een thematische woonwijk kiezen. Zo hebben veel bewoners van de Scandinavische woonwijk Sveaparken in Schiedam voor deze wijk gekozen omdat het één van de weinige plekken in de regio is waar betaalbare nieuwe eengezinswoningen met een tuin worden aangeboden (Boumeester *et al.*, 2005).

Een deel van deze thematische woongebieden bevindt zich buitenstedelijk op plekken waar relatief weinig ruimtedruk is. Voor deze gebieden zijn thematisch ingestoken woonwijken een strategie om mensen te bewegen er te komen wonen. Ook voor een aantal nog niet gerealiseerde plannen, zoals bijvoorbeeld de paardenwoonwijk en de seniorenstad in de provincie Flevoland, zijn locaties waar de woondruk minder hoog is aantrekkelijke plekken voor thematisch ingevulde bouwprojecten.

Etniciteit

Communities die zich op specifieke etnische groepen richten zijn er nog relatief weinig. De complexen die er al zijn op dit gebied, richten zich vooral op ouderen. Recent worden er echter ook initiatieven ontplooid voor een bredere doelgroep. Een voorbeeld van een dergelijk initiatief is de Oriënt in de Haagse wijk Transvaal.





Dit project richt zich in eerste instantie op de Hindoestaanse doelgroep. In Transvaal wonen relatief veel Hindoestanen met een wat hoger inkomen die in de wijk geen passende woning kunnen vinden en daarom naar de VINEX-wijken verhuizen. De Oriënt probeert vooral deze groep aan te trekken, hoewel ook andere doelgroepen welkom zijn. Het wooncomplex krijgt een aantal specifiek Indiase kenmerken: pleinen om elkaar te ontmoeten, een pauw als logo, gevels met Indiase ornamenten. Het project zit op dit moment nog in de verkoopfase en de belangstelling ervoor lijkt groot te zijn.

Collectief particulier opdrachtgeverschap

In de praktijk gaat het wonen met gelijkgestemden soms ook samen met collectief particulier opdrachtgeverschap. Collectief particulier opdrachtgeverschap kan worden gezien als een praktische manier om met anderen iets voor elkaar te krijgen wat op individuele basis vaak lastig lukt en wat vroeger de overheid deed, zoals het renoveren van een historisch pand of het bouwen van een appartementencomplex. Ontwikkelaars spelen hier op in door het hele beheer of zorgconcepten erbij te leveren. Het zijn overigens niet alleen projectontwikkelaars die deze woonvormen aanbieden, maar juist ook woningcorporaties, bijvoorbeeld bij Le Medi en voorgenoemde etnische woonvormen. Een ander voorbeeld zijn de projecten van SIR-55. In deze projecten zijn de senioren medeopdrachtgever (zie kader 3). De projecten van deze stichting zijn vraaggestuurd en kleinschalig, waarbij de 55-plussers zelf opdrachtgever zijn. Deze vraaggestuurde initiatieven komen inmiddels al op veel verschillende plekken in Nederland van de grond.



Kader 3. SIR-55: woningen voor medioren

De Stichting Initiatieven Realisatie 55+ (SIR-55) Woningbouw is midden jaren tachtig opgericht door drie Eindhovense 55-plussers die graag woningen wilden realiseren waarin medioren (tussen de 55 en 75 jaar) en senioren (75-plussers) zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen, en die voldoende ruimte en comfort bieden. De gangbare seniorenwoningen voldoen vaak niet aan deze voorwaarden. Wat begonnen is als een klein initiatief is inmiddels uitgegroeid tot een stichting die in het hele land actief is en die samenwerkt met Rabo Vastgoed BV. De woningen worden ontwikkeld volgens het model van collectief particulier opdrachtgeverschap. Het bouw bureau van SIR-55 is namens de kopers opdrachtgever en Rabo Vastgoed financiert en neemt het risico van onverkochte woningen.

Bron: www.SIR55.nl



Communities voor senioren

Meer vanuit de aanbodkant gestuurd is het concept van aparte seniorensteden. In de Verenigde Staten zijn seniorensteden al een bekend verschijnsel en worden ze vaak aangeduid met de term *sun cities* (vanwege hun ligging in warme en zonnige gebieden). In dergelijke steden leven ouderen in een soort gemeenschap en kunnen ze gebruik maken van een veelheid aan voorzieningen (sport, sociale en medische voorzieningen) die specifiek zijn afgestemd op hun behoeften. Ook in Nederland wordt op dit moment op verschillende plekken verkend of het concept 'seniorenstad' is toe te passen. Een voortrekker op dit gebied is de initiatiefgroep Vilavie; een groep waarin verschillende belanghebbenden uit de volkshuisvestingswereld (corporaties, projectontwikkelaars, adviesbureaus) zitting hebben. De



meest concrete plannen van deze groep betreft de locatie Nieuw Schokland in de Noordoostpolder. Het idee is om hier een woonstad voor senioren te realiseren die het karakter van een buitenplaats moet krijgen. Vanwege de verslechterende woningmarktomstandigheden is dit plan recent echter voor onbepaalde tijd in de ijskast gezet. De vraag blijft of seniorensteden wel kans van slagen hebben, ook als de economie en woningmarkt straks weer aantrekken. Sommigen menen dat er onder de Nederlandse ouderen weinig belangstelling bestaat voor het wonen in grootschalige seniorensteden. Ook de raad zet vraagtekens bij de ontwikkeling van wijken voor ouderen die grotendeels los staan van de rest van de maatschappij.

Kader 4. Het concept van de seniorenstad volgens Vilavie

Ruimtelijke opzet: variatie van dichtheden, veel semi-openbare ruimte

Voorzieningen: zwembad, fitness, tennisbaan, verenigingsgebouw, horeca, bowlingbaan, dienstencentrum. De voorzieningen worden beheerd door zowel professionals als vrijwilligers. Bewoners zijn verplicht lid van het *Community Center* dat allerlei activiteiten organiseert (lezingen, cursussen, sport en ontspanning)

- Kernwaarden: zinvol leven, verbondenheid, ontmoeten, veel beleven, regie
- Zorg: zorghotel, zorgresidenties en een zorgabonnement voorzien in zorg op maat voor de bewoners, veel domotica-toepassingen;
- Marketing: het concept wordt in de markt gezet als 'bijzonder wonen met gelijkgestemden'.

Bron: www.vilavie.nl

Tot slot kunnen ook financiële motieven een rol spelen bij het ontstaan van nieuwe woongemeenschappen. Door te zorgen voor een leefbare en goed onderhouden woonomgeving hoopt men dat de prijs van de woning hoger wordt. In de Verenigde Staten speelt dit op dit moment al sterk. Hier worden allerlei zaken tot in detail geregeld, met het doel de waarde van de woning positief te beïnvloeden. Ook in Nederland speelt het concept 'waarderecreatie' een steeds belangrijkere rol, bijvoorbeeld in de wijkaanpak. Woningcorporaties en marktpartijen proberen met gerichte investeringen de aantrekkelijkheid van wijken te vergroten, waardoor de waarde van het onroerend goed in de wijk stijgt.



Wonen in ruimte en tijd

54

Een zoektocht naar sociaal-culturele trends in het wonen



4 Tijdelijk wonen en meerhuizigheid

4.1 Inleiding

Internationalisering zorgt voor een toenemende mobiliteit van bedrijven. Zowel productievestigingen als hoofdkantoren kunnen relatief eenvoudig worden verplaatst en voor grote investeringen wordt wereldwijd naar de beste locatie gezocht (MVRM, 2008). Ook de arbeidsmarkt internationaliseert steeds meer. Buitenlanders komen in Nederland werken (zowel hoogopgeleide kenniswerkers als arbeiders voor de arbeidsintensieve industrie of land- en tuinbouw) en Nederlanders vertrekken naar het buitenland om daar te gaan werken. In het bijzonder Nederlandse hoogopgeleiden maken steeds meer deel uit van mondiale sociale en professionele netwerken waar ze overal ter wereld kunnen ‘aanhaken’. Het is makkelijker geworden om voor een bepaalde periode in het buitenland te werken of te studeren. Ook het reizen naar het buitenland voor vakantieoel- einden is door de snelle en goedkope verbindingen en de toegankelijkheid van informatie voor steeds meer mensen gemeengoed.

De internationalisering van werk, studie en recreatie heeft ook gevolgen voor de wijze waarop mensen wonen. Steeds minder mensen wonen hun leven lang in hetzelfde land, dezelfde wijk of hetzelfde huis. Sommige mensen beschikken over meerdere woningen, al dan niet in verschillende landen (meerhuizigheid). Anderen blijven slechts kort op één plaats wonen en trekken als nomaden door het land of over de wereld (tijdelijk wonen). Weer anderen combineren beide zaken. Dit levert een divers palet op aan hoe mensen in hun woningbehoefte voorzien. Tabel 4.1 geeft inzicht in de verschillende vormen van meerhuizigheid en tijdelijk wonen die de raad is tegengekomen in zijn zoektocht naar nieuwe trends in het wonen. In paragraaf 4.2 worden de belangrijkste van deze woonvormen nader toegelicht.



Tabel 4.1 Verschillende vormen van meerhuizigheid en fluïde wonen

Wat?	Waarom?	Locatie
Tweede woningen, stacaravans, volkstuincomplexen en strandhuisjes	Wens om aan de hectiek en drukte van het dagelijks leven te ontsnappen, reizen is relatief goedkoper en gemakkelijker geworden	Zowel dichtbij huis als in landschappelijk aantrekkelijke streken in het buitenland, vaak dichtbij kust, bos of binnenwater, vaak in kleine kernen
Tijdelijke huisvesting van nieuwe gastarbeiders in woningen, caravans, vakantieparken of pensions	Door de Europese integratie wordt het voor Oost-Europeanen makkelijker om in Nederland te werken	Voornamelijk in gebieden met veel arbeidsintensieve werkgelegenheid
Vraag van hoog opgeleide <i>expats</i> naar luxe koop- en huurwoningen	Toenemende immigratie van hoog opgeleiden kenniswerkers	Overal in Nederland, maar vooral in Amsterdam en Den Haag
Het hebben van een <i>pied-à-terre</i> in de stad, opkomt woonhotels	Duidelijke scheiding tussen doordeweeks en weekend: doordeweeks hard werken en verblijven in <i>pied-à-terre</i> , in weekend ontspannen in eerste woning	Vooral in de grote steden in de Randstad
Fluïde wonen: relatief kort op een locatie wonen en dan weer doorverhuizen naar een andere woning, soms zelfs in een ander land	Deelname van met name hoogopgeleiden aan mondiale sociale en professionele netwerken	De hele wereld, voornamelijk in de grote metropolen
Het nieuwe landverhuizen; vertrek van autochtonen uit Nederland	Zoeken naar een minder hectische levensstijl, ontevredenheid over de Nederlandse samenleving	Europa, Angelsaksische landen, Zuid-Afrika, Zuidoost Azië
<i>Shared</i> wonen: het delen van tweede woningen, kamers of boten	Delen van kosten, belang van sociale contacten (vriendengroep), ontsnappen aan het leven van alledag	Overal in Nederland

4.2 Uitdrukingsvorm en achtergronden

Buitenlandse werknemers in Nederland

De internationalisering van de arbeidsmarkt leidt tot een groeiende instroom van buitenlandse werknemers in Nederland. Na de komst van de gastarbeiders in de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw was de arbeidsmigratie naar Nederland gedurende een langere periode betrekkelijk beperkt. Vanaf de jaren negentig is het aantal arbeidsmigranten echter aan het toenemen. Voor een belangrijk deel gaat het hierbij om arbeiders uit Midden- en Oost-Europa die voornamelijk actief zijn in de lagere segmenten van de arbeidsmarkt. Door de geleidelijke openstelling van de Nederlandse grenzen voor burgers uit de nieuwe EU-landen (vanaf 2004) is het voor deze groep eenvoudiger geworden om in Nederland aan de slag te gaan. Veel Oost-Europese arbeidsmigranten verblijven maar een korte periode in Nederland, variërend van enkele weken tot enkele maanden. Toch zijn er ook steeds meer arbeidsmigranten die kiezen voor een langer verblijf in Nederland en hun gezin laten overkomen.

Ook in het hogere segment is mede door tekort aan personeel in bepaalde sectoren de instroom van arbeidsmigranten (*expats* en kenniswerkers) toegenomen. Hoogopgeleiden maken steeds meer deel uit van mondiale sociale en professionele netwerken waar ze overal ter wereld kunnen 'aanhaken'. Vooral in de universitaire wereld zijn buitenlandse kenniswerkers gemeengoed geworden. Van het wetenschappelijk personeel van de Nederlandse universiteiten heeft 1 op de 5 mensen een buitenlandse nationaliteit (Research voor Beleid, 2005). Internationale kenniswerkers kunnen worden beschouwd als hedendaagse nomaden. Ze vormen vaak een eigen gemeenschap die zich kenmerkt door een kosmopolitische levenswijze en een voorkeur voor stedelijke woonmilieus. Hun mobiliteit en woonplaatskeuze wordt gestructureerd door internationale bedrijven en instellingen. Bij hun vestigingsplaatskeuze kijken deze werkgevers overigens in toenemende mate naar het woonmilieu dat ze aan hun werknemers kunnen bieden. Gebieden met een aantrekkelijke woonomgeving zijn vaak erg gewild als vestigingsplaats voor werkgevers in de kennisintensieve sector.

De raad ziet de toestroom van buitenlandse werknemers naar Nederland als een structurele trend. Als gevolg van de internationalisering en de vergrijzing zal deze trend in de toekomst naar verwachting aan belang winnen. Wel zou de huidige economische crisis ervoor kunnen zorgen dat het aantal buitenlandse werknemers in Nederland in de komende jaren tijdelijk wat afneemt.



De huisvesting van buitenlandse werknemers

De buitenlandse werknemers in Nederland hebben vaak behoefte aan specifieke woonoplossingen. Ze vragen bijvoorbeeld om woonhotels, pensions en snel te betrekken huur- en koopwoningen, zowel in het lagere woningmarktsegment (Oost-Europese gastarbeiders) als ook in de hogere segmenten (huisvesting *expats*). Op dit moment zijn deze vormen van huisvesting soms nog onvoldoende aanwezig (Regioplan, 2007). Deels komt dit omdat institutionele belemmeringen en rigide wetgeving het woningaanbod voor buitenlandse werknemers beperken. Door onder meer bestemmingsplannen, streekplannen, gebruiksvergunningen en bouwbesluiten is het voor verschillende partijen lastig om een geschikt aanbod te realiseren. De huisvesting van internationale studenten is soms eveneens een probleem. In de reguliere studentenhuishuisvesting is er niet altijd voldoende capaciteit. Bovendien geven de internationale studenten er soms zelf ook de voorkeur aan om meer geconcentreerd te wonen. Deze combinatie van factoren heeft in enkele studentensteden geresulteerd in onorthodoxe huisvestingsoplossingen. Zo wonen er in Delft internationale studenten in zogenaamde 'spaceboxen' en in flats die op de nominatie staan om gesloopt te worden.

Kader 5. Woonwensen van expats

Expats die in de Randstad wonen, zijn over het algemeen tevreden met hun woning en woonomgeving. Wel is de betaalbaarheid van woningen een probleem. In vergelijking met veel andere Europese steden blijken de huisvestingskosten in de Randstad zeer hoog te zijn. Vooral de Chinese *expats* hebben een beperkt budget voor wonen en zoeken derhalve goedkope woonruimte. Hiervan is het aanbod beperkt in de Randstad, zowel in de sfeer van huurwoningen als ook wat betreft hotelaccommodatie (*short stay facilities*). Daarnaast is het ook voor *expats* in topfuncties moeilijk om passende huisvesting te vinden. De door deze groep gewenste grote woningen op grote kavels in een luxe omgeving zijn dun gezaaid in de Randstad (zie ook VROM-raad, 2004b). In absolute aantallen bekeken is de vraag naar dit topsegment van de woningmarkt overigens maar betrekkelijk klein. Ook voor *expats* uit het middenkader geldt dat ze veel ruimte wensen en het liefst in een grote woning wonen. Veel *expats* vinden de woningen in Nederland klein bemeten. Een grote keuken en meer dan één badkamer zijn veelgehoorde wensen. Soms roept de architectuur en vormgeving van Nederlandse woongebouwen gevoelens van onveiligheid op. Veel Aziaten voelen zich bijvoorbeeld ongemakkelijk op een galerijwoning waar iedereen zomaar langs je huis loopt. In veel landen, bijvoorbeeld de Verenigde Staten, is het gebruikelijk om een huismeester of portier in een wooncomplex te hebben, terwijl dit in Nederland slechts sporadisch voor komt.

Expats uit Azië zoeken elkaar vaak op, waardoor concentraties van Aziaten op bepaalde locaties ontstaan. Hierdoor kan zich een op Aziaten gericht voorzieningsapparaat ontwikkelen. Westerse *expats* wonen minder geconcentreerd, maar gezinnen met kinderen kiezen wel vaak voor woonlocaties in de buurt van internationale scholen. De groep alleenstaande *expats* zoekt het centrum van de stad op, zodat ze makkelijk gebruik kunnen maken van het uitgaansleven.
Bron: Leveling *et al.*, 2005



Kader 6. 'De Pool' is hier maar tijdelijk en wil zo goedkoop mogelijk wonen
“De Pool is bereid om in een brandgevaarlijke en slechte woning te verblijven, want hij is hier maar tijdelijk en wil vooral geld sparen voor de huisvesting van zijn gezin in Polen. Het zou Nederland sieren als we snel een plan maken voor de tijdelijke huisvesting van de Polen. En die oplossing is niet zo heel lastig.”
Dat stelt Roel van Heugten, algemeen directeur van uitzendbureau Metaal Flex dat de afgelopen jaren ongeveer zesduizend Polen in dienst had. “Met een soort uitzonderingsartikel in de wet, de zogenaamde artikel 17 bestemmingsplan procedure, kunnen we voor de eerste vijf jaar tijdelijke huisvesting maken, bijvoorbeeld op een bedrijventerrein aan de rand van de stad. Wij zien geen praktische problemen bij het bouwen van tijdelijke units. De grootste belemmering is een gebrek aan daadkracht en visie bij bestuurders.”
“Wat we nu zien zijn drie soorten Polen. De eerste groep is de groep die seizoensarbeid doet, die zijn hier dan twee á drie maanden. Zij komen soms ieder jaar opnieuw. De tweede groep is de Pool die hier een tijd werkt, en dan tussentijds telkens met verlof is in Polen, om bij het gezin te zijn. Sommigen daarvan hebben we al 8 á 9 jaar in dienst. En de derde groep bestaat uit mensen die wat



minder binding hebben met Polen en voor vast blijven; van de 6.000 Polen die ik onder contract heb gehad zijn dat er 10 geweest. Daar hoeven we het dus niet meer over te hebben. Momenteel kampen gemeenten met problemen in de huisvesting van de Polen. In Nederland zouden we aan de rand van de stad moeten kijken naar bedrijfsterreinen, en daar voor de komende jaren tijdelijke huisjes met voorzieningen moeten bouwen. Die zogenaamde COA units kunnen we goedkoop en gecertificeerd bouwen, en ik weet dat mijn Poolse werknemers daar graag gebruik van zouden maken. Bestuurders hebben alleen moeite om dat te verkopen aan inwoners die jaren moeten wachten op een woning. Hoe verkoop je het dat een Pool wel een woning krijgt, en een Nederlander moet wachten. Toch denk ik dat dat een verkeerde voorstelling van zaken is, omdat ik het heb over tijdelijke woonunits met alleen de basisvoorzieningen.”

Bron: www.nicis.nl/dossiers/wonen/huisvesting (interview d.d. 28-12-2007)



Sociale en ruimtelijke impact

De vraag is: hoe ga je volkshuisvestelijk om met de behoefte aan tijdelijke voorzieningen voor *expats*, nieuwe gastarbeiders en rondtrekkende studenten? Naast de vraag of er voldoende woningen zijn, speelt op lokaal niveau het vraagstuk van verdringing op de reguliere woningmarkt. Bestuurders hebben alleen al moeite om te verkopen dat een Pool wel een woning krijgt (al is die woning tijdelijk), terwijl inwoners jaren moeten wachten op een woning. In de gemeente Amsterdam speelt bijvoorbeeld een discussie of het al dan niet reguleren van *short stay* ten koste gaat van de reguliere woningmarkt. Daarnaast spelen er vragen over de gevolgen van internationalisering en meerhuizigheid op de participatie in de samenleving en de sociale verbanden in een wijk. In Den Haag ziet men bijvoorbeeld *expats* hun eigen netwerken hebben en minder deelnemen aan de sociale netwerken op wijkniveau.

Dit tot ongenoegen van de autochtone bewoners. In andere wijken speelt meer de angst voor overlast en voor waardevermindering van de woning door de dominantie van groepen buitenlandse werknemers met hun eigen leefstijl.

Kader 7. Short stay

In de gemeente Amsterdam speelt op dit moment een discussie over het aanbieden van appartementen voor tijdelijke verhuur (*short stay*). Hierbij spelen tegenstelde belangen. Enerzijds wil de gemeente de huisvesting van expats via *short stay* stimuleren om zo de internationale concurrentiepositie van de stad te verstevigen. Anderzijds wil de gemeente ook recht doen aan het volkshuisvestingsbelang, wat impliceert dat er voldoende woningen beschikbaar moeten zijn voor reguliere bewoning. Als uitvloeisel van deze laatste doelstelling mag slechts een zeer beperkt deel (0,5%) van de bestaande voorraad en nieuwbouw worden bestemd als *short stay*. Verhuurders van nieuwe *short stay* appartementen in het hogere huursegment, hebben bezwaar aangetekend tegen deze lokale regels. Men vindt de regels te rigide en stelt dat ze alleen zouden moeten gelden voor de bestaande voorraad en niet voor nieuwbouw. Alleen daar geldt immers het argument van onttrekking van woningen aan de woningvoorraad. Opvallend is verder dat de aanvullende eisen die gelden voor *short stay* (quotering van het aantal woningen voor *short stay*) niet van toepassing zijn op eigenaars van *pieds-à-terre*, terwijl die net zo goed woningen aan de reguliere woningvoorraad onttrekken. Ook grote hotels worden ongemoeid gelaten als ze appartementen voor korte of langere tijd verhuren, zelfs wanneer de desbetreffende appartementen een woonbestemming hebben.





Het nieuwe landverhuizen

De geconstateerde mobiliteit is overigens niet nieuw maar van alle tijden. Ook vroeger verhuisde men naar andere streken en andere landen op zoek naar werk en betere economische omstandigheden. In de negentiende eeuw maar ook in de periode na de Tweede Wereldoorlog, was Nederland een emigratieland en vertrokken vele honderdduizenden Nederlanders per boot naar de Verenigde Staten, Canada, Australië en Nieuw-Zeeland met het doel daar een nieuw leven op te bouwen. Vanaf de jaren zestig werd het aantal vertrekkers echter snel minder en werd Nederland van een emigratieland een immigratieland. De afgelopen jaren is het aantal mensen dat Nederland verlaat echter weer flink toegenomen. Hoewel de meeste emigranten uit Nederland van allochtone herkomst zijn, is emigratie ook onder de autochtone bevolking in opkomst. Nieuw is dat men verhuist naar een ander land en niet (alleen) uit economische noodzaak maar ook uit een behoefte aan een avontuurlijk leven of een beter klimaat.

Trendwatcher Justien Marseille duidt deze ontwikkeling aan met de term 'het nieuwe landverhuizen'. Voor de autochtone emigranten is ongenoegen over het publieke domein in Nederland vaak de belangrijkste reden om te vertrekken. Het gebrek aan natuur, stilte, rust en ruimte in Nederland, evenals het bestaan van bepaalde maatschappelijke problemen, vormen voor deze groep een belangrijk motief om te emigreren. Het grootste deel van de autochtone emigranten blijft binnen Europa, waarbij België (21%) en Duitsland (17%) het meest populair zijn. Bij de emigratie naar België en Duitsland gaat het echter niet alleen om echt 'vertrek' maar deels ook om grensmigranten die zich vanwege de lagere huizenprijzen net over de Belgische en Duitse grens vestigen. De nieuwe landverhuizers krijgen in de media veel aandacht. Zo wordt er jaarlijks een emigratiebeurs gehouden en zijn de belevenissen van de emigranten iedere week te volgen in het televisieprogramma 'Ik vertrek' en soortgelijke programma's. Overigens betekent emigratie voor veel Nederlanders niet zoals vroeger dat ze definitief wegblijven. Ongeveer de helft keert binnen acht jaar terug. Nu vertrekken mensen om ergens anders iets te gaan doen waarvan ze altijd al droomden. Over tien jaar is er misschien weer een andere droom die past bij een andere locatie (Reimerink, 2008).

Gepensioneerden die een deel van het jaar in het buitenland wonen

Een aparte groep vormen de gepensioneerden die vaak gedurende een deel van het jaar of soms permanent in het buitenland verblijven. Dit kan in een (eigen) tweede woning of in een gehuurd vakantieappartement. Denk bijvoorbeeld aan overwinteraars die in de zomer in Nederland verblijven, en de winter in een tweede woning in Spanje doorbrengen vanwege de zon en het milde klimaat. Volgens schattingen van het NIDI (Van Dalen en Kenkens, 2008) woont ongeveer

4% van de 60-plussers gedurende een deel van het jaar in het buitenland, terwijl ongeveer 7% van de 60-plussers permanent in het buitenland verblijft. Bij deze laatste groep gaat het echter voor een belangrijk deel om mensen die al eerder in hun leven zijn geëmigreerd. In de toekomst zal het aantal ouderen dat permanent of tijdelijk in het buitenland woont, mogelijk fors toenemen. Van de personen tussen de 55 en de 64 jaar wil 4% na pensionering permanent naar het buitenland vertrekken, terwijl 15% een deel van het jaar in het buitenland zou willen doorbrengen. De praktijk zal moeten uitwijzen in hoeverre deze plannen ook daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden.

Tweede woningen

Het aantal mensen in Nederland dat twee (of meer) woningen bezit vertoont een stijgende lijn. Dit kan worden verklaard uit de stijging van de welvaart en de gestegen huizenprijzen voor zowel eerste als tweede woningen (de tweede woning als beleggingsobject). Daarnaast speelt het toegenomen belang van de belevenis- en vrije tijdseconomie een rol (zie ook hoofdstuk 2). Recreatie en vrije tijd krijgen een steeds belangrijkere plaats in het leven van mensen. Tweede woningen worden vaak gebruikt om te ontsnappen aan de drukte van het leven van alledag. Doordeweeks heeft men een drukke en succesvolle carrière en in het weekend en/of in de vakanties zoekt men rust en ontspanning in de tweede woning. Of men benut de tweede woning juist om lekker rustig te kunnen werken. Op die manier combineert men 'het beste van twee werelden'. Hierbij kan het gaan om vrijstaande villa's, bungalows op vakantieparken, stacaravans, strandhuisjes en woningen op volkstuincomplexen.





Tweede woningen voor recreatief gebruik hebben vaak een ruimtelijk specifieke locatie. Meestal hebben ze water, bos of een combinatie van beiden in de directe omgeving. Veel van dergelijke woningen staan dan ook op de Veluwe, in de kustzone en op de waddeneilanden. De raad signaleert een trend in de richting van meer luxe in en rond de tweede woning. Soms is een tweede woning zelfs luxer dan de eerste woning. Nieuwe complexen met recreatiewoningen lijken stedenbouwkundig vaak sterk op 'gewone' woonwijken. Mensen met voldoende financiële middelen kiezen vaak voor een volledig uitgeruste tweede woning, terwijl de wat lagere inkomensgroepen hun heil zoeken op de camping of in de volkstuin. Voor deze laatste groep is de behoefte aan een sociaal meer homogene omgeving (wonen met gelijkgestemden) soms een bijkomend motief. De eigen stadsbuurt heeft dikwijls een heterogene bevolking gekregen, terwijl volkstuinen en campings juist veel bewoners met eenzelfde leefstijl aantrekken. Daarbij komt nog dat veel tijdelijke bewoners van volkstuinen en campings in het dagelijks leven een bovenwoning of appartement bewonen, waardoor ze hun tweede woning gebruiken als alternatief voor een tuin.

Daarnaast zijn er tweede woningen die om werkredenen worden betrokken. Zo heeft een toenemend aantal mensen de beschikking over een *pied-à-terre* in de stad waar men werkt of anderszins actief is, zodat men daar de nacht kan doorbrengen en niet doordeweeks steeds naar huis hoeft. Tweede woningen die om werkredenen worden betrokken bevinden zich vaak in stedelijke gebieden en/of in de nabijheid van arbeidsintensieve werkgelegenheid. Ook de Oost-Europese arbeidsmigranten hebben vaak twee woningen: een hoofdwoning in hun land van herkomst en tijdelijke huisvesting in Nederland.



Het al dan niet hebben van een tweede woning kan ook gevolgen hebben voor de locatiekeuze van de eerste woning. Voor mensen die over één woning beschikken, geldt deze woning als de uitvalsbasis van waaruit men werkt, recreëert en sociale contacten onderhoudt. Bij de keuze van een woning moet men dus met al deze activiteiten rekening houden. Mensen die over twee of meer woningen (gaan) beschikken maken hun afwegingen mogelijk op een andere manier. Zo kunnen ze de ene woning kiezen vanwege de nabijheid van het werk (vooral van belang door-deweeks), en de andere vanwege de goede mogelijkheden tot recreatie (vooral van belang tijdens weekends en vakantie). Ze kiezen dan bijvoorbeeld voor een appartement in de stad (dicht bij het werk) én een recreatiewoning in het groen (goede mogelijkheden om te recreëren), terwijl ze voor een eengezinswoning op een suburbane locatie gekozen zouden hebben wanneer ze over één woning zouden beschikken.

Overige vormen van meerhuizigheid

Meerhuizigheid wordt ook ingegeven door de toenemende diversiteit in gezinsvormen. Zo zijn er steeds meer gescheiden of samengestelde gezinnen, waarvan de kinderen één week in het ene huis, en de andere week in het andere huis wonen (Karsten, 2003). Een andere 'nieuwe' huishoudensvorm is het pendelhuwelijk. In een dergelijk huwelijk liggen de werkplekken van de beide partners zover uit elkaar dat men besluit om twee woningen te betrekken. Tot slot lijkt het delen van tweede woningen, boten of kamers een nieuwe trend te worden. Uit de door de VROM-raad georganiseerde expertmeeting kwam naar voren dat allochtone jongeren soms samen een kamer huren zodat ze een plek hebben om zich terug te trekken, om vrienden te ontvangen, en om zich aan de sociale controle van thuis te onttrekken.

Kwantitatieve en kwalitatieve impact

Eenduidige informatie over het aantal tweede woningen in Nederland is niet voorhanden, onder meer omdat de definities van het verschijnsel 'tweede woning' sterk uiteenlopen. In een onderzoek van RPB en RIGO (2003) hanteert men een brede definitie. Volgens hen is een tweede woning 'in alle gevallen een verblijf dat men door eigendom of anderszins min of meer permanent voor zichzelf beschikbaar heeft naast de hoofdwoning (eerste woning)'. Uitgaande van een brede definitie (dus inclusief volkstuinten, stacaravans, volkstuinhuisjes met overnachtingsmogelijkheid et cetera) wordt het aantal tweede woningen geschat op ongeveer 400.000, hetgeen impliceert dat ongeveer 5% van de Nederlandse woningvoorraad als tweede woning in gebruik is. In vergelijking met andere Europese landen is het tweede woningbezit in Nederland overigens beperkt. Denemarken kent naast 2,4 miljoen eerste woningen ongeveer 200.000 recreatiewoningen (8,3%).



In België beschikt 7,9% van de huishoudens over een tweede woning. In de wat zuidelijker gelegen landen is het aandeel tweede woningen nog veel groter. In Frankrijk is 10% van de woningen in gebruik als secundair verblijf, in Spanje is dit zelfs één op de zes. Italië spant de kroon met 19% tweede woningen (Gordijn en De Vries, 2004). Het grote aandeel tweede woningen in de Zuid-Europese landen wordt soms wel in verband gebracht met de compacte steden zoals die in Zuid-Europa gebruikelijk zijn. Mensen die in een compacte stad wonen, zoeken in de vakanties en weekends dikwijls de rust en ruimte van een tweede woning op (Módenes en López-Colás, 2007).

Kader 8. Schatting van aantal tweede woningen

- 105.000 tot 117.000 recreatiewoningen, waarvan ongeveer 45% op een recreatiepark ligt en 55% buiten een dergelijk park gelokaliseerd is;
- 220.000 stacaravans en chalets. Het gaat hier om alle stacaravans in particulier bezit. Hiervan bevinden zich er 180.000 bij kampeerbedrijven en 40.000 op gepachte of eigen grond;
- 20.000 tweede woningen in het bezit van buitenlanders, voornamelijk Duitsers (woningen van buitenlanders die in Nederland werken worden hierbij niet meegeteld);
- 8.800 reguliere woningen met recreatief gebruik. Dit verschijnsel speelt vooral in gebieden die recreatief aantrekkelijk zijn en waar de druk op de reguliere woningmarkt niet al te groot is (Zeeland, Friesland, Drenthe);
- een onbekend aantal *pieds-à-terre*. Cijfers over het aantal *pieds-à-terre* in Nederland zijn niet beschikbaar.

Bron: RPB/RIGO, 2003

Hoe het aantal tweede woningen in Nederland zich in de toekomst zal ontwikkelen is voor een belangrijk deel afhankelijk van demografische en economische factoren. Tweede woningbezitters blijken een aantal specifieke kenmerken te hebben: ze hebben hogere inkomens, zijn gemiddeld ouder en bestaan vaker uit tweepersoonshuishoudens dan het Nederlandse gemiddelde. Daarnaast zijn ook sociaal-culturele factoren (tweede woningbezit als modegril), woningmarkt-factoren (als de woningmarkt in de toekomst in bepaalde gebieden meer ontspannen raakt, wordt het mogelijk makkelijker om een tweede woning te verwerven) en beleid (hoeveel ruimte geeft het ruimtelijke ordeningsbeleid aan tweede woningen: mogen deze woningen ook permanent worden bewoond?) van invloed op de toekomstige ontwikkeling van het tweede woningbezit. Hoewel de kwantitatieve invloed nog onzeker is, is wel voorspelbaar dat het hebben en gebruiken van tweede woningen zal blijven.

Meerhuizigheid is een permanent tijdelijk verschijnsel. Dit roept de vraag op hoe we hiermee om gaan bij de inrichting en beheer van het stedelijk en landelijk gebied. Evenals bij de woningbehoefte van buitenlanders die zich voor korte of lange tijd in Nederland vestigen heeft ook het toenemende tweede woningbezit een impact op de sociale en ruimtelijke structuur van een gebied. Mensen met een tweede woning in perifeer landelijke gebieden worden veelal wel gezien als welkome aanvulling op de krimpende bevolking. Anderzijds bestaat de angst voor spookdorpen buiten het vakantie seizoen, doordat woningen niet bewoond worden. De gemeente Domburg heeft bijvoorbeeld om deze reden een lokale verordening ingezet, dat bepaalt dat huizen in het historische centrum niet mogen worden gebruikt voor een tijdelijke woning. Ook de ruimtelijke impact kan groot zijn wanneer het gebruik van recreatiewoningen in landelijke gebieden grote vormen aanneemt. De angst bestaat dat hierdoor sprake is van een verstedelijking van de regio met bijkomende files en milieuvervuiling. Mede om deze reden woedt in de Veluwe al lange tijd een heftige discussie over het al dan tijdelijk gebruik van recreatiewoningen. Een ander dilemma dat zich hier voordoet is dat veel recreatiewoningen, vooral in gebieden met een betrekkelijk gespannen woningmarkt, voor permanente bewoning gebruikt gaan worden waardoor er feitelijk een tekort aan recreatiewoningen kan ontstaan. Omgekeerd kan recreatief gebruik van permanente woningen leiden tot lege historische dorpscentra met gevolgen voor de levensvatbaarheid van de voorzieningen.

De raad acht een eenduidige regel aangaande recreatiewoningen daarom niet van toepassing. Het huidige beleid van de minister, waarbij gemeenten zelf kunnen aangeven of ze permanente bewoning van recreatiewoningen toestaat of niet, geeft gemeenten voldoende ruimte om tot besluiten te komen. De raad is wel van mening dat de aard van bewoning van recreatiewoningen (tijdelijk, permanent) nog scherper benoemd moet worden in termen van huidig en mogelijk toekomstig gebruik. In hoofdstuk 7 wordt nader ingegaan op de beleidsdiscussies die spelen rondom tijdelijk wonen en meerhuizigheid.



Wonen in ruimte en tijd

68

Een zoektocht naar sociaal-culturele trends in het wonen



5 Verdienstelijking van het wonen

5.1 Inleiding

De afgelopen decennia is het wooncomfort in Nederland een stuk groter geworden als gevolg van technologische ontwikkelingen en de gestegen welvaart. Dubbel glas en goede isolatie behoren tot de standaarduitrusting van nieuwbouwwoningen. Maar ook heeft er een kwaliteitsslag plaatsgevonden in de woning: badkamers en keukens, soms zelfs met *jacuzzi's* en kookeilanden, zijn op geen enkele manier te vergelijken met de (zeker gemeten naar de maatstaven van nu), sobere woningen uit de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw. Door renovatie is bovendien ook de kwaliteit van bestaande woningen sterk vooruit gegaan. Een groot deel van de Nederlanders vindt het belangrijk om hun woning zo comfortabel mogelijk te maken en is ook bereid om hierin geld te steken. De grote populariteit van woonprogramma's op de televisie, woontijdschriften, woonwinkels en bouwmarkten kan als indicatie beschouwd worden voor deze betrokkenheid. De woning is al lang niet meer alleen de plek om te eten en te slapen, maar raakt meer en meer vervlochten met andere aspecten van het leven. De woning is ook de plek om te werken, te recreëren of zorg te ontvangen. Deze toenemende menging van functies maakt dat woning en woonomgeving meer dan vroeger als een twee-eenheid worden gezien en dat allerlei nieuwe vormen van dienstverlening de woning en/of de woonomgeving binnenkomen. Daarbij kan worden gedacht aan zorgdiensten, gemaksservices, recreatieve mogelijkheden: in algemene zin allerlei vormen van dienstverlening die het particuliere en professionele leven comfortabeler en aantrekkelijker kunnen maken. Het wooncomfort wordt niet meer alleen bepaald door het uitrustingsniveau van de woning, maar ook door de dienstverlening die in en rondom de woning genoten kan worden. De raad duidt deze trend aan met de term 'verdienstelijking van het wonen'.

Vanuit de aanbodzijde van de woningmarkt wordt handig ingespeeld op deze toenemende behoefte aan verdienstelijking. Coalities tussen aanbieders van wonen en aanbieders van diverse vormen van dienstverlening komen steeds vaker voor. Een aantal combinaties die deze ontwikkeling illustreren wordt in dit hoofdstuk beschreven. Daarbij worden de sociaal-culturele achtergronden van deze toenemende behoefte aan verdienstelijking van het wonen kort aangestipt.



5.2 Uitdrukingsvormen en achtergronden

De verdienstelijking van het wonen kent verschillende achtergronden. Allereerst zorgt de welvaarts groei en het feit dat mensen steeds minder tijd hebben, voor een groeiende behoefte aan dienstverlening in en rondom de woning. Dit geldt voor een brede groep: variërend van tweeverdieners zonder kinderen tot gezinnen waar de ouders arbeid zo optimaal mogelijk willen combineren. Daarnaast veroorzaakt onze samenleving, mede door nieuwe technologieën, een toenemende druk om te presteren en snel te reageren. Een sms of mail dient eigenlijk per omgaande beantwoord te worden. *Deadlines* houden geen rekening met crèche-tijden of vrije dagen. Behoeftte aan zogeheten 'kwaliteit-tijd' neemt toe. Mensen hebben daarom behoefte aan in tijd en ruimte goed op elkaar afgestemde diensten en voorzieningen die de combinatie van taken ondersteunen. Ze willen graag zo min mogelijk tijd besteden aan huishoudelijke taken. Taken die vroeger zelf werden gedaan (schoonmaken, boodschappen, kleine klusjes) worden daarom steeds vaker uitbesteed. Het gaat daarbij niet alleen om dienstverlening van een professional aan een klant, maar ook om onderlinge, informele dienstverlening.

Wonen en gemaksdiensten

De aanbodzijde van de woningmarkt reageert op de stijgende behoefte aan dienstverlening en comfort door concepten te ontwikkelen waarbij het aanbieden en/of beheren van woningen gecombineerd wordt met het aanbieden van bepaalde diensten. Dit biedt kansen voor nieuwe coalities tussen aanbieders en beheerders van woningen enerzijds, en aanbieders van allerlei vormen van dienstverlening anderzijds. Nieuwe initiatieven op dit gebied passen ook goed binnen de veranderende institutionele context van de woningbouw en ruimtelijke ordening. De rol van gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties is belangrijker geworden, terwijl de rijksoverheid zich juist steeds meer heeft teruggetrokken. Projectontwikkelaars spelen meer in op de wensen van bewoners dan vroeger. Ook zijn marktpartijen, al dan niet in combinatie met lokale overheden en woningcorporaties, steeds vaker verantwoordelijk voor de integrale ontwikkeling van een gebied. Daarbij komt nog dat er in de verschillende sectoren van publieke dienstverlening (zorg, huisvesting, onderwijs) steeds meer marktwerking komt. Tegen deze achtergrond proberen aanbieders van wonen en dienstverlening zich steeds meer van elkaar te onderscheiden, bijvoorbeeld door nieuwe concepten aan te bieden, al dan niet in samenwerking met andere partijen.

Zo biedt IRS, Nederlandse grootste leverancier in woontechnologie oplossingen en services, een uitgebreid woon- en dienstverleningsconcept aan, dat zowel in koop- als huurwoningen kan worden toegepast. Via internet of een bedieningspaneel staan bewoners in contact met tal van leveranciers zoals een schoonmaakdienst, een klussendienst, een maaltijdleverancier, een bloemist, een stomerij, een supermarkt of een taxicentrale. De diensten worden per complex in overleg op de behoefte afgestemd. Het bedrijf speelt hiermee in op de groeiende behoefte aan huishoudelijke en andere dienstverlening. Deze behoefte lijkt het sterkst aanwezig te zijn bij tweeverdieners met of zonder kinderen, werkende alleenstaanden en 50-plussers. Dit zijn allemaal groeiende bevolkingsgroepen.

Ook voor wat betreft de combinatie tussen wonen, leren en werken worden er verschillende initiatieven ontplooid. In het eerdere raadsadvies Leerwerklandschappen worden verschillende cases beschreven waarin werken en leren, maar vaak ook wonen en andere activiteiten worden gecombineerd (zie VROM-raad, 2007b). Vaak gaat het hier om grootschalige projecten waarbij veel verschillende partijen betrokken zijn. Ook op een wat bescheidener schaal kunnen er echter zinvolle combinaties van wonen, werken en leren worden gerealiseerd, zoals het onderstaande voorbeeld van de *magic mix* laat zien.

Kader 9. Combineren van wonen, werken, leren en recreëren: *magic mix*

Een voormalig bejaardentehuis in Den Haag Zuidwest wordt door woningcorporatie Haag Wonen gerenoveerd voor wonen, werken, leren en recreëren met als doelgroep jonge volwassenen. Haag Wonen werkt hierbij samen met maatschappelijke organisaties, onderwijsinstellingen en marktpartijen onder de noemer





magic mix. Het concept behelst wonen, leer- en werktrajecten, stageplaatsen en kleinschalige voorzieningen in de benedenverdieping van het gebouw. Jongeren in opleiding, jongeren die begeleid wonen, gehandicapten en vroegtijdige schoolverlaters krijgen binnen dit project de mogelijkheid om ondersteuning te krijgen bij hun maatschappelijke ontwikkeling. Hierbij krijgen ze zonnodig begeleiding van de diverse participerende maatschappelijke organisaties. Ook anderen kunnen voor tijdelijke woonruimte terecht in het gebouw, dat *Mixx Inn* gaat heten. In totaal komen er 135 zelfstandige woonunits voor *short stay* en biedt de benedenverdieping (De Plint) van het gebouw ruimte voor kleinschalige voorzieningen. Bewoners met verschillende achtergronden worden niet geclusterd, maar juist willekeurig over het gebouw verspreid. Dankzij onderlinge contacten en gezamenlijke activiteiten op de benedenverdieping van het gebouw kunnen de gasten zich aan elkaar optrekken: dit moet zorgen voor een *magic mix*.

Bron: www.kei-centrum.nl

Wonen en zorg

De combinatie van wonen en zorg is de meest bekende en toegepaste koppeling tussen wonen en dienstverlening. Omdat er steeds meer ouderen komen, en de meeste ouderen graag zo lang mogelijk zelfstandig willen wonen, is er een groeiende behoefte aan zorg en dienstverlening in en rondom de woning (voor de wat hogere leeftijden vooral in de sfeer van zorg, voor de 'jongere' ouderen ook andere vormen van dienstverlening). Deze behoefte wordt nog versterkt door het feit dat senioren steeds welvarender worden. Het is dan ook nog maar de vraag of de aanbodzijde de groeiende behoefte aan zorg en dienstverlening van ouderen zal kunnen opvangen. Hier ligt een belangrijk aandachtspunt voor de beleidsmakers.

Kijkend naar de toekomst zullen er nieuwe scheidingen optreden. Enerzijds zet de trend door dat geëmancipeerde ouderen steeds meer geld te besteden hebben, anderzijds behoren ouderen tot de armste groepen in de steden. Commerciële instellingen zullen nog meer inspelen op de rijkere ouderen. Maar wie zorgt voor de mensen die minder geld te besteden hebben? Dat geldt zeker voor de mensen met een beperking. Hun belangrijkste beperking is vaak dat zij geen geld hebben. Woningcorporaties zullen woningen blijven verkopen. Ze blijven opereren in de markt die geld oplevert. De vraag is of en hoe ze de opbrengsten investeren in arrangementen voor mensen die weinig te besteden hebben. Verder zal het idee van zo lang mogelijk thuis wonen meer ter discussie worden gesteld. Er komen meer collectieve arrangementen en zelfs private woondomeinen voor in de plaats. Ook wijkgebonden collectieven nemen toe. Belangrijk is dat algemene voorzieningen toegankelijk moeten zijn voor iedereen. Door veranderingen in bevolkingssamenstelling en door schaalvergroting verdwijnen in veel wijken de vertrouwde

winkels, buurthuizen en andere voorzieningen. Maar ook buren en kennissen verdwijnen. Mensen die altijd autonoom zijn geweest, willen zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Anderen die het gewend zijn om zorg collectief te regelen, met de buren of familie, doe je geen plezier met zo lang mogelijk thuis te blijven wonen als dat netwerk er niet meer is. Sommige mensen gaan liever in een kleine instelling wonen als hun netwerk kleiner wordt.

Woningcorporaties kunnen meewerken om de omgeving weer meer controleerbaar en vertrouwd te maken. Verder kunnen corporaties initiatieven van bewoners, welzijnswerk en onderwijs ondersteunen. Maar ook andere organisaties zoals bijvoorbeeld Woonzorg Nederland richten zich al geruime tijd op dit product. Woonzorg Nederland heeft bijvoorbeeld onderzoek gedaan naar de waardeketen van het wonen. Voor ouderen bepaalt niet zozeer de grootte van de woning de waarde, als wel het woonplezier, veiligheid, aanspraak, zingeving, controle over het eigen leven, de woonomgeving, en zorg op maat. Om aan deze behoeften te voldoen is een flexibel en op maat gesneden pakket aan woondiensten nodig, met zowel mogelijkheden voor individuele zorg, als de aanwezigheid van gemeenschappelijke ruimten en ruimte voor eigen regie. Een ander voorbeeld van integratie tussen wonen en zorg door een nieuwe aanbieder is te vinden in Parc Hoogveld in Sittard-Geleen (zie kader 10). Hier wonen jong en oud en werkend en zorgbehoevend samen in één woongemeenschap. Dit project geeft duidelijk aan dat nieuwe coalities en concepten ook in gebieden met een lage druk op de woningmarkt succesvol kunnen zijn.

Kader 10. Parc Hoogveld in Sittard-Geleen

Parc Hoogveld is een woonzorgproject dat is gebaseerd op Disney's *Celebration* ten zuiden van Orlando in de Verenigde Staten. Daar wonen jong en oud, werkend en zorgbehoevend in een *civil society* met levensloopbestendige woningen en voorzieningen voor en door de mensen zelf. Het doel is om ook in Parc Hoogveld een hechte gemeenschap te laten ontstaan, waarin burenhulp en informele relaties een belangrijke rol spelen. Parc Hoogveld omvat vijf kubusachtige *urban villa's* met in totaal 120 huurappartementen, drie appartementengebouwen voor actieve senioren (72 woningen) en een multifunctioneel wijkcentrum annex woonzorgcentrum, met 94 verzorgingsappartementen en een voorziening voor groepswonen voor dementerende ouderen. Dit wijkcentrum biedt ook voor de bewoners van de wijk vele faciliteiten, zoals een café-restaurant, een winkel, een kapsalon, een pedicure en een klussendienst. In de toekomst komt er mogelijk ook een dagopvang en een zwembad voor wellness- en zorgarrangementen. De *leading partner* in het project is de zorgaanbieder Orbis. De vastgoedcomponent van het project wordt geleverd door vier woning-



corporaties en drie commerciële ontwikkelaars. Om te zorgen voor voldoende 'handen aan het bed' zoekt men daarnaast contact met zorgopleidingen, zodat er leerwerkplaatsen gecreëerd kunnen worden. De openbare ruimte in het project (Hof van Onthaasting: een park met een vijver, diverse thematische tuinen, en voorzieningen voor sport en spel) wordt in erfpacht door de gemeente Sittard uitgeven. Er is dus sprake van een woon-zorg-leer-openbare ruimte project. Het project is thans in uitvoering en zal naar verwachting eind 2008 compleet opgeleverd zijn.

Bron: Urban Unlimited, 2008

Nieuwe woonzorgprojecten worden in toenemende mate ook door particulieren geïnitieerd. Deze initiatieven komen vaak tot stand uit onvrede met het bestaande aanbod en zijn mogelijk doordat met persoonsgebonden budgetten wordt gewerkt. Bijvoorbeeld de Thomashuizen, in 2001 opgezet door een vader van een zoon met een verstandelijke beperking: Thomas (in 2006 overleden). Een Thomashuis is een kleinschalige woonvoorziening voor zes tot acht mensen met een verstandelijke beperking. Elk huis wordt geleid door in principe twee zorgondernemers. Zij zijn eindverantwoordelijk voor de zorg voor en ondersteuning aan hun klanten. De klanten kunnen kiezen in welke kamer zij willen wonen, hoe zij hun eigen kamer inrichten, hoe hun daginvulling eruit ziet, en welke zorg en ondersteuning zij inkopen. Doordat de Thomashuizen kleinschalig zijn en worden geleid door zelfstandige 'zorgondernemers', kan er maatwerk worden geleverd.

Wonen en energie

Combinaties tussen wonen en energie hebben tot nog toe vooral betrekking op energieopwekking en energiebesparing. Zo worden zonneboilers, zonnepanelen

en warmtepompen langzaam maar zeker steeds gewoner in Nederland, en probeert men het energiegebruik te verminderen met behulp van onder meer isolatie en balansventilatie. Vaak zijn het de burgers zelf die hierbij het voortouw nemen, al dan niet ondersteund door overheidssubsidies. Grote projecten waarin wonen en energie in één integraal concept samenkomen zijn daarentegen nog betrekkelijk schaars. Meestal zijn het partijen in de woonsector die wat dit betreft het initiatief nemen. Zo gaat de institutionele verhuurder Vesteda op de Wilhelminapier in Rotterdam zelf aan warmte/koude opslag doen, waardoor energie 10% goedkoper kan worden geleverd. De winst die hiermee wordt gemaakt kan worden ingezet voor andere voorzieningen. Daarnaast ontstaan er op meerdere plaatsen initiatieven waar gestreefd wordt naar vergaande reductie van uitstoot van CO₂, variërend van drijvende woningen die hun energie verkrijgen door getijdenwerking, of eco-wijken die zelfvoorzienend moeten zijn. In dit soort projecten wordt, naast innoverende projectontwikkelaars en ingenieursbureaus, ook samengewerkt met energieleveranciers of productontwikkelaars. In het buitenland is men al verder op het gebied van energiezuinige wijken dan in Nederland. Op diverse plekken in de wereld wordt er al geëxperimenteerd met Zero Energy Developments (ZED's) en PLUS Energy Developments (PED's). ZED's zijn energieneutraal, terwijl PED's zelfs energie opleveren. Een opmerkelijke reeds gerealiseerde ZED-wijk is die in het Londense Beddington (zie kader 11).

Kader 11. BedZed in Londen

Het initiatief voor de wijk BedZed werd eind jaren negentig genomen door de architect Bill Dunster, projectontwikkelaar Arup, het bestuur van de Londense voorstad Sutton, de milieuorganisatie Bio-Regional en de financier en ontwikkelaar Peabody Trust.

Onderscheidende kenmerken van BedZed zijn de relatief hoge bebouwingdichtheid en de combinatie van wonen en werken (er zijn 105 woningen en 200 werkunits per hectare). De woningen zijn gunstig opzichte van het zonlicht gepositioneerd. Verder zijn ze voorzien van *state-of-the-art* energieopwekkers zoals zonnepanelen, windmolens en installaties om biomassa in energie om te zetten. In tijden van restenergie leveren de woningen terug aan het net en worden verdere besparingen in het energieverbruik bereikt. Ook is voorzien in hergebruik van afval(water).

Door verschillende maatregelen probeert men de mobiliteit in de wijk zoveel mogelijk te beperken. Zo wordt het thuiswerken gestimuleerd door de al eerder genoemde werkunits, zijn er mogelijkheden voor *video-conferencing* en is de totale wijk draadloos met het internet verbonden. Daarnaast ligt de wijk dicht bij metro, tram en bushaltes en heeft elk huishouden in de wijk bij de koop van de



woning een abonnement op de voor gedeeld gebruik aanwezige auto's gekregen. Een evaluatie toonde aan dat ten opzichte van het UK-gemiddelde de ecologische voetafdruk van de BedZed bewoner met bijna 70% is gereduceerd, hoewel volledige energieneutraliteit nog niet is gerealiseerd.

Bron: Urban Unlimited, 2008

Wonen en vrije tijd

De toenemende behoefte aan comfort en dienstverlening hangt ook samen met het toenemende belang van identiteit en individuele expressie en de opkomst van de ervaringsmaatschappij. Door te kiezen voor specifieke combinaties van wonen en dienstverlening kunnen mensen zich onderscheiden van anderen. De koppeling tussen wonen enerzijds en recreatieve en belevingselementen anderzijds, kan resulteren in thematisch georiënteerde woonwijken. In de Verenigde Staten is er al geruime tijd sprake van een verknoping tussen wonen en recreatie. Dit komt bijvoorbeeld tot uiting in het Disneydorp *Celebration*. De achterliggende gedachte van dit dorp is het naar de werkelijkheid exporteren van de pretparkgedachte. In Nederland komt de relatie tussen wonen en vrije tijd vooral tot uitdrukking in de in hoofdstuk 3 besproken thematische woonwijken. Toch is het echte 'resortwonen' in Nederland minder ontwikkeld dan in veel andere landen. In landen zoals Spanje zijn veel meer woonresorts, vaak met het karakter van een *gated community*. Het initiatief voor de ontwikkeling van thematisch georiënteerde woonwijken ligt vooralsnog vooral bij de gemeenten en projectontwikkelaars en veel minder bij de aanbieders van vrije tijdsvoorzieningen. Dat neemt niet weg dat recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen belangrijke structurerende elementen zijn in dergelijke wijken.

Van woonconsument naar woonprosumer

Niet alleen marktpartijen maar ook bewoners raken steeds meer betrokken bij het wonen. Eerder in dit advies is reeds aandacht besteed aan het collectief particulier opdrachtgeverschap (zie bijvoorbeeld de case SIR-55 in hoofdstuk 3). Inmiddels werkt de door burgers opgerichte SIR-55 samen met het Rabovastgoedfonds. De particuliere woningzoeker en de projectontwikkelaars groeien dus langzaam naar elkaar toe. Andere projecten die de toenemende betrokkenheid van bewoners illustreren zijn de zogenaamde klushuizen in onder meer Rotterdam, het toenemend zelf klussen en verbouwen van wooneigenaren en het gezamenlijke beheer van buitenruimtes (bijvoorbeeld Eurowoningen in Leusden), en inspraak bij de herontwikkeling van een buurt zoals in de wijk Roombeek in Enschede.

Al deze projecten hebben gemeen dat de bewoner onderdeel wordt van het proces van waardecreatie. In feite worden bewoners medeproducent van het product 'wonen'. Dit verschijnsel is met name al langer bekend in de wereld van de consumentengoederen. Een mooi voorbeeld is IKEA. Dit bedrijf heeft er bewust voor gekozen om de consument in te zetten in het waardecreatieproces. In traditionele winkels kopen consumenten een bed of kast en krijgen ze deze compleet thuis afgeleverd. Kopers van IKEA-producten halen hun producten echter zelf uit het magazijn, zorgen zelf voor het vervoer naar huis en zetten de producten ook zelf in elkaar. Omdat de consument een deel van het werk van de producent overneemt, kunnen de producten veel goedkoper worden aangeboden. Futurist Alvin Toffler gebruikt in zijn boek *The Third Wave* (1980) in dit verband de term *prosumer* (consument en producent tegelijk). Vergelijkbare ontwikkelingen zijn zichtbaar in sommige supermarkten waar je als koper je producten zelf scant en afrekent. Het lijkt daarom ook vrijwel onvermijdelijk dat vanuit deze grondtrend bewoners onderdeel worden gemaakt van aanpassingen of bouw van hun eigen woonomgeving en woning. Het is gelijktijdig ook onvermijdelijk dat bedrijven die voorheen kant-en-klare producten aanleverden zullen zoeken hoe zij op andere wijze in dat proces bijvoorbeeld bewoners onderdeel daarvan uit kunnen laten maken. IKEA, in de wooninrichting al voorloper in dit proces, heeft daar met het BoKlok-concept nu ook in de woningbouw een eerste vergelijkbare, maar nog beperkte, invulling aan gegeven (zie kader 12). De volgende stap is ongetwijfeld dat bewoners meer gestandaardiseerd elementen kunnen kiezen en kunnen helpen de woning ter plekke mee op te bouwen.



Kader 12. BoKlok (IKEA-woningen)

BoKlok (Zweeds voor 'Leef slim' is een concept van geprefabriceerde betaalbare woningen. Het concept is ontwikkeld in samenwerking tussen IKEA en een groot Zweeds bouwbedrijf (Skanska). In Zweden zijn er inmiddels 3500 van dergelijke woningen gebouwd en inmiddels wordt het concept ook toegepast in Noorwegen en het Verenigd Koninkrijk. De woningen worden vaak gebouwd rondom een gemeenschappelijke binnenruimte (ter vergroting van de sociale cohesie en veiligheid) en voldoen aan hoge eisen wat betreft duurzaamheid (zonnepanelen zijn standaard). De doelgroep voor de woningen bestaat voornamelijk uit starters die moeite hebben om op de reguliere woningmarkt een betaalbare woning te vinden.

Het succesvolle IKEA-concept van gestandaardiseerde massaproductie en prefabricatie wordt ook bij de BoKlokwoningen toegepast. Ongeveer 70 tot 80 procent van het huis wordt in de fabriek aan de lopende band geproduceerd om vervolgens en masse getransporteerd te worden naar de locatie, teneinde aldaar door vaklui te worden geassembleerd.

Elke woning wordt geleverd met een bijpassende IKEA-keuken, een IKEA-badkamer en IKEA-stoffering. Ook krijgen de huizenkopers een voucher die ze vrij kunnen besteden in de IKEA-winkels. Teneinde het concept ook in de toekomst overeind te kunnen houden zijn mensen die een BoKlokwoning hebben gekocht, verplicht om deze woning aan te bieden aan BoKlok. Op die manier probeert men speculatie en ongelimiteerde prijsopdrijving te voorkomen. De BoKlok-woningen zijn commercieel gezien een groot succes. In Scandinavië houdt IKEA thans zelfs loterijen onder vaste IKEA-klanten om de BoKlokwoningen te verloten.

Bron: Urban Unlimited, 2008





Wonen in ruimte en tijd

80

Een zoektocht naar sociaal-culturele trends in het wonen



6. Wonen & Co

6.1 Inleiding

De ontwikkelingen beschreven in de voorgaande hoofdstukken, maken duidelijk dat de wijze waarop mensen hun woonbehoefte willen en kunnen invullen in de toekomst gevarieerder en flexibeler zal zijn. Sommige ontwikkelingen zullen klein blijven, maar andere kunnen uitgroeien tot substantiële trends. Daarnaast roepen de beschreven ontwikkelingen een aantal vragen op over de rol van de overheid, zoals de vraag of de overheid de nieuwe trends moet faciliteren of juist afremmen en de vraag of het huidige beleidsinstrumentarium nog wel aansluit op de veranderde praktijk. Concreet staat de overheid volgens de raad voor de volgende drie fundamentele vragen.

De eerste vraag, en tegelijk ook de meest abstracte, is of de geschetste veranderingen de introductie van nieuwe ruimtelijke concepten wenselijk maken. Onmiskenbaar is de ontwikkeling dat de scheiding tussen functies (wonen, werken, leren, recreëren) aan het verdwijnen is. Dit gaat zeker nog niet vanzelf. De herstructurering van bijvoorbeeld oude(re) bedrijfsterrinen maakt dit zichtbaar. Woningbouw is op deze terreinen vaak erg lastig omdat tegen de milieuzoeningen van bedrijven aangelopen wordt. Vergelijkbare vraagstukken doen zich voor in herstructureringswijken, waar bedrijvigheid wenselijk is maar vaak ook moeilijk te combineren met de normen die gehanteerd worden voor woongebieden. In meer algemene zin gaat deze vraag over de wijze waarop de vraagkant kan worden gefaciliteerd in zowel stedelijke als minder urbane gebieden.

De tweede vraag die naar voren komt is of de nieuwe ontwikkelingen zullen resulteren in de opkomst van nieuwe spelers of dat de gevestigde partijen hun dominante positie en rol zullen behouden. De raad verwacht dat meer en ook andersoortige partijen dan voorheen een rol zullen gaan spelen. Het speelbord van het wonen wordt in eerste instantie hierdoor onoverzichtelijker, maar daar staat tegenover dat de kans op vernieuwing en differentiatie toeneemt. De essentie van deze tweede vraag is voor de raad of de vraagkant nu en in de toekomst voldoende in de herstructurering en nieuwbouw meegenomen wordt. De kans daarop neemt wel toe als een toenemend aantal actoren van zich laat horen, dan wel een rol op zich neemt als opdrachtgever, initiator of investeerder.



De huidige financiële crisis zou dit proces vanwege risicomijdend gedrag, kunnen vertragen of afzwakken. Ook is er sprake van regelgeving, onder meer in de zorgsector, die andersoortige activiteiten buiten hun kernactiviteit minder gemakkelijk mogelijk maken, dus ook op het terrein van wonen.

De derde en laatste vraag is of er gebieden, plekken of gebouwen zijn die, eerder dan andere plaatsen, uitnodigend zijn voor bepaalde ontwikkelingen. Er bestaat al langere tijd discussie over de ontwikkelings- en inrichtingsmogelijkheden van bijvoorbeeld rommelzones, leegstaande (historische) panden, oude industrieterreinen, leeglopende winkelstraten of recreatieparken. De raad meent dat juist deze gebieden en gebouwen goede mogelijkheden bieden voor het accommoderen van de nieuwe woontrends. In het bijzonder omdat deze panden en plekken vaak een karakteristieke eigenheid hebben waar bewoners en gebruikers zichzelf in herkennen of zich mee willen onderscheiden. Naast kwaliteit (vorige vraag) is het kunnen realiseren en koppelen van identiteit aan de eigen woning en woonomgeving, een essentiële onderliggende ontwikkeling die uit de beschrijvingen van de voorgaande hoofdstukken is te destilleren, en van grote invloed op (toekomstige) bouwprojecten zou moeten zijn.

In dit hoofdstuk worden bovenstaande vragen aan de hand van voorbeelden nader geïllustreerd. Het betreft hier vooral een zoektocht naar mogelijke consequenties en het maken van inschattingen, meer dan dat er eenduidige antwoorden gegeven kunnen en zullen worden.

6.2 Vernieuwende ruimtelijke concepten

De raad heeft al in zijn advies *Tijd voor keuzes* (VROM-raad, 2007c) een pleidooi gehouden om ruim in te zetten op meer flexibiliteit vanwege de vele onzekerheden en nieuwe ontwikkelingen die hij toen constateerde. Deze flexibiliteit heeft in dat advies op twee zaken betrekking: op de woningvoorraad en de woonmilieu zelf en op het proces van woningbouwprogrammering en beleid. In het eerste passen aanpasbaar bouwen, industrieel flexibel en demontabel bouwen, ruimere mogelijkheden voor (toekomstige) woningaanpassing en -uitbreiding en tussenvormen tussen huur en koop. Meer flexibiliteit in de woonomgeving kan worden bereikt door wijken en buurten zodanig in te richten dat verdunning of verdichting mogelijk is, dat nieuwe functies kunnen worden toegevoegd en dat er voldoende ruimte is om op toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Meer flexibiliteit in het proces van woningbouwprogrammering is vorm te geven door 'onbestemd

bouwen' (differentiatie van een nieuwbouwprogramma niet van te voren vastleggen maar zo lang mogelijk flexibel houden). De al eerder door de raad gemoreerde vraag naar meer flexibiliteit gekoppeld aan de in dit advies beschreven wootrends, roept de vraag op of er geen andersoortige ruimtelijke concepten wenselijk zijn, niet alleen op gebiedsniveau maar ook op gebouwniveau.

Solids

Op gebouwniveau is het concept Solid een voorbeeld waar de raad dan aan denkt. Het gaat hier om een concept dat verder reikt dan louter het gebouw zelf: hoe groot is het absorptievermogen van de woonomgeving als op gebouwniveau op korte termijn wisseling van functies plaatsvindt? Dit absorptievermogen uit zich onder meer in de mate waarin omwonenden het gevoel hebben dat hun woongenot wordt aangetast (door overlast, gezondheid, parkeerdruk et cetera). Het dilemma dat zich hier voordoet is welk kader gehanteerd kan worden om tot een goede afweging te komen tussen enerzijds woongenot en anderzijds meer flexibiliteit in functiebestemming terwijl beide volgens de beschreven ontwikkelingen wenselijk zijn.

Op dit moment zijn er nog verschillende juridische en financiële belemmeringen die de vorming van Solids bemoeilijken. Dit speelt in het bijzonder rondom het Bouwbesluit. In een bestemmingsplan is bijvoorbeeld zeer goed aan te geven dat een mix aan functies in een bepaald gebied mogelijk is. In eerste instantie is er dus geen enkele belemmering voor Solids. Het probleem komt naar boven wanneer een bouwbesluit voor de Solid aangevraagd moet worden. Dan moet voor een bepaalde functie worden gekozen, met bijbehorende bouwkundige eisen. Wordt voor een functie gekozen met de zwaarste eisen dan is een overstap naar een andere functie gemakkelijk. Andersom is niet mogelijk zonder bouwkundige aanpassingen. Een voor de hand liggende oplossing is dus Solids zo te maken dat ook aan de zwaarste bouwkundige eisen wordt voldaan. Alle functies zijn dan in principe mogelijk. Hierdoor nemen de kosten echter wel explosief toe. Een oplossing die zelfs in een economie die niet te lijden heeft van een crisis al lastig realiseerbaar is. Ook bij dit voorbeeld speelt een dilemma: enerzijds het beslechten van zoveel mogelijk belemmeringen om flexibiliteit te waarborgen, maar anderzijds de eis dat dit niet tot buitensporige verhoging van de kosten mag leiden waardoor juist die flexibiliteit niet meer betaalbaar wordt.

De raad heeft weliswaar geen eenduidig antwoord op deze dilemma's, maar vindt wel dat het concept dat achter Solids zit, een goed voorbeeld is om flexibiliteit in gebouwen en woonomgeving te realiseren. De raad vindt daarnaast dat het



concept van de solids niet alleen in de nieuwbouw een rol zou moeten spelen. Ook in de bestaande woningvoorraad zouden Solids gecreëerd kunnen worden, alsmede bijvoorbeeld in leegstaande kantoorgebouwen. Vragen over de inpasbaarheid in de directe omgeving doen zich op die plekken nog meer voor dan bij grote nieuwbouwlocaties.

Kader 13. Solids

Solids zijn duurzame gebouwen van hoge kwaliteit waarbij de huurders volledig vrij zijn om zelf de bestemming van het pand te bepalen. Op die manier ontstaat er een gevarieerde mix van wonen, werken en recreëren. Huurders kunnen zelf aangeven hoeveel vierkante meter ze willen huren en welke prijs ze daarvoor willen betalen. De precieze prijs wordt uiteindelijk vastgesteld op basis van een soort internetveiling. Huurders met een lager inkomen kunnen aanspraak maken op een inkomensgebonden korting op deze huurprijs.

De huurders zijn vrij om zelf de indeling van de woning te bepalen; ze zijn zelf verantwoordelijk voor het doortrekken van tussenmuren en het plaatsen van bedradingen en leidingen.

Om functieverandering mogelijk te maken moeten de Solids overgedimensioneerd worden, waardoor de bouwkosten eenderde hoger worden. Verder moeten de Solids in architectonisch opzicht van hoog niveau zijn (mooie materialen, bijzondere details), waardoor mensen zich eraan kunnen hechten (dierbaarheid).

De gebouwen zijn gemaakt om tweehonderd jaar mee te gaan.

De hogere kostprijs waarin één en ander resulteert moet uit een langere levensduur, het ontbreken van transformatiekosten en een verminderd leegstandsrisico worden terugverdiend.



Lastig is wel dat de Solids op gespannen voet kunnen staan met het huidige milieu- en ruimtelijke ordeningsrecht, dat uitgaat van tamelijk vaststaande functies voor gebouwen (Koeman, 2006). Aan verschillende functies worden namelijk verschillende eisen gesteld voor wat betreft zaken als brandwerendheid, dikte van de muren, parkeermogelijkheden en visuele, geluids- en stankhinder. Sommige bestemmingsplannen bieden echter ruimte voor gemengde functies oftewel voor een ruime bestemming. Hier ligt een juridisch beginpunt voor de Solids. De consequentie van het Solidconcept is echter ook dat de normen aangevaard moeten worden die de regelgeving aan de zwaarste functies verbindt, waardoor de gebouwen zwaarder en duurder worden. Verder kunnen bouwactiviteiten binnen de Solid die leiden tot een functieverandering juridisch lastig zijn, omdat hiervoor een vergunning moet worden verleend. Met wat beperkte juridische wijzigingen, en toch ook een zekere mate van sturing op de toegestane bestemmingen, kunnen de bovenstaande problemen echter voor een groot deel worden opgelost. Om juridische problemen te voorkomen ligt het voor de hand om Solids niet te zien als bestemmingsloze gebouwen maar als ruim bestemde gebouwen (Koeman, 2006).

Behalve juridische bezwaren kleven er ook financiële haken en ogen aan de Solids. Huurders zijn zelf verantwoordelijk voor investeringen in de binnenkant van de woning (keuken, badkamer, toilet, scheidingswanden) maar kunnen hiervoor soms lastig de financiering vinden (een hypotheek is in de praktijk geen optie, ook al omdat er geen recht bestaat op hypotheekrenteaftrek). Er wordt nog gezocht naar mogelijke oplossingen voor dit probleem. Inmiddels zijn er al drie Solids in aanbouw en zijn er ook nog enkele gepland.

Bron: www.Stadgenoot.nl

Gestippeld wonen

Een ander voorbeeld van een vernieuwend ruimtelijk concept wordt door de SEV neergezet onder de noemer 'gestippeld wonen'. Dit concept speelt sterk in op de in dit advies beschreven ontwikkelingen van gemeenschappelijkheid. De SEV wil bijvoorbeeld de vorming van woongemeenschappen in achterstandswijken bevorderen. Daarom is men onlangs gestart met het programma 'interactief wonen'. Met behulp van dit experiment wil men de vorming van woongemeenschappen in krachtwijken bevorderen, omdat dit de sociale cohesie in de wijk zou vergroten. Voor een deel zouden de nieuwe woongemeenschappen gecreëerd kunnen worden door nieuwbouw of verbouwing (collectief particulier opdrachtgeverschap, mede-opdrachtgeverschap, verbouwing van een blok kluswoningen of een groot pand). Door middel van een zogenaamd coöptatiebeding kunnen er echter ook in de bestaande woningvoorraad nieuwe woongemeenschappen worden gevormd. De SEV duidt dit laatste aan met de term 'gestippeld wonen'. Het is



nadrukkelijk de bedoeling om niet alleen succesvolle nieuwkomers (*gentrification* of *gentrypunctuur*), maar ook zittende wijkbewoners uit achterstandsgroepen bij de nieuwe woongemeenschappen te betrekken.

Kluswoningen

Een voorbeeld waarbij de bestaande woningvoorraad op vernieuwende wijze wordt hergebruikt betreft de zogenaamde kluswoningen. Dit zijn oude woningen die bewoners voor een lage prijs kunnen kopen, waarna ze de woningen zelf kunnen (laten) opknappen. Op verschillende plekken in Nederland wordt, in navolging van Rotterdam waar de eerste kluswoningen zijn uitgegeven, gewerkt met deze aanpak. In Rotterdam zijn nu ruim vierhonderd kluswoningen uitgegeven, vooral in wijken waar voorheen weinig nieuw bloed de wijk in kwam. Door de kluswoningen gaan nu vooral jongeren in deze wijken wonen. Jongeren die veelal aan het begin van hun wooncarrière staan, met een afgeronde opleiding en (nog) kinderloos. De regelgeving vormt soms een belemmerende factor. Wanneer de kopers bij de afbouw substantiële wijzigingen in de woning aanbrengen wordt deze gezien als een nieuwbouwwoning, wat betekent dat er voldaan moet worden aan de eisen uit het Bouwbesluit. Omdat het bij kluswoningen meestal gaat om vooroorlogse woningen, betekent dit vaak dat de kopers hoge kosten moeten maken, waardoor het voordeel van de lage aankoopkosten voor een belangrijk deel verdwijnt. De raad juicht de innovatieve en gedurfde aanpak van kluswoningen toe en ziet in een aanpak als deze onderstreept dat de woonconsument nadrukkelijk ook als woonprosumer aangesproken wordt.



In algemene zin zou onderzocht moeten worden of belemmerende regelgeving (zoals aansprakelijkheden, Bouwbesluit) aangepast kunnen worden om tot (nog) aantrekkelijkere arrangementen te komen (Sour, 2009).

Transformatie van landschappen

Gebiedsinvulling op een hoger schaalniveau kan volgens de raad ook innovatiever en flexibeler worden ingevuld. De ruimtelijke opgaven verschillen daarbij naar landsdeel. De opgave voor de Randstad vraagt om een hogere dichtheid van bebouwing. Hogere dichtheid wordt zowel politiek als in de publieke opinie onmiddellijk vertaald in hoogbouw, maar het kan ook in nieuwe vormen van laagheid en meer grondgebonden bouw. Het bouwen in hogere dichtheden kan alleen als dat ook gepaard gaat met een significant hogere kwaliteit van de collectieve en publieke ruimte. Voor het collectieve domein - het domein dat door bewoners gemeenschappelijk wordt gebruikt - betekent dat een veel grotere mate van comfort, uitstraling en vertrouwdheid, gecombineerd met attent beheer. Verschillende architecten, als Bob van Reeth en Rudy Uytenga spreken in dat verband treffend over de 'genereuze' stad. De stad die een genereus aanbod heeft, voor bewoners en bezoekers, in ruimte en voorzieningen, van hoge kwaliteit. De gemeente Rotterdam gebruikt in een recent plan voor de binnenstad in dit verband de metafoor van *lounge*; de *city lounge* als pendant van de *lounge* zoals we die kennen uit de luxe hotels. De genereuze stad maakt ook het bouwen van kleinere woningen mogelijk. De meeste mensen zullen een kleinere woning, omringd door een genereus aanbod aan openbare ruimte en voorzieningen, waarschijnlijk eerder verkiezen boven een grote woning in een desolate omgeving. Die opgave geldt ook voor de sociale sector. Sociale duurzaamheid is bij uitstek vooral een kwestie van alert en zorgvuldig beheer, samen met bewoners. Ook in deze sector vraagt tijdelijke bewoning om nieuwe ruimtelijke concepten, zoals woonhotels. Hetzelfde geldt voor collectieve woonvormen die mede een antwoord kunnen bieden op de vraag naar wonen onder gelijkgestemden. Hoge, stedelijk dichtheden zijn alleen acceptabel als ook de kwaliteit van het publieke domein hoog is, zowel in termen van inrichting als van de kwaliteit van voorzieningen (winkels, horeca). Wonen in de stad moet geen tweede keus zijn.

Een voorbeeld van een vernieuwende aanpak van de transformatie van gebieden is Stadshavens Rotterdam. Stadshavens Rotterdam is het grootste binnenstedelijke herstructureringsgebied in Nederland: 1600 ha, waarvan 600 ha water. Het bijzondere aan de wijze waarop hier invulling aan het gebied wordt gegeven is dat er in Stadshavens op bepaalde plekken (onder meer rondom het voormalige RDM-terrein) reeds een transformatieproces op gang wordt gebracht, zonder dat op voorhand al bekend is hoe de directe omgeving zich zal gaan ontwikkelen.



Kader 14. Stadshavens: transformatie van een oud haventerrein

De Rotterdamse havens bieden grote mogelijkheden voor transformatie. Doordat de havenactiviteiten zich steeds meer in de richting van de kust verplaatsen (eerste en tweede Maasvlakte), komen er in de stad honderden hectaren grond vrij. De gemeente Rotterdam en het Havenbedrijf hebben een programma ontwikkeld om dit gebied een nieuwe invulling te geven: Stadshavens. Dit programma heeft enerzijds tot doel om de economische structuur van de stad te versterken (er blijft ruimte voor havengerelateerde activiteiten), terwijl men anderzijds nieuwe hoogwaardige woon- en werkmilieus wil creëren. Dit moet leiden tot de volgende ordening van west naar oost: logistieke activiteiten en petrochemische industrie => kennisintensieve bedrijven => dienstverleners en opleidingen => woon- en werkmilieus voor pioniers => luxe woonvormen => stadscentrum. Dwars op deze as staat de zogenaamde kennisas die loopt van Delft naar Dordrecht (TU Delft, Erasmus Universiteit, Drechtsteden (*Greenery*, *off-shore* industrie). Naast nieuwe bedrijven en opleidingen moeten er op termijn (tussen nu en 2025) ongeveer vijfduizend nieuwe woningen in Stadshavens worden gerealiseerd.

Bron: www.stadshavensrotterdam.nl



Misschien blijven de daar nu gevestigde bedrijven er wel zitten, misschien gaan ze weg; lijkt het nu een aantrekkelijk woongebied, straks is het misschien ook aantrekkelijk voor kleinschalige bedrijvigheid. Opvallend in Stadshavens is ook dat scholen als ROC Albeda en Hogeschool Rotterdam een prominente rol spelen bij het op gang brengen van deze nieuwe ontwikkelingen. Rondom Heijplaat wordt door beide scholen de RDM Campus ontwikkeld, waar opleidingstrajecten, inno-

vatieve bedrijvigheid en het ontwikkelen van experimenteelgebieden de invulling van dit gebied worden. De wijze waarop het ontwikkelproces van Stadshavens vorm wordt gegeven is eveneens innovatief. Onder de noemer transitie management wordt bekeken op welke wijze de aanpak ook gedurende het proces vernieuwd c.q. verbeterd kan worden. Duurzaamheid is daarbij een cruciaal begrip: duurzaam in termen van gebruikt materiaal, duurzaam in energieverbruik (CO₂-neutraal), maar ook duurzaam in termen van toekomstige gebruikswaarde. Met andere woorden, het ontwikkelproces zelf is, naast de inhoudelijke invulling, mede onderwerp van een vernieuwende aanpak.

Ook bij het realiseren van lage dichtheden ziet de raad veelbelovende initiatieven, waarbij het bouwen gepaard gaat met landschapsontwikkeling: compagnieën zoals in Hoogezand Zuid, privaat beheerde woondomeinen in de vorm van landgoederen, nieuwe buurtschappen en knooppdorpen (Twente). Wat deze nieuwe ruimtelijke concepten met elkaar gemeen hebben is een combinatie van programma, ontwerp, inrichting en beheer.

Kader 15. Hoogezand-Sappemeer

In Hoogezand-Sappemeer wordt op vernieuwende wijze gezocht naar manieren om een bouwprogramma van drieduizend woningen te realiseren in een gebied waar de woningbehoefte op dit moment relatief beperkt is. Uitgangspunt is dat het nu nog grotendeels agrarische productielandschap wordt omgezet in een recreatief woonlandschap waarbij de groenstructuur een leidende rol moet gaan spelen. Op dit moment wordt in de planvorming al wel een groenplan gemaakt, maar worden de rode contouren nog nergens getekend. De gedachte hierachter is dat nu nog niet ingeschat kan worden op welke wijze het woningbouwprogramma uiteindelijk wordt ingevuld (welke doelgroepen, wat voor woningtypen, welke locaties). Dit zal afhangen van de vraag in de markt en de initiatieven die de verschillende betrokken partijen (die nu dus ook niet allemaal bekend zijn) in de toekomst zullen gaan nemen.

Daar staat tegenover dat beoogde eindresultaten en kwaliteitsambities nu des te duidelijker geformuleerd moeten worden. Dit samenspel van een flexibele ontwikkelstrategie met een aantal ingebouwde kwaliteitsmechanismen is de kern van het Masterplan voor De Groene Compagnie. Die strategie begint met het beschrijven van de ambities die de gemeentelijke overheid en andere overheidspartijen hebben met het gebied.

Dit Masterplan wordt gebruikt om de betrokken burger, ondernemer of belangen behartiger te informeren over wat er ten zuiden van Hoogezand-Sappemeer staat te gebeuren. Het Masterplan is bewust flexibel zodat samen, interactief vorm kan worden gegeven aan de transformatie van De Groene Compagnie.



Behalve informeren wil dit Masterplan echter ook nog een flinke stap verder gaan: het moet prikkelen. Dit Masterplan is bovenal een uitnodiging aan overheden, marktpartijen en particuliere initiatiefnemers om samen na te denken hoe hun plannen en ambities in dit groene gebied te verenigen zijn. Ten tweede dient het Masterplan de ruimte te bieden om kordaat in te kunnen spelen op nieuwe actualiteiten. Het biedt flexibiliteit om mee te kunnen bewegen met de trends uit de toekomst. Ruimte voor flexibiliteit betekent niet dat iedereen in De Groene Compagnie maar naar eigen goeddunken zijn gang kan gaan.

Voorkomen moet worden dat de uitkomst van de flexibele ontwikkelstrategie uitmondt in een onsamenvangende ratjetoe van natuurgebiedjes, woonwijkjes en kriskraswegen. Daarom is in dit Masterplan een aantal mechanismen ingebouwd om te kunnen sturen op de kwaliteit van het plan als totaal.

Bron: Masterplan De Groene Compagnie (concept, 2008)



6.3 Betrokken actoren

In de vorige hoofdstukken kwam bij de verschillende voorbeelden van transformaties in het wonen naar voren dat een steeds groter aantal partijen daarin een rol speelt. Partijen die anders of gericht inspelen op sociaal-economische veranderingen dan de meer gevestigde partijen in de Nederlandse projectontwikkelings- en bouwwereld. Dit betekent overigens niet dat er in die hoek niet naar vernieuwing wordt gezocht. Ook in dit advies worden daarvan voorbeelden aangehaald, zoals Vesteda, dat met het nieuwe appartementengebouw New Amsterdam gericht heeft gebouwd voor de *expat*markt. Of corporatie Stadgenoot dat met zijn Solids een ander bouw- en planningsconcept hebben geïntroduceerd.

In sommige gevallen is het overigens zeer duidelijk dat de vernieuwing van niet-gevestigde partijen komt, zoals Parc Hoogveld in Sittard-Geleen waar zorgaanbieder Orbis de initiërende en trekkende partij is. In dit project wordt overigens wel met woningcorporaties, commerciële ontwikkelaars en de gemeente samengewerkt. Een ander, overigens nog niet in Nederland gebezigde activiteit, betreft de BoKlok-woningen die IKEA neerzet. Op voorhand toch geen typische projectontwikkelaar die zich op deze markt begeeft.

Omdat de raad op zoek is gegaan naar ontwikkelingen die nog niet altijd voltooid zijn, is het logisch dat het aantal voorbeelden niet op voorhand talrijk is. De huidige financiële crisis zal dit aantal zeker niet snel laten toenemen. Dit laat onverlet dat op veel plekken, verdeeld over het gehele land, in steden en op het platteland, de raad voorbeelden heeft gevonden van woontransformaties die door onverwachte partijen zijn geïnitieerd. Hierbij gaat het om uitzendbureaus die voor hun vaak buitenlandse werknemers een onderkomen realiseren (zie kader over Polenhotel), de zorgsector die bekijkt in welke mate zij haar dienstverlening kan verbeteren door ook actief te worden in het bouwproces, of een vader die geen geschikte huisvesting kon vinden voor zijn gehandicapte zoon en daarom de Thomashuizen heeft opgericht (zie hoofdstuk 5). Er zijn ook voorbeelden van gemeenschappen, religieus of vanuit de krakersbeweging (zie kader over Papenhulst) die op verschillende plekken in Nederland kleinschalige, maar voor de buurt essentiële transformaties hebben weten te realiseren, niet zelden vanuit ecologische overwegingen. Een ander aansprekend voorbeeld is de transformatie die in de Graaf Florisstraat in Rotterdam in de afgelopen decennia heeft plaatsgevonden (zie kader 16). De raad schat in dat dergelijke transformaties ook in menig andere straat in vergelijkbare, maar zeer waarschijnlijk ook in ander-soortige buurten, hebben plaatsgevonden; het is dus meer dan een exemplarisch voorbeeld.



Kader 16. Transformaties in de Rotterdamse Graaf Florisstraat

De in Rotterdam-West gelegen Graaf Florisstraat werd tussen 1917 en 1927 aangelegd. Binnen de wijk is er sprake van een hiërarchie met drie niveaus. Op het eerste niveau, de singles, woonden de Rotterdamse rijken in grondgebonden herenhuizen. Het tweede niveau, de lanen, was bestemd voor de hogere middenklasse (witte boordenmilieus, leraren, architecten, kunstenaars) en bestond uit verschillende woningtypen, voor een belangrijk deel in de huursector. Op het derde niveau, de smalle straten, woonde de arbeidersklasse in woningblokken met etagebouw. De Graaf Florisstaat maakte bij de bouw deel uit van het tweede niveau. Behalve woningen huisvestte de straat ook enkele winkels en bedrijven. Na verloop van tijd werden steeds meer woningen in de Graaf Florisstraat opgesplitst en gebruikt als pensions of appartementen die per week werden verhuurd. Tussen de jaren zestig en negentig van de vorige eeuw gleed de straat langzaam af; er kwamen steeds meer drugspanden en bordelen en de onveiligheid in de straat nam toe. Bedrijven bleven in de straat gevestigd maar de winkelpanden raakten leeg. Vanaf midden jaren tachtig kwamen er langzaam maar zeker meer mensen uit de creatieve sector in de straat wonen. De panden zijn groot in oppervlakte en hoogte en kunnen eenvoudig worden aangepast aan de veranderende behoeften. De platanen in de brede straat zorgen voor een serene schoonheid die vrij uitzonderlijk is in Rotterdam. Daarbij komt nog dat het centraal station, een Montessorischool en een internationale school, exotische winkels en een zwembad op loopafstand liggen. Dit maakt het woonmilieu zeer aantrekkelijk voor creatieve mensen. Deze nieuwe bewoners richtten in 1995 een straatvereniging op en zorgden voor een geleidelijke *gentrification* van de straat. De straatvereniging organiseert verschillende straatactiviteiten en heeft met de gemeente beheersafspraken gemaakt. Als één van de weinige straten in Rotterdam heeft de straat zelfs een eigen website (www.graafflorisstraat.nl).



Terwijl de straat vroeger vooral uit huurwoningen bestond, wonen er tegenwoordig vooral eigenaar-bewoners. Door de toegenomen vastgoedwaarde en de goede leefkwaliteit, is de investeringsbereidheid groot. Veel bewoners investeren zelf in hun woning maar er zijn ook aannemers-ontwikkelaars werkzaam die panden opkopen, opknappen (splitsen of vergroten) en vervolgens weer duurder doorverkopen. Een aanzienlijk deel van de panden in de straat is in gebruik als woon-werkwoning. Volgens het bestemmingsplan is dat niet altijd toegestaan. Daarnaast kunnen ook belastingregels rondom werk aan huis, regels in de bouwverordening, welstandseisen, horecawetgeving, en de hinderwet transformaties in de straat belemmeren. In de praktijk valt deze belemmerende werking nogal mee, omdat er niet actief wordt gehandhaafd. Desalniettemin vormt de remmende werking die allerlei gedetailleerde regels kunnen hebben bij *gentrification*-processen wel een belangrijk aandachtspunt.

Bron: Urban Unlimited, 2008

Kader 17. Een Polenhotel in een voormalig kantoorpand

Groenflex is een uitzendbureau voor de agrarische sector dat voornamelijk Polen in dienst heeft. Om de Poolse arbeiders te kunnen huisvesten heeft men een voormalig kantoorpand in Wateringen geschikt gemaakt als hotel. Er zijn 115 kamers ingericht met elk een eigen toilet, een douche, een klein keukentje en een internetaansluiting. In totaal is er plek voor 320 personen. Op de begane grond is er een Poolse winkel waar de medewerkers Poolse artikelen, kranten en tijdschriften kunnen kopen. Groenflex zorgt ook voor het vervoer van het hotel naar werkplek van de arbeiders. Een overnachting in het 'Polenhotel' kost € 8,50 per persoon per nacht.

Bron: Trouw, 4 december 2007





Kader 18. De Papenhulst, Den Bosch

Woon-werkpand 'De Paap' ligt in het oude stadscentrum van Den Bosch, op een steenworp afstand van de St. Jan. Samen met de inhuizige bedrijven huren ze het pand in zelfbeheer. Het voormalige ziekenhuis Joan de Deo, aan de Papenhulst in de Bossche binnenstad, is sinds 1978 verschillende keren gekraakt voordat het pand uiteindelijk door de bewoners zelf flink werd verbouwd tot woon-werkpand. De bewoners hebben zich georganiseerd in de Vereniging Papenhulst Blijft! Deze huurt het pand van een woningbouwstichting, maar heeft het in eigen beheer. Dat betekent dat de huurders verantwoordelijk zijn voor alle planning en uitvoering van het onderhoud; ze zijn weliswaar huurders maar ze gedragen zich als eigenaren.



De dertig bewoners zijn verdeeld over elf groepen of gangen. De meeste gangen hebben een gezamenlijke huiskamer, sommige mensen hebben een eigen keuken. Iedere gang heeft een gezamenlijke badkamer en wc. De Papenhulst herbergt ook diverse werkplaatsen, zoals ontmoetingsruimte/eetcafé De Bunker; informatie- en documentatiecentrum De Stelling, verschillende ateliers waar muziekinstrumenten worden gemaakt en gerestaureerd; een oefenruimte voor het maken van muziek; poppentheater Poppenhulst en een theaterruimte waarin de Koningstheaterakademie is gevestigd. Daarnaast beschikt de Papenhulst over een grote moestuin.

Bron: www.omslag.nl/wonen

Voor de raad is het op zich niet van belang welke soort partij initiatieven ontplooit op de woningmarkt. Wel vindt hij het van belang dat wanneer het karakter van die initiatieven vernieuwend is en voortkomt uit de ontwikkelingen zoals in dit advies beschreven, 'conservatieve' regelgeving ter discussie gesteld moet worden.

De raad wil, in navolging van eerdere adviezen waarbij particulier of collectief opdrachtgeverschap is aangemoedigd, een pleidooi houden voor speelruimte (in beleid, met regelgeving) voor individuen, organisaties en bedrijven die niet van origine met wonen bezig zijn. De gedachte daarbij is dat dit soort veranderingen kleinschalig zijn en elk op zich niet nopen tot aanpassingen in generieke wet- en regelgeving, maar bij elkaar opgeteld wel aanzienlijke aantallen omvatten.

De raad onderkent eveneens dat in het huidige tijdsgewricht waarin financiële onzekerheden aanzienlijk zijn, risicomijding en eenvormigheid in aanpak toch weer snel de boventoon zullen voeren: men zal eerder teruggrijpen naar 'bewezen' concepten en werkwijzen, waarbij de stellingname gehanteerd zal worden niet te ver buiten de eigen kernactiviteiten te gaan opereren. Een verkrampting die de in dit advies beschreven ontwikkelingen eerder zullen frustreren dan ondersteunen.

95

6.4 Trendgevoelige plekken

De ontwikkelingen die in de vorige hoofdstukken zijn beschreven zullen in de toekomst naar verwachting belangrijker worden. Dit roept de vraag op waar deze trends zich ruimtelijk zullen gaan manifesteren. Nu zijn het nog kleinschalige of in aantal beperkte locaties waar de trends zich voordoen. Op termijn, als de trends meer volgroeid zijn, zijn mogelijk zelfs complete nieuwbouwlocaties plekken waar ze kunnen neerslaan. Naar de mening van de raad kunnen de trends in veel gevallen echter ook goed worden geacommodeerd in de bestaande (woning) voorraad. Juist bij de transformatie van kantoren, woningen en herstructureringsgebieden (in steden of bedrijfsterreinen) kunnen ze een belangrijke rol spelen. Nu als kleinschalige impulsen en later mogelijk als meer grootschalige invullingen. Trends, zo beredeneert de raad, kunnen vanwege hun vernieuwende en verrassende karakter bijdragen aan de stedelijke vernieuwing in de prachtwijken, aan het revitaliseren van krimpgebieden en het herbestemmen van leegstaande gebouwen.

De aanname is dat de beschreven trends in principe weliswaar overal kunnen neerslaan, maar dat afhankelijk van de kenmerken van plekken en gebieden, sommige plekken toch vruchtbaarder zijn dan andere voor het tot wasdom komen



van bepaalde trends. Dit kan leiden tot regionale differentiatie en (binnen)stedelijke variëteit. Sommige wijken en gebieden zijn nu eenmaal geschikter voor transformatie dan andere.

Karakteristiek erfgoed

Bij zijn vertrek in 2008 als Rijksadviseur voor het Cultureel Erfgoed, liet Fons Asselbergs als erfenis de Oude kaart van Nederland na: een overzicht van leegstand en herbestemming van oude, monumentale panden door heel Nederland. Zijn boodschap: deze panden kennen vaak een dusdanige karakteristiek dat ze meer dan de moeite waard zijn om behouden te blijven. Dit soort karakterpanden zijn vanwege hun specifieke uitstraling juist voor woon- en leefgemeenschappen aantrekkelijke plekken om er hun intrek in te nemen. Treffende voorbeelden hiervan zijn onder meer de meelfabriek in Leiden en het Puntegale-gebouw in Rotterdam (studenten en woonwerk-woningen), HQ023 in Hoofddorp (starterswoningen) of het Bilitongebouw in Den Haag (luxe appartementen).

De leegstandsproblematiek verschilt tussen gebieden. In regio's met een hoge druk op de ruimte staan voornamelijk kantoorpanden en bedrijfsruimten leeg. Leegstand is hier vooral een stedelijk probleem. In gebieden met onderdruk zijn het vooral de boerderijen en woningen die ten prooi vallen aan leegstand. Hier is leegstand voornamelijk een landschappelijk probleem. Overigens zijn er ook typen objecten die in heel Nederland ten prooi vallen aan de leegstandsproblematiek. Hierbij gaat het vooral om objecten die door hun eigenaardige typologie moeilijk voor andere functies te gebruiken zijn, zoals kerken, inferieure bedrijfsgebouwen en industrieel erfgoed (Rijksadviseur voor het Cultureel Erfgoed, 2008).



De raad onderschrijft het pleidooi van de vertrokken Rijksadviseur. Hij meent dat oude karakteristieke panden aantrekkelijke objecten zijn, die uitermate geschikt zijn voor bewoning door specifieke groepen bewoners, waarbij vooral de ontwikkeling naar meer gemeenschappelijkheid geaccommodeerd kan worden.

De raad onderstreept daarbij dat het niet alleen om karakteristieke panden hoeft te gaan, maar dat ook minder opvallende, bestaande panden op deze wijze een vernieuwde invulling kunnen krijgen.

Gemeenschappelijk wonen als strategie

Zowel in de Randstad als in meer perifeer gelegen gebieden met weinig druk op de woningmarkt, zijn thematische nieuwbouwwijken in aanbouw of reeds ontwikkeld. In nieuwbouwprojecten op uitleggebieden kan de trend 'gemeenschappelijkheid' gezien worden als middel om een bepaald gebied aantrekkelijk te maken. In feite gaat het hier om vanuit de aanbodzijde ingestoken thematisering als middel om een bepaalde identiteit te geven aan een gebied. In gebieden met lagere druk worden thematisch ingestoken woonwijken ingezet als strategie om mensen te bewegen er te komen wonen.

Daarnaast wordt het creëren van gemeenschappelijkheid ook gezien als een kans om via nieuwbouw binnen de bestaande voorraad een bijdrage te leveren aan de stedelijke vernieuwing van een gebied. In Rotterdam wordt op deze basis in Bospolder (Le Medi, zie kader) herstructureringsnieuwbouw ingevuld vanuit de gedachte dat toekomstige bewoners gezamenlijk daar hun toekomstige bestaan kunnen opbouwen.

Hoewel de raad zich bewust is van het feit dat door woongemeenschappen een deel van het publieke domein minder toegankelijk wordt, ziet de raad hierin ook een positieve ontwikkeling dat gemeenschapsvorming ertoe leidt dat bijvoorbeeld gezinnen langer in de stad willen en kunnen blijven wonen. De homogeniteit op projectniveau bij thematisch wonen leidt wel tot meer menging op het bovenliggende niveau van de wijk. Deze gemeenschapsvorming staat evenwel op gespannen voet met het huidige beleid gericht op menging, waarbij ook op projectniveau vaak al menging voorgeschreven wordt.

Het voorbeeld van Le Medi is daarnaast ook exemplarisch voor de vraag in welke mate dit soort bouwprojecten als een op zichzelf staand fenomeen beschouwd moeten worden, of dat ze ook bekeken moeten worden op een hoger ruimtelijk schaalniveau: de wijk (Meier, 2009). Het gaat hierbij om de vraag of de bewoners van Le Medi ook daadwerkelijk contact met hun directe omgeving en omwo-



nenden buiten Le Medi zullen hebben. Of dit wel of niet geval is, is op hoger schaalniveau daarentegen niet van wezenlijk belang. Le Medi voegt op dat hogere schaalniveau een variëteit toe aan de wijk die daarvoor niet aanwezig was. De wijk wordt daarmee gevarieerder en in principe dus aantrekkelijker voor een bredere groep om er te gaan wonen. De dagelijkse praktijk maakt wel uit in welke mate de mensen die er gaan wonen ook daadwerkelijk tot die wijkgemeenschap zullen gaan behoren, of dat het beperkt blijft tot de gemeenschap die Le Medi aantrekt.

Kader 19. Le Medi

Het in het Rotterdamse Delfshaven gelegen woonproject Le Medi bestaat uit 93 eengezinswoningen met een architectuur die is geïnspireerd op de landen uit het Middellandse zeegebied. Het initiatief voor Le Medi is genomen door de Marokkaanse Nederlander Hassani Idrissi, die al jarenlang werkzaam is in het Rotterdamse sociaal-maatschappelijk werk. Hij kwam met het idee om in Rotterdam een Mediterraan wooncomplex te realiseren, waardoor het multiculturele karakter van de stad beter tot uitdrukking zou komen in de gebouwde omgeving. De gemeente reageerde positief op dit initiatief en uiteindelijk kregen de woningcorporaties Woonbron en Com.Wonen en projectontwikkelaar ERA de opdracht om het idee verder uit te werken. Als lokatie werd gekozen voor de Rotterdamse wijk Bospolder. Bij Le Medi heeft men gekozen voor het 'ontwikkelen op identiteit': het bouwen voor een bepaalde leefstijl. Het gaat dus om wonen met gelijkgestemden. Aan de realisatie van Le Medi is een lange en zorgvuldige voorbereiding vooraf gegaan, waarbij onder meer gebruik is gemaakt van internetenquêtes, klantenpanels en *brandingsessies*.



Dit resulteerde in een programma van eisen dat werd vertaald in het ontwerp dat enerzijds veel ornamenten bevat maar anderzijds ook geworteld is in de Nederlandse traditie ten aanzien van de gebouwde omgeving (geen *Disneyworld*). De volgende essenties stonden centraal in het ontwerp: een centraal plein met een waterelement; poorten als afsluiting van het complex; flexibiliteit in de woningen zodat ze eenvoudig uit te breiden zijn; bijzonder gebruik van kleur en materialen. Het binnenplein van Le Medi is semi-openbare ruimte en wordt beheerd door de VVE, net als de straatjes en de parkeergarage. De kwaliteit van deze ruimten is hoger dan wat gebruikelijk is in Rotterdam. Het meerwerk is betaald door ERA. De VVE ontvangt van de gemeente Rotterdam een bijdrage voor het onderhoud van de semi-openbare ruimte, onder de voorwaarde dat de toegangspoorten van het complex overdag open blijven. De meeste kopers in Le Medi kiezen echt bewust voor het concept. Alleen de kopers uit de wijk vinden het concept minder belangrijk; zij kiezen vooreerst voor de wijk. Deze kopers wonen dan ook meestal in een woning aan de buitenkant van het complex. De bevolkingssamenstelling van Le Medi is zeer gevarieerd: zowel autochtonen als allochtonen, zowel gezinnen als mensen zonder kinderen. De bindende factor is het feit dat de meeste bewoners echte stedelingen zijn. De woningen in Le Medi zijn relatief duur voor Bospolder: € 220.000 voor een woning van honderd vierkante meter. Tot dan toe was de stedelijke vernieuwing in deze wijk vooral gericht op het bieden van mogelijkheden om wooncarrière te maken voor de bestaande bewoners. Le Medi richt zich echter expliciet op een nieuwe doelgroep, met het oogmerk de bevolking van de wijk gevarieerder te maken.

Bronnen: interview met Bianca Seekles (ERA Bouw) op 28 augustus 2008 en www.lamedi.nl

Woonerfwijken

De raad heeft meer specifiek bekeken of de trend naar meer gemeenschappelijkheid een rol kan spelen in de transformatie van de zogeheten woonerfwijken. Deze wijken en buurten, die stammen uit de periode tussen 1970 en 1985, staan de laatste tijd sterk in de belangstelling. Een klein deel van deze wijken heeft namelijk te maken met problemen als leegstand, verval van de openbare ruimte en sociale desintegratie. Door sommigen worden de woonerfwijken zelfs al gezien als de probleemwijken van de toekomst. De problemen in de woonerfwijken zijn echter van dien aard dat grootschalige ingrepen meestal niet noodzakelijk zijn. De meest verstandige strategie lijkt om met gerichte maatregelen een beperkt aantal 'rotte plekken' te behandelen (door gerichte sloop, intensief beheer en sociaal beleid) en voor het overige vooral in te zetten op verbetering van de woonomgeving door beperkte fysieke ingrepen en preventieve beheermaatregelen. Wat dit



laatste betreft kunnen nieuwe vormen van collectief beheer, die passen binnen de door de raad geconstateerde trend in de richting van meer gemeenschappelijkheid, een belangrijke rol spelen. Juist de woonerfwijken bieden door hun structuur van erven en binnenterreinen veel kansen voor gezamenlijk eigendom en/of beheer. De kern van de vernieuwingsopgave in de woonerfwijken is dan ook het opnieuw organiseren van collectief ruimtegebruik, afgestemd op de bewoners en omstandigheden van nu (Giessen et al., 2008).

Tegen deze achtergrond meent de raad dan ook dat bewoners van woonerfwijken meer zeggenschap moeten krijgen over de woonomgeving. Dit kan door de verantwoordelijkheid voor de openbare ruimte geheel of gedeeltelijk over te dragen aan individuele bewoners (privatisering, openbare ruimten bij de tuinen voegen) of collectieven van bewoners (collectief beheer van de openbare ruimte).

Tijdelijk wonen

In hoofdstuk 4 is geconcludeerd dat het verschil tussen tijdelijke en permanente bewoning aan het verdwijnen is. Toenemende meerhuizigheid en tijdelijk verblijf zijn hiervan de aanjagers. Deze trend kent ook een grote variëteit in ruimtelijke neerslag. Meerhuizigheid (tweede woning, vakantie- en recreatiewoningen) komt relatief vaak voor in gebieden met weinig druk op de ruimte. *Pieds-à-terre* nabij de werkplek zijn daarentegen veelal in de (grotere) steden aanwezig. Tijdelijk wonen speelt zich eveneens vaak af in de grotere steden, nabij intensieve diensteneconomieën (*expats*), universteiten/hogescholen (studenten) of grote bouwplekken (buitenlandse bouwvakkers). Maar ook minder druk bebouwde gebieden zijn plekken waar tijdelijk wonen (onder andere door gastarbeiders) veelvuldig voorkomt (nabij kassen, bouwprojecten en dergelijke). Een diffuus ruimtelijk beeld is het resultaat van deze trend, met misschien nog het meest een concentratie in de (grotere) steden (zie kader over Leiden) en nabij intensieve economische productiegebieden.

Kader 20. Tijdelijk wonen in Leiden

Leiden heeft een lange traditie van tijdelijke bewoners: studenten en *expats* die op de aantrekkelijkheid van universiteit, ziekenhuis en Estec afkomen, tijdelijke werknemers in de kassen van Oegstgeest en asielzoekers. Deze tijdelijke bewoners moeten worden gehuisvest in een stad met een gespannen woningmarkt en weinig uitbreidingsmogelijkheden. Hoewel de gemeente Leiden geen specifieke strategie voor tijdelijk verblijf heeft, worden er in de stad wel verschillende initiatieven ontplooid die tot doel hebben om in tijdelijke huisvesting te voorzien. Leiden is een aantrekkelijke woonplaats voor *expats* vanwege de ligging tussen Amsterdam en Den Haag, de nabijheid van het strand en de duinen, en de aanwezigheid van de British School in Voorschoten. Een deel van de *expats* in de

regio Leiden huurt een woning via een professioneel bemiddelingsbureau. Deze bureaus bieden niet alleen huisvesting in de huursector aan, maar leveren vaak ook tal van andere diensten (bijvoorbeeld toegang tot loodgieters of schoonmakers). Er zijn echter ook *expats* die zelfstandig de woningmarkt betreden. De woonwensen van deze laatste groep wijken meestal weinig af van die van de overige woningzoekenden. Voor internationale medewerkers en studenten van de universiteit die gedurende een bepaalde tijd in Leiden verblijven, biedt de stad verschillende opties. Er zijn diverse campussen en complexen die zich specifiek richten op tijdelijke (internationale) bewoners (sommige van deze campussen zijn al klaar, andere zullen in de komende jaren gerealiseerd worden). De campussen beschikken niet alleen over woningen maar ook over voorzieningen: sport, horeca, cultuur, bibliotheek. Ook zijn ze soms gekoppeld aan een specifieke opleiding waardoor er feitelijk sprake is van internaten. Internationale studenten hebben meer dan reguliere studenten behoefte aan een *all-in package*, waarbij ze hun directe woonomgeving niet hoeven te verlaten om van voorzieningen gebruik te kunnen maken. Om het makkelijker te maken om studenten ook in de bestaande woningvoorraad te huisvesten heeft de gemeente Leiden het onderscheid tussen studentenhuizen en reguliere woningen opgeheven. Het verblijf van asielzoekers wordt sterk gestuurd door de nationale regelgeving. Leiden telt ongeveer zeshonderd asielzoekers die actief worden ondersteund door diverse organisaties en stichtingen. Voor seizoenswerkers worden in Leiden geen specifieke initiatieven ontplooid.

Bron: Urban Unlimited, 2008





6.5 Afsluiting

De raad is zich ervan bewust dat de in dit hoofdstuk behandelde drie vragen niet eenduidig te beantwoorden zijn. Dit is eigen aan processen die zich sluipenderwijs voltrekken. Het zijn processen die niet altijd direct zichtbaar en daarmee ook herkenbaar zijn, maar uiteindelijk wel hun *impact* kunnen hebben. De raad is er echter wel van overtuigd dat meer aandacht voor juist deze ontwikkelingen kan bijdragen aan het beter kunnen inspelen op de woonwensen. Door de trends op een doordachte manier te accommoderen kunnen bovendien bepaalde maatschappelijke doelstellingen gerealiseerd worden (bijvoorbeeld gemeenschappelijkheid als strategie in lage druk of bij stedelijke vernieuwing). Ook kunnen de nieuwe trends leiden tot allerlei nieuwe vormen van creativiteit, samenwerking en vernieuwing. De raad constateert ook dat het niet mogelijk is om bepaalde ontwikkelingen eenduidig aan bepaalde partijen of plekken te koppelen. Dit is ook niet erg. Het maakt alleen al duidelijk dat de in dit advies beschreven ontwikkelingen zich op zeer veel plaatsen kunnen voordoen, en door een groot aantal verschillende partijen vorm en inhoud zijn te geven. Het maakt ook duidelijk dat er veel meer gezocht moet worden naar hoe daar met ruimtelijke conceptontwikkeling mee omgegaan zou kunnen worden. Dit vraagt wel om een ander perspectief. De implicaties van de drie sociaal-culturele trends reiken verder dan de woningvraag alleen en vragen op onderdelen om een andere manier van denken over de de ruimtelijke inrichting en de organisatie van wet- en regelgeving.



Wonen in ruimte en tijd

104

Een zoektocht naar sociaal-culturele trends in het wonen

7 Conclusies

7.1 Drie sociaal-culturele trends

In de voorgaande hoofdstukken is de VROM-raad op zoek gegaan naar sociaal-culturele trends die de toekomstige woningvraag bepalen. Hierbij is een inventarisatie gemaakt van nieuwe woonconcepten, waarbij specifiek is gekeken naar de sociaal-culturele ontwikkelingen die aan deze concepten ten grondslag liggen. Een breed scala aan nieuwe woonvormen is aan het licht gekomen. De raad ziet deze verschillende woonvormen als uitingsvorm op de woningmarkt van veel bredere sociaal-culturele ontwikkelingen. Deze sociaal-culturele ontwikkelingen heeft de raad geclusterd in drie sociaal-culturele trends: 1) een toenemende behoefte aan wonen met gelijkgestemden; 2) de opkomst van transnationaal wonen en meer-huizigheid; en 3) verdienstelijking van het wonen.

Gezamenlijk vormen deze ontwikkelingen niet alleen de uitdrukking van de toegenomen diversiteit in de manier waarop individuen, huishoudens en groepen in hun woningbehoefte voorzien of zouden willen voorzien. Ze tonen ook dat de grenzen tussen verschillende levenssferen als wonen, werken en recreëren vervagen. Meer en meer is de woning de plek waar ook gewerkt wordt en waar werken, studeren en vrije tijd doorheen lopen. De woning is ook de plek waar allerlei diensten worden aangeboden die men voorheen buiten de deur moest zoeken. Op die manier dijt de woning uit tot een multifunctionele eenheid die ruimte moet bieden aan de verschillende activiteiten van de leden van een huishouden. Die verschillende activiteiten kunnen echter ook verspreid worden over verscheidene locaties. Werken of studeren in het buitenland vraagt om een tijdelijk verblijf aldaar. De verschillende activiteitenpatronen van leden van een huishouden dwingen vaak tot een compromis over de locatie van de woning als uitvalsbasis, die in de vrije tijd wordt gecompenseerd door de recreatiewoning op de droomplek. Maar het kan ook andersom: de ideale woning op de mooiste plek en een *pied à terre* dicht bij het werk. Onduidelijk is vaak wat hoofd- en wat nevenverblijf is. Verschillende activiteiten kunnen ook ruimte vinden op enige afstand van de eigen woning, in de buurt of buurtschap of in hetzelfde gebouw. Dat kan werkruimte zijn, maar ook logeerruimte of recreatieruimte die men deelt met anderen. De diensten die men in huis kan halen (maaltijdservice) kan men ook juist elders zoeken. Het vervagen van deze grenzen tussen wonen, werken en recreëren, tussen zelfstandigheid en verzorgd worden, tussen stad en land en binnen- en buitenland, tussen tijdelijk en permanent en tussen hoofd- en neven-



verblijf laat zien dat de woningvraag niet alleen sterk gedifferentieerd is, maar ook wisselend en fluïde.

De door de raad gesignaleerde ontwikkelingen betekenen dus niet dat de woning en de woonomgeving er niet toe doen. Integendeel, die lijken alleen maar aan betekenis te hebben gewonnen. De geschetste ontwikkelingen zijn het resultaat van de verschillende en soms conflicterende eisen die aan de plek en de aard van 'de' woning worden gesteld. Die eisen zijn niet enkel van functionele aard. Representativiteit en beleving spelen meer en meer een rol bij de keuzes die individuen, huishoudens en groepen maken of zouden willen maken op de woningmarkt. Hoe men woont, waar en temidden van wie vormt in toenemende mate een uitdrukking van wie men wil zijn en tot welke groep men gerekend wil worden. Daarin ligt naar de mening van de raad het motief voor de toegenomen aandacht voor de kwaliteit en de stijl van de woonomgeving. De zogenaamde thematisering van woonmilieus komt tegemoet aan de wens van herkenbaarheid, maar is door de aandacht voor details en afwerking ook een antwoord op de hang naar ambachtelijkheid en de afleesbaarheid van de zorg die aan het maken is besteed.

Ten slotte laten de beschreven ontwikkelingen zien dat 'woonconsumenten' niet alleen steeds kritischer kijken naar de hun geboden 'woonproducten', maar deze in toenemende mate ook zelf willen (mede)ontwikkelen. Daarmee wordt de simpele tweedeling markt - overheid doorbroken. Aan de ene kant willen burgers minder afhankelijk zijn van de overheid en kijken ze wat de markt op dat punt te bieden heeft. Aan de andere kant wensen ze niet aan de markt te worden overgeleverd als het gaat om de voorziening van zoiets essentieels als huisvesting of verzorging. In deze spanningsdriehoek moeten zowel marktpartijen als ontwikkelaars, maatschappelijke ondernemingen als woningcorporaties en zorginstellingen en de verschillende overheden hun rol opnieuw bepalen.

7.2 Kansen en bedreigingen

De raad verwacht dat deze trends aan belang zullen winnen en derhalve een grote invloed zullen uitoefenen op de toekomstige woningvraag. Deze vaststelling betekent geen oordeel over de wenselijkheid of onwenselijkheid van de maatschappelijke en ruimtelijke effecten van deze ontwikkelingen. Bij de bespreking van de afzonderlijke trends is de raad ingegaan op de nieuwe scheidslijnen die deze in de samenleving kunnen bevorderen en de negatieve werking die er van uit kan gaan op delen van het landschap, steden en dorpen. Of die negatieve effecten gaan optreden hangt voor een belangrijk deel af van de rol die overheden en maat-

schappelijke organisaties, die vanouds actief zijn in het veld van de volkshuisvesting, de maatschappelijke zorg, het welzijnswerk en het landschapsbeheer, zichzelf toedichten bij het accommoderen van de gesignaleerde ontwikkelingen.

Het honoreren van de wens om te wonen onder gelijkgestemden kan leiden tot versterking van maatschappelijke scheidingen langs sociaal-economische en etnische lijnen. Het kan echter ook helpen om groepen die nu de stad of bepaalde wijken verlaten vast te houden. Zo kunnen afgeschermdde woondomeinen (wonen met gelijkgestemden) het wonen in de stad bijvoorbeeld aantrekkelijker maken voor gezinnen met kinderen. Dergelijke domeinen bieden de door deze huishoudens vaak zo gewenste rust en veiligheid, terwijl de stedelijke voorzieningen tegelijkertijd binnen handbereik zijn.

De mogelijkheid om te midden van gelijkgestemden te wonen in het grotere geheel van een sociaal-economisch en etnisch gemengd stadsdeel draagt dan juist bij aan een minder gesegregeerde samenleving. Zorg en dienstverlening kan zo worden georganiseerd dat 'bijzondere groepen' met een laag inkomen mee profiteren van de verbetering van het aanbod, mede door persoonsgebonden financiële ondersteuning.

Tweede woningen, van welke aard dan ook, kunnen een inbreuk betekenen op een lokale samenleving, als dit gepaard gaat met overlast, het leeglopen van verenigingen en het verminderen van betrokkenheid. Maar ook het omgekeerde kan het geval zijn, bijvoorbeeld als bewoners van recreatiewoningen zich inzetten voor de kwaliteit van het landschap of woon- en servicehotels voor *expats* en nieuwe gastarbeiders een versterking betekenen voor het voorzieningenniveau in een wijk. Verder zijn leegstaande gebouwen vaak zeer geschikt voor het accommoderen van tijdelijk wonen (huisvesting arbeidsmigranten en studenten), en kunnen vormen van collectief beheer een rol spelen bij de revitalisering van naoorlogse woonwijken.

Daarnaast ziet de raad het creëren van gemeenschappelijkheid door middel van thematisering ook als een kans om via nieuwbouw binnen de bestaande voorraad een bijdrage te leveren aan de stedelijke vernieuwing van een gebied. In Rotterdam wordt op deze basis in Bospolder (Le Medi) herstructureringsnieuwbouw ingevuld vanuit de gedachte dat toekomstige bewoners gezamenlijk daar hun toekomstige bestaan kunnen opbouwen. Voor sommige van de zogenaamde lage drukgebieden kunnen thematisch ingestoken woonwijken (wonen met gelijkgestemden) een manier zijn om mensen te bewegen om in het desbetreffende gebied te komen wonen. Als hierbij wordt ingezet op thema's als energiebesparing, ecologie en waterbeheersing kunnen bovendien ook doelstellingen op het gebied van duurzaamheid worden gerealiseerd.



7.3 Implicaties voor de ruimtelijke inrichting

De beschreven ontwikkelingen vragen om het nadenken over mogelijkheden van andere inrichtingsprincipes, zowel op het niveau van gebieden als op het niveau van wijken en gebouwen. De grenzen tussen de verschillende bestemmingen en sectoren zijn steeds meer aan het vervagen, en ook de invulling van de categorieën zelf is veranderd (werk is nu meer dienstverlening dan industrie, recreatie is veel kapitaalintensiever dan vroeger). In de praktijk wordt de harde scheiding tussen functies (wonen, werken, leren en recreëren) in toenemende mate losgelaten en dus ook de functionele bepaaldheid van gebieden, ruimten en gebouwen. De functie is niet altijd meer dominant. De afgeleiden van die functies bestaan echter nog wel: geluidshinder, verkeersaantrekking, ontstaan van een homogene of heterogene bevolking, monofunctionele versus multifunctionele gebouwen et cetera. De aantrekkelijkheid van gebieden voor bewoners en ondernemers wordt door andere kenmerken bepaald. Naast homogene, rustige woonwijken ontstaan er andere, aantrekkelijke gebieden met een combinatie van functies zoals woonwerkgebieden, uitgaanswerkgebieden, woon-onderwijs-sport-recreatiegebieden (zie ook VROM-raad, 2006b en VROM-raad, 2007b). De 'creatieve consumptiemilieus' die zich in verschillende wijken van de grote en middelgrote steden ontwikkelen zijn hiervan een voorbeeld. We zien dergelijke ontwikkelingen echter ook in Vinex-wijken, waar bewoners en ondernemers initiatieven nemen (Vathorst bij Amersfoort scoort opmerkelijk hoog qua (horeca)voorzieningen), en in landelijke woonmilieus.

De raad constateert dat wonen steeds meer een tijdelijk, fluïde en meervoudig verschijnsel wordt. Goede ontwerpverkenningen zijn nodig (op niveau van woning, wijk en stad) waarbij in de diepte de opgave van de toekomst verkend wordt.³ Het gaat hierbij ook om nieuwe verstedelijkingsconcepten, gekenmerkt door een ruimtelijke inrichting die aan meerdere voorkeuren van mensen tegelijk kan voldoen (*best of both worlds*). Enerzijds hoogbouw geschikt voor verschillende vormen van wonen en werken (inclusief *short stay*) met in het gebouw en de omgeving daadwerkelijk goede voorzieningen, hoogwaardig groen en recreatieve voorzieningen. Anderzijds kunnen dit nieuwe suburbane gebieden zijn in de stadsrandzones met meer natuur in ruimere steden, zoals bepleit door de ANWB

3 Architect Rudy Uytenga pleit voor een fundamentele discussie over de Nederlandse stedenbouw en de sinds de Woningwet dominerende standaardreferentie van de blokkendoos. Het gevaar van denken in typologieën is dat een architect gaat kruidenieren op het niveau van de woning. De minimumwoning is echter niet meer van deze tijd. Deze blokkendoos kan veel rijker worden. Een debat tussen alle betrokkenen in het bouwproces zoals architecten, stedenbouwers en wethouders is nodig voor de doorbloeding van kennis en verbeeldingskracht omtrent woonmodellen en voor het nemen van beslissingen op politieke en economische haalbaarheid. Professionals zullen dit debat van inspiratie moeten voorzien.

(2008). Nieuwe woonwijken zouden veel meer op recreatieparken moeten lijken. In grote lijnen volgt de raad deze en andere ideeën. Hij ziet daarin een ondersteuning van zijn pleidooi om tot nieuwe ruimtelijke concepten te komen waarmee attractievere woon-, werk-, leer- en recreatieomgevingen kunnen worden gerealiseerd met een hogere ruimtelijke kwaliteit. Het gaat er de raad vooral om dat er veel intelligenter wordt nagedacht over alternatieve thematische combinaties van wonen, werken, vermaak en mobiliteit. Daar komt in veel gebieden de wateropgave nog bij, zowel de berging als bijvoorbeeld de kustverdediging. In plaats van de één op één relatie tussen probleem en oplossing waarvan tot op heden sprake is, moeten overheden voortdurend alert zijn om bij het bouwen van woningen, het scheppen van werkgelegenheid, het creëren van nieuwe natuur en recreatievormen, nieuwe mogelijkheden te scheppen voor slimme combinaties. Daarvoor zijn nieuwe ruimtelijke concepten nodig. Hier ligt ook een ontwerpogave voor architecten, stedenbouwkundigen en landschapsarchitecten.

Gezien de huidige economische situatie pleit de raad voor meer duurzaamheid. Juist in tijden waar het economisch minder gaat is waardevastheid van belang. Het gaat hier om het maken van goede dingen, die de gebruiker altijd zullen blijven boeien. Dit kan door te bouwen gericht op kwaliteit en afgestemd op de groeiende differentiatie van de woonwensen van de burger. De balans tussen prijs en kwaliteit moet daarbij in orde zijn.

Gedifferentieerd bouwen voor (en met) de nieuwe vraag, eist ook een differentiatie van de schaal. Deze schaal is in Nederland groter dan bijvoorbeeld in Duitsland. Mede gezien de financiële crisis pleit de raad voor kleinschaligheid, het stap voor stap ontwikkelen op kleine locaties met aandacht voor kwaliteit. Kwaliteit is voor invulling van goede functiemenging volgens de raad van cruciaal belang, niet alleen in de stedelijke gebieden maar ook het landelijk gebied. Of kwaliteit altijd ook meer moet kosten is een vraag die de raad graag zou willen opwerpen. Een vraag die niet alleen kan worden opgepakt door binnen de logica van de grondexploitatie van verdeling tussen woonoppervlak en buitenruimte te blijven, maar nadrukkelijk ook functionele kwaliteit in de tijd in beschouwing zou moeten nemen: wat levert die kwaliteit op aan uitstraling van het complex of gebied, is ander beheer daardoor mogelijk, leidt het tot minder verval en dergelijke. Het zal duidelijk zijn dat de raad hierbij niet alleen oog heeft voor de uitbreiding van de gebouwde voorraad, respectievelijk de ontwikkeling van nieuwe stedelijke gebieden, maar ook voor de transformatieopgave. De kern van deze transformatieopgave ligt volgens de raad in bestaande stedelijke gebieden in nauwe relatie met de ontwikkeling van het landelijke gebied in stedelijke invloedssfeer. Er zijn kansen in herstructurering door leegstand van bepaalde gebouwen en plekken.



7.4 Implicaties voor regelgeving

De veranderingen vragen ook om bestaande regels tegen het licht te houden om na te gaan of ze nog voldoen aan de behoeften van de huidige tijd. Waar werken, wonen en recreëren in de praktijk steeds meer in elkaar overlopen, wordt in de regelgeving nog steeds uitgegaan van vaste bestemmingen of sectoren. Vast is de regel, tijdelijk de afwijking. Dat werkt door in de regelgeving.

De raad staat positief tegenover nieuwe woonconcepten die meer ruimte bieden aan flexibiliteit, zoals het in hoofdstuk 6 genoemde voorbeeld Solids. Echter, ook bij de Solids loopt men tegen de grenzen van de regelgeving aan, omdat er in de wetgeving altijd vanuit gegaan wordt dat gebouwen één bepaalde bestemming hebben.

In de praktijk ontstaan verschillende manieren om hiermee om te gaan:

- gebouwen (laten) toetsen aan de zwaarste eisen qua locatie, bouw en gebruik en ze vervolgens bestemmingsvrij maken, dat maakt gebouwen weliswaar duurder, maar in de exploitatie vele malen flexibeler;
- opnemen van een standaardbepaling in het bestemmingsplan als een soort nieuwe toverformule in de wet.⁴ Deze toverformule zou bijvoorbeeld als volgt kunnen luiden: het college van B&W kan vrijstelling van de bestemmingsverplichting verlenen indien dit niet tot nadeel van derden leidt. Deze brede benadering zou ook vertaald moeten worden naar de bouwaanvragen. Op dit moment moet er bij het doen van een bouwaanvraag gekozen worden voor één bepaalde functie.

Bij tweede woningen zoals *pieds-a-terre* nabij de werkplek speelt een ander probleem met betrekking tot de regelgeving. Mensen met een dergelijke tweede woning zullen deze vooral door de week gebruiken, terwijl ze in het weekend verblijven in hun eerste woning. De vraag doet zich dan voor welke woning als hoofdverblijf geldt. In Nederland wordt namelijk geen onderscheid gemaakt tussen 'eerste woning' en 'tweede woning' maar tussen 'hoofdverblijf'⁵ en 'geen hoofdverblijf'. De locatie van het hoofdverblijf werkt door in tal van zaken, zoals de bevolkingsadministratie, de plaats waar men mag stemmen (in tegenstelling tot bijvoorbeeld de Verenigde Staten waar men zelf mag bepalen in welke plaats

4 De huidige formulering in het bestemmingsplan is als volgt: "B&W moeten vrijstelling verlenen indien de gebruiksbepaling tot een beperking van het meest doelmatige gebruik leidt die niet door dwingende redenen wordt gerechtvaardigd."

5 Nergens in de wet is er bepaald wat een 'hoofdverblijf' inhoudt. Het is dus een feitenkwestie. Men gaat er vanuit dat een huurder zijn hoofdverblijf heeft daar waar zijn 'sociale belangen' samenkomen. Niettemin is de inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister wél een belangrijke indicatie. Andere indicaties kunnen zijn de manier van inrichting van de woning, het gas- en elektriciteitsverbruik, en inschrijving in sportclubs en verenigingen in de onmiddellijke omgeving.

men zich als kiezer laat registreren) en de zorgverzekering (huisarts, tandarts). Ook de hypotheekrenteaftrek geldt alleen voor het hoofdverblijf. Kortom, het burgerschap, met alle daarbij horende rechten en plichten, wordt in Nederland georganiseerd rondom het hoofdverblijf. Dit verhoudt zich slecht met de trend van tijdelijk wonen en meerhuizigheid. Maar ook veronderstelt dit dat binding en betrokkenheid gebonden zijn aan één plek. De vraag is dan ook, of een dergelijk enkelvoudig burgerschap nog wel voldoet. Kan een burger in deze tijd niet betrokken zijn op verschillende plekken en bijvoorbeeld bij lokale verkiezingen daar ook stemmen? De raad realiseert zich dat zij met deze vraag wellicht veel te veel overhoop haalt. Het is niet zijn bedoeling de principes van de rechtsstaat onderuit te halen, enkel en alleen om een aantal praktische problemen bij de ontwikkeling van meerhuizigheid op te lossen. Desalniettemin zullen deze problemen de komende tijd steeds nadrukkelijker aan de orde komen en van overheden een oplossing vragen.

Bij tweede woningen die voor recreatiedoeleinden worden gebruikt spelen weer andere dilemma's. In Nederland loopt al meer dan vijftien jaar een discussie over de vraag of dergelijke woningen al dan niet permanent bewoond mogen worden. Kern van het probleem is dat het permanent bewonen van recreatieverblijven in bestemmingsplannen niet is toegestaan, maar dat het desondanks in de praktijk voorkomt. Gezien de vervagende grenzen tussen eerste en tweede woningen lijkt het voor de hand te liggen om het onderscheid tussen recreatiewoningen en reguliere woningen voor permanente bewoning te laten vervallen. In de praktijk zou dit echter kunnen betekenen dat veel recreatiewoningen, vooral in gebieden met een betrekkelijk gespannen woningmarkt, voor permanente bewoning gebruikt gaan worden waardoor er feitelijk een tekort aan recreatiewoningen kan ontstaan. Soms kan regelgeving dus nodig zijn om tijdelijkheid te waarborgen. De raad pleit dan ook voor maatwerk. Afhankelijk van de lokale omstandigheden zou besloten moeten worden of het onderscheid tussen permanent wonen en recreatiewoningen al dan niet kan vervallen.

Het omgekeerde speelt bij tijdelijke woonvoorzieningen voor *expats*, nieuwe gastarbeiders, rondtrekkende studenten. In veel gemeenten ontstaat regelgeving om de nadelige gevolgen van deze tijdelijke bewoning tegen te gaan. Daarbij gaat het zowel om overlast in bepaalde buurten als om de onttrekking van woningen aan de 'reguliere' woningvoorraad. De raad ziet hier vooral pogingen om tegen te houden en te ontmoedigen. Daarentegen pleit hij voor het zoeken naar nieuwe mogelijkheden om de toenemende transnationale bewegingen van mensen in goede banen te leiden. Zowel door het ontwikkelen van nieuwe bouwtypologieën, als op het vlak van de regelgeving. Het woonhotel mag daarvoor als voor-



beeld dienen. De regelgeving voor de woonruimteverdeling, huurbescherming en individuele huursubsidie is gekoppeld aan de woning als vaste verblijfplaats. Tijdelijke bewoning vraagt om herziening van dergelijke regels. Maar niet met het uitsluitende doel dit tegen te werken.

Niet alleen tussen tijdelijk en permanent maar ook tussen publiek en privaat vinden verschuivingen plaats waarbij nieuwe verbindingen ontstaan. De raad constateert dat een aantal nieuwe partijen staat te popelen om zich een plaats op het speelveld te verwerven. Denk aan zorginstellingen (toenemende integratie wonen en zorg), aan uitzendbureaus die Midden- en Oost-Europese werknemers willen huisvesten, aan particulieren die zelf een woning ontwikkelen of zich aansluiten om collectieve woonvormen te realiseren (SIR-55, Thomashuizen). De privatisering van het publiek domein is geen gevolg van een gepland overheidsprogramma. Het initiatief ligt bij de burgers en ondernemers zelf, deels uit onvrede met het bestaande aanbod. Er ontstaan niches in het overheidsaanbod die vaak in snel tempo een breder marktaandeel weten te veroveren. Ook de initiatieven voor private woondomeinen, collectief opdrachtgeverschap en compagnieën (zoals in Hoogezand Zuid) vormen de inmiddels talloze voorbeelden van ontwikkelingen waarin de grenzen van publiek- en privaatrecht vervagen.

De raad meent dat deze partijen de ruimte zouden moeten krijgen. Dit kan door faciliterend beleid. Een stap hiertoe kan zijn het zorgen dat er voldoende kavels beschikbaar komen die zowel door individuele particuliere bewoners bebouwd kunnen worden, als ook door nieuwe combinaties van bewoners (collectieven), ontwikkelaars, woningcorporaties en andere partijen. Dit vraagt ook om nadenken over een andere inrichting van het proces: hoe regelen we het nu, in welke fase wordt wat geregeld (zoals beheer) en wie is op welk moment aan zet. Het toenemende belang van het privaatrecht in ruimtelijke ontwikkelingen stelt de wetgever ook voor de vraag of dit in alle gevallen voldoet. Een voorbeeld is de in het Burgerlijk Wetboek opgenomen verplichting tot lidmaatschap van een vereniging van eigenaren (VVE), die wel geldt voor appartementen en niet voor het gemeenschappelijk eigendom van de woonomgeving in private woondomeinen.

Het is, kortom, tijd voor een heroverweging in het denken over de invulling van publiek en privaat. De kunst zal zijn om de dynamiek mogelijk te maken en om deze productief te maken en te houden (zie ook Van Steen en Van Twist, 2008). Het benutten van de mogelijkheid om productieve verbindingen te laten ontstaan vraagt om betere regelingen voor dergelijk private initiatieven, zodat ze medevormgevers kunnen zijn van stad en land.

7.5 Tot slot

De drang naar meer zelfbeschikking, al enkele decennia in gang, zal in de nabije toekomst niet afnemen. Het gevolg hiervan is dat een toenemend aantal mensen, individueel of groepsgewijs, hun verlangens en wensen vertaald willen zien in een aantrekkelijke woning en woonomgeving. Consumenten zullen dus ook een grotere invloed willen op de realisatie hiervan. Tegelijk zal de opgave in de woonmilieus verschuiven: er zal minder accent zijn op nieuwe woonmilieus en meer accent op de transformatie van bestaande woonmilieus.

Beleidsmakers op rijksniveau zullen nog wel eens terugverlangen naar de tijd van de relatief uniforme woningvraag. Echter, de pluriforme en gedifferentieerde vraag noopt tot andere beleidskaders en ook tot een andere organisatie van het proces waarin woonmilieus worden gerealiseerd of getransformeerd. Dit laatste geldt voor diverse schaalniveaus, van woning tot gebied. Het gaat dus niet zozeer om door middel van onderzoek de vraag nóg beter in beeld te brengen, maar om kansen te bieden aan nieuwe actoren en om flexibiliteit in de ruimtelijke inrichting en de wet- en regelgeving.

Dit is een uitdaging voor de verschillende overheden en voor de markt in brede zin. Voor de (meervoudige) overheid betekent dit ook het spelen en combineren van diverse rollen: monitoring en (stimuleren van) articulatie van de woningvraag; coördineren van de markt (tegengaan marktimperfecties, tegengaan monopolievorming aan aanbodzijde, toezicht marktwerking), normering van kwaliteit en betaalbaarheid. De overheid is dus niet de centrale bepaler, laat staan de grote roerganger, maar wel marktmeester, keurmeester en gezien het publieke belang van het wonen ook hoeder van algemene vereisten inzake kwaliteit, toegang en betaalbaarheid (zie ook VROM-raad 2007c). De grotere differentiatie van de vraag vergt een grotere differentiatie van het aanbod en dit laatste noopt tot veranderingen in het bouwproces: ruimte voor meer bouwpartijen waardoor ook meer 'één op één' een doorvertaling van vraag naar aanbod kan plaats vinden. Hier heeft de overheid een rol.

Het accommoderen van de toenemende diversiteit en complexiteit vraagt dus om nadenken over de organisatie van de ruimtelijke inrichting en de regelgeving. De vraag die zich voordoet is door wie en op welke wijze hierop ingespeeld wordt en hoeveel speelruimte wordt gecreëerd. Er zijn veel partijen die verschillend opereren op diverse schaalniveaus, van (collectief) particulier opdrachtgeverschap tot gebiedsontwikkeling door ontwikkelaars en andere partijen.



- op het niveau van de woning kan de lokale overheid naast de rol bij de gronduitgifte ook actief zijn bij de ondersteuning en toetsing van het plan- en bouwproces zelf. Bekende voorbeelden van lokale overheden die actief zijn in deze, zijn de gemeente Enschede met de opbouw van Roombeek en meer recent de gemeente Almere.
- bij collectief opdrachtgeverschap ligt het initiatief bij een collectief van personen dan wel bij instellingen zoals corporaties, ontwikkelaars als ook zorginstellingen. Voorbeelden hiervan zijn SIR-55 en Parc Hoogveld (met zorgverzekeraar Orbis als initiator). De lokale overheid heeft hier vooral een toetsende rol. Het omvat ook het tegen het licht houden van bestaande regelgeving om bepaalde behoeften te realiseren. Er kan met verschillende planregimes gewerkt worden (zoals nu bij de welstand gebeurt) variërend van functieneutrale zones tot strenge regimes met absolute rechtszekerheid.
- op het niveau van gebieden is een langdurige betrokkenheid van bepaalde partijen (beleggers, ontwikkelaars) essentieel. Van partijen die gezamenlijk een bepaald gebied willen (her)ontwikkelen, kan gevraagd worden dat hun verantwoordelijkheid niet stopt na de oplevering. Dit houdt een gewaarborgde betrokkenheid en verantwoordelijkheid in voor het desbetreffende gebied. Soms hanteren bepaalde partijen vanuit hun normale werkwijze al een langere tijdshorizon en betrokkenheid. In elk geval is nodig dat (her)-ontwikkeling variëteit en flexibiliteit voor de toekomst in zich draagt. Alles voor tientallen jaren vastleggen is ongewenst.
- op het regionale niveau (gemeenten, provincie) heeft de overheid tot taak om samen met andere partijen de toekomstige opgave te traceren waarin zaken als wonen, werken, recreëren, water, mobiliteit als een samenhangend programma (ontwerp, inrichting en beheer) worden geformuleerd.
- op landelijk niveau is de vraag naar kwaliteit in het wonen ook van betekenis voor het bevorderen van ruimtelijke kwaliteit. Dit past in de eerdergenoemde rol van de rijksoverheid: monitoring en articulatie van de woningvraag, marktcoördinatie en -regulering en normering van kwaliteit en betaalbaarheid.



Literatuur

- Becker, H.** (1992) *Generaties en hun kansen*. Meulenhoff, Amsterdam.
- Becker, H.** (1997) *De toekomst van de verloren generatie*. Meulenhoff, Amsterdam.
- Blokland-Potters, T.V.** (2006) *Het sociaal weefsel van de stad: cohesie, netwerken en korte contacten*. Oratie. Erasmus Universiteit Rotterdam, Rotterdam.
- Boelhouwer, P.J., S.P.L. Kessels en V.J.M. Smit** (2006) 'De toekomstige ontwikkeling van woningcorporaties en enkele juridische dilemma's', *Bouwwrecht*. Nr. 8, augustus 2006, pp. 716-722.
- Boomkens, R.** (2006) *De nieuwe wanorde. Globalisering en het einde van de maakbare samenleving*. Van Gennep, Amsterdam.
- Boschma, J. en I. Groen** (2006) *Generatie Einstein, slimmer sneller en socialer*. Pearson Education Benelux, Amsterdam.
- Boumeester, H.J.F.M., Hoekstra, J.S.C.M., Meesters, J. en H.C.C.H. Coolen** (2005) *Woonwensen nader in kaart: de woonbeleving van bewoners*. NVB, Voorburg.
- Brakel-Hofmans, M. van den** (2008) *De ongelijkheid van inkomens in Nederland, Sociaaleconomische trends, 3^e kwartaal 2007*. CBS, Den Haag.
- Brink, G. van den** (2002) *Mondiger of moeilijker? Een studie naar de politieke habitus van hedendaagse burgers? WRR voorstudie nr. 115*. SDU Uitgevers, Den Haag.
- Broek, A. van den** (2001) 'De verraderlijke charme van het begrip generatie', *tijdschrift voor sociologie*. Vol. 22, nr. 4, pp. 329-360.
- Broek, L. van den, A. de Jong, C. van Duin, M. van Huis, S. Boschman en E. van Agtmaal-Wobma** (2008) *Regionale bevolkings-, allochtonen- en huishoudensprognose, 2007-2025*. PBL en CBS, Den Haag.
- Buys, A., A. Bogaerts en I. Giesbers** (2007) *Wonen op een rijtje. De resultaten van het Woononderzoek Nederland 2006*. MVRM, Den Haag.
- Cairncross, F.** (1997) *The Death of Distance*. Harvard Business School Press, Cambridge (USA).
- Coolen, H.C.C.H., Boelhouwer, P.J. en K. van Driel** (2002) 'Values and Goals as Determinants of Intended Tenure Choice', *Journal of Housing and the Built Environment*. Vol. 17, No. 3, pp. 215-236.
- Coolen, H.C.C.H.** (2008) *The meaning of dwelling features. Conceptual and methodological issues. Sustainable Urban Areas 24*. Delft University Press, Delft.
- CPB, MNP, RPB** (2006a) *Welvaart en Leefomgeving*. Den Haag.
- CPB, MNP, RPB** (2006b) *Welvaart en Leefomgeving. Achtergronddocument*. Den Haag.
- Dalen, H. van en K. Kenkens** (2008) *Weg uit Nederland. Emigratie aan het begin van de 21^e eeuw*. Nederlands Interdisciplinair Demografisch Instituut (NIDI), KNAW Press, Amsterdam.

- Duyvendak**, J.W. en Hurenkamp, M. (red.) (2004) *Kiezen voor de kudde: lichte gemeenschappen en de nieuwe meerderheid*. Uitgeverij Van Gennep, Amsterdam.
- Engelsdorp Gastelaars**, R. van en D. Hamers (2006) *De nieuwe stad. Stedelijke centra als brandpunten van interactie*. NAI uitgevers en RPB, Rotterdam/Den Haag.
- Florida**, R. (2002) *The rise of the Creative Class*. The perseus books group, New York.
- Ganzeboom**, H. (1988) *Leefstijlen in Nederland. Een verkennende studie*. Cahier 1988/ nr. 60. SCP, Rijswijk.
- Garsen**, J. en C. van Duin (2006) 'Bevolkingsprognose 2006-2050: belangrijkste uitkomsten', *Bevolkingstrends*. 54 (4) pp. 85-92.
- Giessen**, S., K. van der Flier en F. Wassenberg (2008) 'Zijn woonerfwijken de nieuwe aandachtswijken', *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*. No. 3, pp. 19-25.
- Gordijn**, H. en A. de Vries (2004) 'Tweede woningen in het buitenland', *Ruimte in debat 2004*. Pp. 16-17.
- Hamers**, D., K. Nabielek, S. Schlucher en M. van Middelkoop (2007) *Afgeschermd woondomeinen in Nederland*. NAI Uitgevers / RPB, Rotterdam/Den Haag.
- Hek**, M. en L. Warnink (2008) 'Verdiert herbestemming zijn waarde?', *Building Innovation*. Augustus 2008, pp. 12-15.
- Hessel**, B. (2006) 'Het standpunt van Brussel over de Nederlandse woningcorporaties is niet echt verassend, maar het antwoord van minister Dekker blijkt niet Europa-proof', *Bouwrecht*. Nr. 8, augustus 2006, pp. 697-709.
- Hoekstra**, J. (2002) 'Nederlanders wonen ruim. Woonkwaliteit in West-Europees perspectief', *Bouwmarkt*. September 2002, pp. 10-12.
- Hoogevest**, M. van (2006) 'Een 'verwisselbare stad' met veel 'solids'', column (Impressie) in: *Building Business*. November 2006, p. 39.
- Huizinga**, F. en B. Smid (2004) *Vier vergezichten op Nederland. Productie, arbeid en sectorstructuur in vier scenario's tot 2040*. CPB, Den Haag.
- Jacobs**, J. (1961) *The death and life of great American cities*. Random House, New York.
- Jong**, A. de (2007) *Regionale huishoudensprognose 2005-2025*. RPB en CBS, Den Haag.
- Karsten**, L. (2003) 'Huizen houden: over pendelende partners, co-kinderen en andere meer-locatiehuishoudens', in: C. Cortie (red.) *Stad en Land, over bewoners en woonmilieus*. Pp. 86-94. Aksant, Amsterdam.
- Koeman**, N. (2006) 'Met wat duwen en trekken zijn Solids door de regelgeving te loodsen. Functieloze gebouwen moeten juridische hordes nemen', interview met professor Niels Koeman, *Building Business*. April 2006, pp. 58-59.
- Leveling**, P., H. Renooy en C. Rodenburg (2005) *Spannend wonen? Woonwensen van expats in Randstad Holland*. Onderzoek van Regioplan, Ernst & Young in opdracht van Ministerie VROM, Amsterdam.



- Lohoff, S.** en A. Reijndorp (2006) *Privaat beheerde woondomeinen in Nederland*. NAI Uitgevers, Rotterdam.
- Loo, J. van** (2006) *Internationale mobiliteit van kenniswerkers*. Technotopics (www.platformbetatechniek.nl).
- Loozen, S.** en C. van Duin (2007) 'Allochtonenprognose 2006-2050: belangrijkste uitkomsten', *Bevolkingstrends*, 2^e kwartaal 2007. Pp. 60-67. CBS, Den Haag.
- Masterplan De Groene Compagnie** (te verschijnen) *HS: nieuw gebied. Een transformatie aan de zuidkant van Hoogezand-Sappemeer van agrarisch productielandschap naar recreatief woonlandschap*. Concept, augustus 2008.
- Ministerie van VROM** (1997) *Woonverkenningen MMXXX. Wonen in 2030*. Den Haag.
- Ministerie van VROM** (2000) *Mensen, Wensen, Wonen. Wonen in de 21^e eeuw*. Den Haag.
- Ministerie van VROM** (2007a) *Cijfers over Wonen 2006*. Den Haag.
- Ministerie van VROM** (2007b) *Primos Prognose 2007. De toekomstige ontwikkeling van bevolking, huishoudens en woningbehoefte*. Den Haag.
- Ministerie van VROM** (2007c) *Wonen in de toekomst. Scholieren aan zet*. Den Haag.
- Ministerie van VROM** (2008) *Structuurvisie Randstad 2040. Naar een duurzame en concurrerende Europese topregio*. Den Haag.
- Meier, S.** (2009) 'Le Medi: Mediterraans gevoel te koop in Rotterdam. Over de aantrekkingskracht van gethematiseerde woningbouw voor de nieuwe stedelijke middenklasse', *Sociologie*. Vol. 5, nr. 2 (verschijnt in juni 2009).
- Metz, T.** (2002) *Pret! Leisure en landschap*. NAI uitgevers in samenwerking met NRC Handelsblad, Rotterdam.
- Módenes, J.A.** en López-Colás J. (2007) 'Second homes and compact cities in Spain: two elements of the same system?', *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*. Vol. 98, No. 3, pp. 325-335.
- Mommaas, J.T.** (2003) *Vrije tijd in een tijdperk van overvloed*. Dutch University Press, Amsterdam.
- Most, S. van der** (2008) 'De verslaafden zijn uiteindelijk de dupe', *Nieuw Rotterdams tij.* Nummer 3, 2008, p. 12.
- Neefjes, K.** (2008) 'Woonbeleving in Ondiep. De woonbelevingsgroepen worden niet gebruikt maar helpen wel', *Vitale Stad*. Jaargang 11, februari 2008, pp. 22-23.
- NVB** (2007) *Huizenkopers in Profiel*. Voorburg.
- Ouwehand, A.** (2007) 'Een omineuze naam: buurtreparatie en buurtreputatie', in: R. van Kempen en S. Musterd (red.) *De stadsbuurt: ontwikkeling en betekenis*. Pp. 123-132. Van Gorcum, Assen.
- Postman, N.** (1985) *Amusing ourselves to death. Public Discourse in the Age of Show Business*. Viking Penguin Inc., USA.

- Regioplan** (2007) *De Europese Grenzen Verlegd. Evaluatie flankerend beleid vrij verkeer van werknemers MOE-landen*. Onderzoek in opdracht van het Ministerie van SZW. Amsterdam.
- Reijndorp, A., Kompier V. en L. de Haas** (1997) *Leefstijlen. Wonen in de 21^e eeuw*. NAI uitgevers, Rotterdam.
- Reijndorp, A., V. Kompier, S. Metaal, I. Nio en B. Truijens** (1998) *Buitenwijk: stedelijkheid op afstand*. NAI Uitgevers, Rotterdam.
- Reijndorp, A.** (2004) *Stadswijk. Stedenbouw en dagelijks leven*. NAI uitgevers, Rotterdam.
- Reimerink, L.** (2008). *Grenzeloos wonen. Europa verhuist*. Uitgave van Inmerc bv, te Wormer in samenwerking met de Alliantie ontwikkeling.
- Reinders, L.** (2007) *Nieuwe Tuinen: stedelijke vernieuwing en alledaagse ruimte in Schiedam Nieuwland. Essays en reportages*. Woonplus, Schiedam.
- Research voor Beleid** (2005) *De internationale mobiliteit van kenniswerkers in het hoger onderwijs: een onderzoek naar de omvang en samenstelling anno 2004*. Rapport B2939. Leiden.
- Rijksadviseur voor het Cultureel Erfgoed** (2008) *De Oude Kaart van Nederland: leegstand en herbestemming*. Atelier Rijksbouwmeester, Den Haag.
- RPB en RIGO Research en Advies B.V.** (2003) *Tweede Woningen. Voorraad en ontwikkelingen*. Den Haag/Amsterdam.
- Saris, J. et al. (red.)** (2008), *Nieuwe ideeën voor oude gebouwen. Creatieve economie en stedelijke herontwikkeling*, Nai uitgevers Rotterdam
- Schaar, J. van der** (1987) *Groei en bloei van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid*. Delft University Press, Delft.
- Schulze, G.** (1992) *Die Erlebnisgesellschaft: Kultursoziologie der Gegenwart*. Campus Verlag, Frankfurt Am Main.
- SCP** (2000) *De maat van de verzorgingsstaat*. Den Haag.
- SCP** (2004) *In het zicht van de toekomst. Sociaal en cultureel rapport 2004*. Den Haag.
- SCP** (2006) *Rapportage ouderen 2006*. Den Haag.
- SCP** (2007) *Armoedemonitor 2007*. Den Haag.
- SEV** (2008) *De toekomst van de bloemkoolwijken*. Rotterdam.
- Sour, A. en J. Reyngoud** (2009) *169 klushuizen. Van experiment tot instrument*. NAI uitgevers, Rotterdam.
- Steen, M. van der en M. van Twist** (2008) *Op weg naar de doezelf democratie. Van burgerparticipatie naar overheidsparticipatie?* Een essay in opdracht van de Commissie Lemstra. Uitgave van InAxis, ministerie van BZK. Den Haag.
- Urban Unlimited**, (2008) *Casestudies voor het VROM-raad advies 'de toekomst van het wonen'*. Rotterdam.



- Urry, J.** (1990) *The tourist gaze: leisure and travel in contemporary societies*. Sage Publications, London.
- Uytenhaak, R.** (2008) *Steden vol ruimte, kwaliteiten van dichtheid*. Uitgeverij 010, Rotterdam.
- Veldboer, L., R. Engbersen, J.W. Duyvendak en M. Uyterlinde** (2008) *Helpt de middenklasse? Op zoek naar het middenklasse-effect in gemengde wijken*. Nicis Institute, Den Haag.
- Visser, P. en A. Segeren** (2004) 'Geen legalisering permanente bewoning recreatieverblijven', *Ruimte in Debat*. 2004/07, pp. 2-9.
- VROM-raad** (2000) *Betrokken burger, betrokken overheid. Reactie op ontwerp-Nota Wonen*. Advies 022. Den Haag.
- VROM-raad** (2004a) *Op eigen kracht. Eigenwoningbezit in Nederland*. Advies 044. Den Haag.
- VROM-raad** (2004b) *Nederlandse steden in internationaal perspectief: profileren en verbinden*. Advies 043. Den Haag.
- VROM-raad** (2006a) *Ruimte geven, ruimte nemen. Voorstellen ter verbetering van de uitvoering van het ruimtelijk beleid*. Advies 051. Den Haag.
- VROM-raad** (2006b) *Werklandschappen: een regionale strategie voor bedrijventerreinen*. Advies 053. Den Haag.
- VROM-raad** (2006c) *Stad en stijging. Sociale stijging als leidraad voor stedelijke vernieuwing*. Advies 054. Den Haag.
- VROM-raad** (2007a) *De hype voorbij. Klimaatverandering als structureel ruimtelijk vraagstuk*. Advies 060. Den Haag.
- VROM-raad** (2007b) *Leerwerklandschappen*. Advies 063. Den Haag.
- VROM-raad** (2007c) *Tijd voor keuzes. Perspectief op een woningmarkt in balans*. Advies 064. Den Haag.
- VROM-raad** (2008) *Brussels lof. Handreikingen voor ontwikkeling en implementatie van Europees recht en beleid*. Advies 066. Den Haag.
- Wijs-Mulkens, E. de** (1999) *Wonen op Stand. Lifestyles en landschappen van de culturele en economische elite*. Het Spinhuis, Amsterdam.
- WRR** (2006) *De verzorgingsstaat herwogen. Over verzorgen, verzekeren, verheffen en verbinden*. Amsterdam University Press, Amsterdam.
- Zukin, S.** (1995) *The cultures of cities*. Blackwell Publishers, Cambridge (USA).
- Zwaard, J. van der** (2004) 'Zoek de verbanden! Sociaal kapitaal als basis voor sociaal beleid', in: *Aannemen of waarnemen? Een dynamische kijk op sociaal kapitaal*. Pp. 20-47. PON-jaarboek 2004, Tilburg.

Bijlage 1 Geraadpleegde personen

De heer drs. G.J. Beumer (NAi Maastricht)
De heer ir. F.P.H. Bijdendijk (Stadgenoot)
De heer dr. H.J.F.M. Boumeester (TU Delft, Onderzoeksinstituut OTB)
De heer drs. F.A. van Dugteren (ministerie van VROM)
De heer P. van der Gugten (Proper Stok)
De heer dr. J.J.M. Hemel (Dienst Ruimtelijke Ordening Amsterdam)
De heer ir. D. van der Heuvel (TU Delft)
De heer ir. W.G.H. Huyink (DHV)
Mevrouw dr. J. Kulberg (SCP)
Mevrouw drs. ir. S.O. Meier (UvA, faculteit der Maatschappij- en Gedragswetenschappen)
De heer ir. C.V. Neevel (ministerie van VROM)
De heer drs. J.M. Norder (gemeente Den Haag)
De heer drs. L.G.A.J. Reinders (TU Delft)
De heer mr. H. Scheepmaker (projectbureau Stadshavens Rotterdam)
Mevrouw ir. M. Schoenmakers (AM)
De heer drs. J.P.J. Singelenberg (SEV)
De heer dr. M.A. van der Steen (NSOB)
Mevrouw Y. Swaans (Direct Wonen)
De heer prof.dr. M.J.W. van Twist (NSOB)
De heer drs. C.H. Wijn (Hylkema Consulting)

Expertmeeting 4 oktober 2007

De heer ir. J.P. Bron (Zeelenberg Architectuur)
De heer ir. F. Felder (De Principaal BV)
De heer prof.ir. D. van Gameren (Dick van Gameren Architecten)
De heer drs. G.J. Hagen (TheSmartAgentCompany)
De heer ir. M. Rabbie (Vesteda)
Mevrouw ir. M. Rohmer (Marlies Rohmer Architecten)
De heer drs. G. Verduijn (Woonzorg Nederland)



Expertmeeting 1 november 2007

Mevrouw A. Bodewes (Anke Bodewes Makelaardij)

Mevrouw drs. J.H. Marseille (The Future Institute)

De heer ir. T. Matton (Matton Office)

Mevrouw T. Metz (PBL)

De heer dr. ir. P. Meurs (Urban Fabric)

Mevrouw drs. A.J. van Mierlo (AM)

De heer drs. R. Schoemaker (Motivaction)

Mevrouw ir. B. Seekles (ERA Bouw)

Mevrouw drs. P.J. Terreehorst (zelfstandig adviseur en publicist)

Bijlage 2 Algemene Trends

Deze bijlage laat zien welke brede economische, demografische en institutionele ontwikkelingen de komende dertig tot veertig jaar te verwachten zijn. Vervolgens worden deze ontwikkelingen vertaald naar de woningvoorraad en de woonvoorkeuren van huishoudens, waarbij gebruik gemaakt wordt van bestaande toekomstverkenningen.

2.1 Brede algemene ontwikkelingen

2.1.1 Demografie

*Bevolking*⁶

De groei van de Nederlandse bevolking neemt af. Op 1 januari 2006 telde Nederland 16,33 miljoen inwoners. In 2034 zal volgens verwachting het maximale aantal van 17,0 miljoen inwoners worden bereikt. De bevolking neemt naar verwachting dus nog met 670 duizend personen toe, een groei van 4,1%. Tot 2020 zal de jaarlijkse bevolkingsgroei tussen de 20.000 en de 35.000 personen bedragen. Daarna neemt de groei snel af, tot nul in 2034. Na 2034 begint de bevolking langzaam te dalen. Tussen 2040 en 2050 zal het aantal inwoners van Nederland naar verwachting ieder jaar met ongeveer 20.000 afnemen.

123

De bevolkingsontwikkeling valt uiteen in de natuurlijke bevolkingsgroei (geboorte minus sterfte) en de migratie (immigratie minus emigratie). De natuurlijke bevolkingsgroei neemt de komende jaren af en zal naar verwachting vanaf 2026 negatief worden. Als gevolg van een relatief laag vruchtbaarheidscijfer (men gaat uit van een gemiddeld kindertal van 1,75 per vrouw, zowel nu als ook in de toekomst) en een afnemend aantal vrouwen in de vruchtbare leeftijd, zal het aantal geboorten zich de komende decennia, ondanks de licht groeiende bevolking, stabiliseren rond de 180.000 per jaar. De vergrijzing zorgt er echter voor dat het aantal sterfgevallen zal toenemen van iets minder dan 140.000 jaarlijkse sterfgevallen nu tot meer dan 200.000 jaarlijkse sterfgevallen in 2035 en de jaren erna. Uiteraard is dit mede afhankelijk van de ontwikkeling van de medische wetenschap en de organisatie van de gezondheidszorg.

⁶ Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) maakt elke twee jaar een nationale bevolkingsprognose. Deze paragraaf is gebaseerd op de nationale bevolkingsprognose 2006-2050 (zoals gerapporteerd in Garssen en Van Duin, 2006 en MVR0M, 2007b).



De meest onzekere factor is de buitenlandse migratie. Vanaf 2003 heeft Nederland voor het eerst sinds jaren te maken met een vertrekoverschot.⁷ Het CBS ziet dit voornamelijk echter niet als een structureel verschijnsel. Er wordt verwacht dat het aantal immigranten de komende periode zal toenemen (met name ook arbeidsimmigranten), terwijl de emigratie langzaam zal afnemen, mede als gevolg van de vergrijzing. Vanaf 2012 slaat het vertrekoverschot daardoor naar verwachting weer om in een langzaam oplopend vestigingsoverschot (MVRM, 2007b). De toekomst zal moeten uitwijzen in hoeverre deze voorspelling terecht is. Ervaringen uit het verleden laten zien dat immigratie en emigratie uiterst lastig te voorspellen zijn.

Een andere zeer belangrijke ontwikkeling betreft het steeds ouder worden van de bevolking (vergrijzing). Het aandeel 65-plussers neemt toe van 15% in 2006 tot 20% in 2020, 23% in 2030, en 25% in 2040. Binnen de groep 65-plussers wordt het aandeel 80-plussers naar verwachting bovendien steeds groter (de zogenaamde dubbele vergrijzing): van 4% 80-plussers in 2006 tot 8% 80-plussers in 2040 (MVRM, 2007b).

De bevolkingsontwikkeling verschilt tussen provincies en gemeenten. Tussen 2005 en 2025 zal de bevolking in de meeste Nederlandse provincies nog toenemen, waarbij de meeste groei geconcentreerd zal zijn in Flevoland en Utrecht. Limburg krijgt in de komende twintig jaar echter te maken met een absolute bevolkingsdaling (Van den Broek *et al.*, 2008). Voor alle provincies geldt verder dat de verwachte bevolkingsontwikkeling sterk verschilt tussen gemeenten. Over het algemeen vindt de bevolkingsgroei vooral plaats in de steden en de rondom de steden gelegen gemeenten, terwijl de meer perifeer gelegen gemeenten in veel gevallen te maken zullen krijgen met bevolkingskrimp (Van den Broek *et al.*, 2008). Deze bevolkingskrimp op gemeentelijk niveau is overigens zeker niet iets van de verre toekomst. Al in 2005 daalde de bevolking in 48% van alle gemeenten (MVRM, 2007b). Een sterke daling van de bevolking kan negatieve gevolgen hebben voor het gemeentelijke voorzieningenapparaat en de gemeentelijke financiën.

Huishoudensontwikkeling

Een afname van de bevolking betekent niet dat de kwantitatieve woningbehoefte (het aantal woningen dat nodig is om de bevolking te huisvesten) ook afneemt en uitbreiding van de woningvoorraad niet meer aan de orde is. Voor de kwantitatieve woningbehoefte is niet de bevolkingsontwikkeling maar de huishoudens-

⁷ In de eerste helft van 2008 was de immigratie echter voor het eerst sinds 2003 weer groter dan de emigratie.

ontwikkeling leidend. De komende drie decennia zal het aantal huishoudens in Nederland nog groeien door verdere gezinsverduunning (de gemiddelde huishoudensgrootte wordt steeds kleiner). De Primos-prognose 2007, de huishoudensprognose die het ministerie van VROM gebruikt voor het berekenen van de woningbehoefte, gaat er vanuit dat het aantal huishoudens stijgt van 7,15 miljoen in 2006 tot 7,83 miljoen in 2020 en tot 8,1 miljoen in 2030 (MVRM, 2007b). Tot 2013 zal de jaarlijkse huishoudensgroei vrijwel constant blijven op ruim 50.000 per jaar. Daarna zal de huishoudensgroei langzaam afnemen.

De regionale huishoudensprognose 2007-2025 van het Ruimtelijk Planbureau en het Centraal Bureau voor de Statistiek laat op hoofdlijnen een vergelijkbaar beeld zien (Van den Broek *et al.*, 2008). Deze prognose maakt het bovendien mogelijk om uitsplitsingen te maken naar het provinciale en gemeentelijke niveau.

In de periode 2005-2025 zullen alle provincies te maken krijgen met een toename van het aantal huishoudens, al is deze toename in de provincie Limburg zeer gering. Net als bij de bevolkingsontwikkeling zijn er ook bij de huishoudensontwikkeling belangrijke verschillen tussen gemeenten. Hoewel bevolkingskrimp op gemeentelijk niveau inmiddels een vrij normaal verschijnsel is, en in de toekomst alleen maar verder zal toenemen, blijft huishoudenskrimp de komende twintig jaar voorbehouden aan een beperkt aantal meer perifeer gelegen plattelandsgemeenten in voornamelijk de provincies Groningen, Friesland, Zeeland en Limburg (Van den Broek *et al.*, 2008). In deze gemeenten zal een deel van de woningvoorraad wellicht gesloopt of geherstructureerd moeten worden.

125

Ontwikkeling verschillende huishoudenstypen

Zowel de PRIMOS-prognose als de huishoudensprognose van RPB en CBS voorzien in de komende twintig jaar flinke verschuivingen in de ontwikkeling van de verschillende huishoudenstypen. Volgens de PRIMOS-prognose komen er tussen 2006 en 2020 680.000 huishoudens bij. Het aantal alleenstaanden groeit in deze periode met 500.000, het aantal samenwonenden zonder kinderen met 200.000 en het aantal eenoudergezinnen met 130.000. Het aantal gezinnen met thuiswonende kinderen daalt echter met 150.000. Er is dus sprake van voortgaande individualisering (steeds meer alleenstaanden) en gezinsverduunning (kleinere huishoudens).

Ontwikkeling aantal allochtonen

Zowel het aantal westerse als ook het aantal niet-westerse allochtonen zal de komende decennia verder toenemen. Het aantal westerse allochtonen zal stijgen van 1,4 miljoen in 2007 tot 2,1 miljoen in 2050. Het aantal niet-westerse allochtonen neemt toe van 1,7 miljoen in 2007 tot 2,7 miljoen in 2050. In dezelfde periode neemt de autochtone bevolking af van 13,2 miljoen in 2007 tot 12,0



miljoen in 2050. Onder de niet-westerse allochtonen zijn het vooral de Aziaten die sterk in aantal toenemen. De groei van de westerse allochtonen komt voornamelijk voor rekening van in Nederland wonende EU-burgers (Loozen en Van Duin, 2007).

Westerse allochtonen zijn vooral geconcentreerd in de grensgemeenten (met name in Limburg en Zeeland) en in de Randstad. Niet-westerse allochtonen zijn nu nog vooral geconcentreerd in de grote steden in de Randstad, maar verspreiden zich als gevolg van de suburbanisatie ook steeds meer over de randgemeenten (Van den Broek et al., 2008). Omdat de allochtone middenklasse groeit, wordt suburbaan wonen (eengezinswoning met een tuin) ook voor steeds meer niet-westerse allochtonen bereikbaar.

2.1.2 Economie

Omdat economische ontwikkelingen veel moeilijker te voorspellen zijn dan demografische ontwikkelingen, wordt er vaak gebruik gemaakt van scenario's. In 2004 heeft het Centraal Planbureau (Huizinga en Smid, 2004) vier scenario's ontwikkeld voor wat betreft de toekomstige ontwikkeling van de Nederlandse economie. In deze scenario's hangen de voorspelde economische ontwikkelingen af van de ontwikkelingen in de wereldeconomie, de mate van Europese integratie, en de mate waarin, en de wijze waarop, de Nederlandse verzorgingsstaat hervormd wordt. De VROM-raad wil geen uitspraken doen over de plausibiliteit van de diverse scenario's, maar onderscheidt wel een aantal brede economische trends die in alle scenario's in meer of mindere mate een rol spelen.

In de eerste plaats is het duidelijk dat we steeds meer in een geglobaliseerde wereldeconomie leven. De opkomst van onder meer Azië en Oost-Europa zorgt voor nieuwe mondiale concurrentieverhoudingen, waarbij bedrijven steeds meer activiteiten verplaatsen naar landen met lagere loonkosten. Dit hoeft echter niet per se te leiden tot een olopende werkloosheid. In bepaalde segmenten van de economie (land- en tuinbouw, verzorgende beroepen, kennisintensieve sectoren) zal juist een tekort aan arbeidskrachten ontstaan. Vermoedelijk zullen deze tekorten worden opgevuld door werknemers uit het buitenland en krijgt Nederland in de toekomst dus te maken met een structurele toestroom van arbeidsmigranten.

In de afgelopen decennia is de koopkracht in Nederland flink gestegen en de verwachting is dat deze trend, zij het wellicht in wat mindere mate, zal doorzetten. Alle CPB-scenario's gaan uit van een groei van het bruto beschikbaar inkomen per hoofd van de bevolking, variërend van 0,7% per jaar in het economisch gezien meest 'sombere' scenario tot 2,1% per jaar in het economisch gezien meest gunstige scenario. Hierbij wordt echter geen rekening gehouden met internationale ontwikkelingen die mogelijk tot een economische crisis

zouden kunnen leiden, zoals oorlogen, paniek op financiële markten (beurs- of kredietcrisis), of sterk stijgende prijzen van energie of grondstoffen.

Toenemende inkomensongelijkheid

Terwijl de inkomens over de gehele linie gestegen zijn, neemt de inkomensongelijkheid in Nederland eveneens toe. In 2005 waren de inkomensverschillen onder de Nederlandse bevolking groter dan in 1977. Vooral in de tweede helft van de jaren tachtig steeg de ongelijkheid. Dat is vrijwel geheel toe te schrijven aan stijgende lonen, stagnerende uitkeringen en meer tweeverdieners. Na de jaren tachtig bleef de inkomensongelijkheid redelijk stabiel. In 2005 lag de zogenaamde 'ratio 80/20' op 4,04. Dit betekent dat de rijkste twintig procent van de Nederlandse bevolking over ruim vier keer zoveel inkomen beschikt als de armste twintig procent (Van den Brakel-Hofmans, 2008).

Hoe de inkomensverschillen zich in de toekomst zullen ontwikkelen is moeilijk te voorspellen. Veel zal afhangen van het sociaal-economische beleid dat de Nederlandse overheid voert. In de meeste westerse landen neemt de inkomensongelijkheid echter toe (SCP, 2000), dus de kans is aanwezig dat ook Nederland zich in de toekomst niet aan deze trend zal (kunnen) onttrekken. Twee van de vier economische scenario's van het CPB (*Transatlantic Market en Global Economy*) voorspellen dat de inkomensongelijkheid zal toenemen. In de andere twee CPB-scenario's blijft de inkomensongelijkheid constant (*Strong Europe*) of neemt hij af (*Regional Communities*).

127

2.1.3 Institutionele ontwikkelingen

Een terugtrekkende overheid

Nederland staat bekend om zijn uitgebreide verzorgingsstaat en de grote overheidsinvloed op tal van maatschappelijke terreinen. Dit heeft geleid tot een hoge levensstandaard: goede huisvesting, gezondheidszorg en onderwijs zijn in principe voor iedereen bereikbaar. Deze verworvenheden gaan echter wel gepaard met hoge overheidsuitgaven. Mede hierdoor staat de verzorgingsstaat sinds de jaren zeventig van de vorige eeuw praktisch permanent ter discussie (WRR, 2006). Centraal in deze discussie staat de complexe afweging tussen economische doelmatigheid, sociale rechtvaardigheid en morele aspecten (solidariteit versus eigen verantwoordelijkheid).

In de periode vanaf de Tweede Wereldoorlog tot eind jaren zeventig is de Nederlandse verzorgingsstaat steeds verder uitgebreid. In eerste instantie richtten men zich nog vooral op het realiseren van een minimumniveau: het bieden van een sociaal vangnet. In de jaren zestig, als de welvaart sterk stijgt, worden de publieke voorzieningen echter opgetrokken naar het niveau van de middenklasse (WRR, 2006). De economische crisis van midden jaren zeventig maakt een



abrupt eind aan dit uitbreidingsdenken. Om de overheidsuitgaven in toom te houden wordt de verzorgingsstaat op onderdelen geleidelijk versoberd en komt er steeds meer nadruk te liggen op doelmatigheid.

De herstructurering van de verzorgingsstaat uit zich op verschillende manieren op de verschillende beleidsterreinen. In de sociale zekerheid wordt activering (er voor zorgen dat mensen zo kort mogelijk gebruik hoeven te maken van een uitkering) steeds belangrijker. In de volkshuisvesting leidt de afbouw van het stelsel van bouwsubsidiëring tot de verzelfstandiging van de woningcorporaties. In de zorg wordt aanbodbeheersing geïntroduceerd in de vorm van een budgettair kader, en in het onderwijs is er vooral sprake van decentralisatie-, schaalvergrotings- en efficiencyoperaties (WRR, 2006). Per saldo is er echter op bijna alle terreinen sprake van een zich terugtrekkende centrale overheid, waardoor er meer ruimte is ontstaan voor marktpartijen, non-profitorganisaties, lokale overheden en individuele burgers.

Parallel aan deze institutionele wijzigingen vinden er ook ideologische veranderingen in de houding ten opzichte van de verzorgingsstaat plaats. Burgers worden steeds minder tolerant ten aanzien van fraude met, en oneigenlijk gebruik van, sociale voorzieningen. Het vertrouwen in de overheid neemt af en de individuele verantwoordelijkheid van burgers wordt steeds belangrijker gevonden. Dit sluit ook aan bij de behoefte van burgers om zich in psychologische en culturele zin individueler te uiten (WRR, 2006).

Kortom, de verhouding tussen overheid en burger staat onder druk. De Nederlandse maatschappij lijkt op zoek te zijn naar een nieuwe balans tussen individuele en collectieve verantwoordelijkheid, tussen publiek domein en privaat domein.

Meer marktwerking in het wonen

Voor wat betreft het woonbeleid valt verder op dat de overheid de woningbouwproductie (aanbodbeleid) steeds meer aan de markt heeft overgelaten, maar sterk blijft sturen op het gebied van vraagondersteuning (hypotheekrenteaftrek en huurtoeslag) en ruimtelijke ordening. Dit beleid resulteert in een slechte afstemming tussen vraag en aanbod (zie VROM-raad, 2007c). Hoewel minder groot dan in de jaren vijftig en zestig, is er in Nederland nog steeds een beperkt kwantitatief woningtekort (te weinig woningen ten opzichte van het aantal huishoudens dat zelfstandig wil wonen). De woningmarktsituatie verschilt echter sterk tussen gebieden. In de noordvleugel van de Randstad (Amsterdam, Utrecht) en delen van Noord-Brabant en Gelderland zijn er nog flinke kwantitatieve woningtekorten. Elders in het land, zoals bijvoorbeeld in delen van de zuidvleugel van de Randstad, lijkt er echter langzaam meer ontspanning op te treden.

Naast kwantitatieve woningtekorten zijn er ook nog steeds kwalitatieve woningtekorten. De beschikbare woningen zijn vaak niet afgestemd op de woonwensen van woningzoekenden. Zo dreigt er in bepaalde delen van het land een overschot aan appartementen te ontstaan. Voor starters is de betaalbaarheid en de toegankelijkheid van de woningmarkt nog steeds een probleem. Starters die een woning willen huren hebben vaak te maken met een lange wachttijd, terwijl starters die willen kopen meestal slechts de keuze hebben uit een beperkt aantal wijken (in de overige delen van de stad zijn de woningen te duur voor deze groep).

Dit alles neemt overigens niet weg dat de gemiddelde Nederlander in de praktijk behoorlijk tevreden is over zowel woning als woonomgeving. In 2006 was 90% van de Nederlanders tevreden tot zeer tevreden over de woning. In totaal 86% was tevreden tot zeer tevreden over de woonomgeving (MVROM, 2007a).

Multi-level governance

De afgelopen decennia is de Europese Unie steeds meer een geïntegreerd geheel geworden. Dit integratieproces heeft op tal van terreinen grote gevolgen voor Nederland. Denk bijvoorbeeld aan het stilleggen van bouwprojecten vanwege Europese richtlijnen inzake luchtkwaliteit of de komst van grote aantallen Oost-Europese gastarbeiders. Te verwachten valt dat de invloed van Europa in de toekomst alleen nog maar groter zal worden, en dat de financiële markten (hypotheekmarkt), de arbeidsmarkten en ook de woningmarkten van de verschillende EU-landen verder zullen integreren.

Daarnaast verliest de nationale overheid steeds meer bevoegdheden en verantwoordelijkheden aan lokale overheden (provincies en gemeenten) en private partijen zoals woningcorporaties en projectontwikkelaars. Er ontstaat steeds meer een *multi-level governance* setting, waarbij de nationale overheid slechts één van de spelers is in een complex veld van actoren (zie ook VROM-raad, 2006a). Dit vraagt om een andere manier van werken voor de nationale beleidsmakers.

2.1.4 Klimaatverandering

Dat het klimaat verandert staat nauwelijks nog ter discussie. De vraag is vooral hoe snel dit proces gaat, en wat de gevolgen voor Nederland zullen zijn. Er zijn steeds meer indicaties dat de klimaatverandering sneller gaat dan oorspronkelijk werd aangenomen. Het is niet alleen een probleem van de toekomst maar speelt ook in het hier en nu. Dat betekent dat er bij de keuze van bouwlocaties en bouwmethoden (bouwen op water) nadrukkelijk rekening moet worden gehouden met de huidige en toekomstige effecten van klimaatverandering. Woningen die vandaag de dag worden gebouwd moeten ook over vijftig jaar nog droge voeten hebben. De VROM-raad heeft in 2007 een advies uitgebracht over klimaatverandering (VROM-raad, 2007b). Hierin wordt geadviseerd om het klimaatprobleem



als een integraal vraagstuk, en als onderdeel van een integrale ruimtelijke visie op Nederland, te benaderen.

2.2 Wonen in de toekomst

In de voorgaande paragraaf is aangegeven welke brede ontwikkelingen er in de komende decennia verwacht worden, met alle onzekerheden die daarbij een rol spelen. Deze paragraaf geeft meer specifiek aan wat deze ontwikkelingen betekenen voor het wonen: voor de woningvoorraad en voor de woonvoorkeuren van huishoudens. Hierbij baseren we ons op twee studies. De eerste van deze studies is 'Woonverkenningen 2030'. Deze uit 1997 stammende studie was het eerste grootschalige onderzoek naar het wonen in de toekomst. Een tweede relevante studie is het onderzoek 'Welvaart en Leefomgeving' van de drie planbureaus (CPB/MNP/RPB, 2006). Deze paragraaf geeft een korte samenvatting van de twee genoemde studies.

2.2.1 Woonverkenningen 2030

De Woonverkenningen 2030 (MVRM, 1997) beschrijft een aantal trends en hangt deze op aan drie economische scenario's (Verdeeldheid, Coördinatie en Competitie), afgeleid van scenario's zoals die toentertijd door het Centraal Planbureau zijn gemaakt. Daarnaast wordt een koppeling gelegd met de PRIMOS huishoudensprognose.

Uit de verkenningen komt naar voren dat: "de belangrijkste ontwikkeling die de komende decennia het wonen zal bepalen de in het algemeen fors groeiende keuzeruimte van mensen is. Daarbij zal het normen- en waardenpatroon van mensen (leefstijlen) in toenemende mate zijn gericht op individuele vrijheden, gekoppeld aan een toenemende kennis en een hoger opleidingsniveau." (MVRM, 1997: 77).

Anno 2009 terugkijkend op deze voorspelling kan worden geconcludeerd dat de differentiatie in de woningvraag groter is geworden. Diversiteit in leefstijlen en veelvormigheid zijn de norm geworden. Op tal van maatschappelijke terreinen zijn de keuzemogelijkheden bovendien toegenomen en kunnen mensen zich een hogere welvaart veroorloven dan voorheen. Paradoxaal genoeg is de woningmarkt echter achtergebleven bij deze ontwikkeling. Ondanks de welvaartsgroei en de gestegen woningkwaliteit laten de keuzemogelijkheden op de woningmarkt voor bepaalde groepen nog steeds te wensen over. Mede door het (kwalitatieve) woningtekort en het overheidsbeleid (onder andere hypotheekrenteaftrek en

grondbeleid) zijn de verschillen in keuzevrijheid tussen de zogenaamde *insiders* op de woningmarkt (mensen die al geruime tijd een zelfstandige huur- of koopwoning bewonen) en de *outsiders* (starters op de woningmarkt) steeds groter geworden (zie ook VROM-raad, 2007c). Als gevolg van opgebouwde overwaarde in de woning door de sterk gestegen koopprijzen (huishoudens in een koopwoning) of een lange woontijd (huishoudens in een sociale huurwoning), hebben de *insiders* een behoorlijke mate van keuzevrijheid. Voor de starters op de woningmarkt (*outsiders*) zijn de keuzemogelijkheden daarentegen betrekkelijk beperkt. In de woonverkenningen werd deze problematiek, en het daaraan gekoppelde slechte functioneren van de Nederlandse woningmarkt, niet voorzien.

In de Woonverkenningen worden enkele dominante trends vertaald naar de gevolgen voor de woningmarkt. Daarbij is de in de volkshuisvesting traditionele prognose van woningaantallen en bouwprogramma's losgelaten. Hiervoor in de plaats zijn woonmilieus in kaart gebracht door een relatie te leggen tussen keuzeruimte van huishoudens en de vraag naar de verschillende typen woonmilieus. De volgende vijf typen woonmilieus worden onderscheiden:

- centrum-stedelijke milieus: ongeveer 7% van de woningvoorraad;
- centrum-dorpse woonmilieus (kernen met minder dan 30.000 inwoners): ongeveer 10% van de woningvoorraad;
- stedelijke buiten-centrummilieus: ongeveer 25% van de woningvoorraad;
- stedelijke randmilieus: ongeveer 45% van de woningvoorraad;
- landelijke milieus: ongeveer 15% van de woningvoorraad.

Er is overigens veel kritiek op deze vertaling naar woonmilieus gekomen. Zo zou de onderverdeling in vijf typen geen recht doen aan de grote ruimtelijke differentiatie die er in Nederland zichtbaar is.



2.2.2 Welvaart en leefomgeving

In deze scenariostudie uit 2006 worden de vier economische scenario's van het CPB vertaald naar de ruimte en naar het wonen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen drie subgebieden: de Randstad (Noord- en Zuid-Holland en Utrecht), de overgangszone (Flevoland, Gelderland en Noord-Brabant) en overig Nederland (overige provincies). De WLO-scenario's zijn gebaseerd op een extrapolatie van de huidige ontwikkelingen. Autonome veranderingen in de woonvoorkeuren, de ruimtelijke ordening en het woonbeleid worden niet verondersteld. Het startjaar voor de scenario's is 2002. De vier CPB-scenario's laten grote verschillen zien voor wat betreft de te verwachten demografische en economische trends. Tabel 2.1 vat de belangrijkste kenmerken van de vier scenario's kort samen.

Tabel 2.1 Kenmerken van de vier CPB-scenario's

	<i>Global economy</i>	<i>Strong Europe</i>	<i>Transatlantic Market</i>	<i>Regional Communities</i>
Internationale economische integratie	Hoog	Hoog	Redelijk	Laag
Hervorming collectieve sector	Grondig	Beperkt	Grondig	Nauwelijks
Inwoners in 2040	19,7 miljoen	18,9 miljoen	17,1 miljoen	15,8 miljoen
Huishoudens in 2040	10,1 miljoen	8,6 miljoen	8,5 miljoen	7,0 miljoen
BBP/hoofd (2001=100)	221	156	195	133
% eenpersoonshuishoudens in 2040	54	41	48	35
Aandeel 65% in 2040	23	23	25	25

Bron: CPB, MNP en RPB, 2006b

Uiteraard hebben de verschillen tussen de economische en demografische scenario's ook grote gevolgen voor het wonen. Tabel 2.2 maakt dit duidelijk.

Tabel 2.2 Gevolgen van de vier CPB-scenario's voor het wonen

	<i>Global economy</i>	<i>Strong Europe</i>	<i>Transatlantic Market</i>	<i>Regional Communities</i>
Nieuwbouw 2002-2020 in miljoenen woningen	2,18	1,41	1,43	0,67
Nieuwbouw 2021-2040 in miljoenen woningen	2,11	1,08	1,08	0,30
Totaal 2002-2040 in miljoenen woningen	4,29	2,49	2,51	0,97
Sloop 2002-2020 in miljoenen woningen	0,55	0,36	0,43	0,27
Sloop 2021-2040 in miljoenen woningen	0,73	0,51	0,58	0,40
Totale uitbreiding voorraad 2002-2040 in miljoenen woningen	3,01	1,61	1,49	0,29
Verkoop huurwoningen in miljoenen woningen	1,3	0,9	1,0	0,7
% koopwoningen in nieuwbouw	72	65	70	65
% eengezinswoningen in nieuwbouw	58	59	59	62
% koopwoningen in 2040	74	69	71	67

Bron: CPB, MNP en RPB, 2006b.



Ontwikkeling van de woningvoorraad

De ontwikkeling van de woningvoorraad is gekoppeld aan de ontwikkeling van het aantal huishoudens (natuurlijke bevolkingsgroei, immigratie, gemiddelde huishoudensgrootte) en hangt indirect ook af van de economische groei; een hogere economische groei leidt namelijk tot meer en kleinere huishoudens, onder meer omdat jongeren dan eerder het huis uit (kunnen) gaan. Daarnaast kan ook de vraag naar tweede woningen een rol spelen, maar hiermee wordt in de WLO-scenario's geen rekening gehouden.

De totale omvang van de nieuwbouwproductie verschilt sterk tussen de diverse economische scenario's. Het aantal woningen dat er tussen 2002 en 2040 in Nederland nog nieuw wordt gebouwd, varieert tussen de 4,3 miljoen (*Global Economy*) en de 1,1 miljoen (*Regional Communities*). In alle scenario's vindt de grootste nieuwbouwproductie plaats in de periode tot 2020. Daarna daalt de nieuwbouwproductie als gevolg van de vergrijzing. In alle scenario's wordt de grootste nieuwbouwproductie voorzien in de Randstad. De vraag is overigens wel of de Randstad voldoende ruimte heeft om al deze nieuwbouw te accommoderen. De recent verschenen Structuurvisie Randstad 2040 stelt dat er tussen 2008 en 2040 circa 500.000 nieuwe woningen nodig zijn in de Randstad, waarbij wordt aangetekend dat er een kans bestaat dat de groei nog hoger uitvalt (MVRM, 2008).

De totale ontwikkeling van de woningvoorraad hangt uiteraard ook af van de sloop van woningen. De voorziene sloop varieert eveneens per economisch scenario, zij het veel minder dan de nieuwbouw. Het aantal uit economisch oogpunt te slopen woningen is hoger naarmate de welvaart zich sneller ontwikkelt en meer woningen niet meer aan het vereiste wooncomfort voldoen.

Huren versus kopen

Naarmate de welvaart toeneemt, wordt ook de behoefte aan het in eigendom hebben van een woning groter. Aan de toenemende behoefte aan koopwoningen kan ten dele worden voldaan door de verkoop van huurwoningen. In alle scenario's wordt verondersteld dat in de periode 2002-2040 een aanzienlijk deel van de huurwoningenvoorraad wordt verkocht, variërend van in totaal 0,7 miljoen huurwoningen in *Regional Communities* en 0,9 miljoen huurwoningen in *Strong Europe*, tot 1,0 miljoen in *Transatlantic Market* en 1,3 miljoen in *Global Economy*. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat de woningcorporaties de opbrengsten van de woningverkoop gebruiken om een vergelijkbaar aantal huurwoningen terug te bouwen. Mede als gevolg hiervan bestaat in alle scenario's toch nog zo'n 30 tot 35% van de nieuwbouw uit huurwoningen. Per saldo neemt het aandeel koopwoningen echter toe van 55% in 2002 tot tussen de 67% (*Regional Communities*) en de 74% (*Global Economy*) in 2040. De stijging van het aandeel koopwoningen is

het grootst in de Randstad, waar op dit moment nog relatief weinig koopwoningen staan. Bij deze voorspelling wordt er echter vanuit gegaan dat de fiscale behandeling van de eigen woning ongewijzigd blijft. Mochten hierin veranderingen optreden (zoals voorgesteld in VROM-raad, 2007c), dan ontstaat wellicht een ander beeld.

Eengezinswoningen versus meergezinswoningen

Stijging van de welvaart vergroot de behoefte aan meer woonruimte. Dit vertaalt zich in een grotere behoefte aan eengezinswoningen. Daar staat tegenover dat de vergrijzing echter weer zal resulteren in een toenemende vraag naar gelijkvloerse appartementen. Het grootste effect gaat echter uit van de toenemende individualisering. Door het toenemende aandeel eenpersoonshuishoudens worden de appartementen populairder ten opzichte van de eengezinswoningen. Het percentage eengezinswoningen in de nieuwbouw komt in de periode 2002-2040 dan ook 'slechts' uit op rond de 60% (licht variërend tussen de verschillende scenario's). Hierdoor zal het aandeel eengezinswoningen in de totale woningvoorraad bescheiden afnemen; met enkele procenten ten opzichte van de huidige 70%.

Ruimtelijke ontwikkelingen

De groei van de woningvoorraad verschilt per landsdeel. In de afgelopen dertig jaar is deze groei het sterkst geweest in de overgangszone. Dit komt omdat de Nederlandse bevolking geleidelijk 'uitschuift' vanuit de stedelijke gebieden in het Westen van het land naar de omliggende regio's. De belangrijkste reden hiervoor is de inkomensstijging waardoor een grotere vraag ontstaat naar een comfortabele woning en een comfortabele woonomgeving (grotere woningen, groene woonomgevingen).

In de toekomst zal de relatief sterke groei van de woningvoorraad in de overgangszone naar verwachting doorzetten (zie tabel 2.3). Door zijn relatief jonge bevolkingsopbouw en de vele gezinnen met kinderen kent deze regio de hoogste natuurlijke bevolkingsgroei. Bovendien zal de aanhoudend hoge woningdruk in de Randstad ervoor zorgen dat een deel van de Randstedelijke huishoudens zal verhuizen naar de overgangszone, waar de woningen ruimer zijn. In absolute aantallen blijft de uitbreiding van de woningvoorraad echter het grootst in de Randstad, hetgeen zal leiden tot aanzienlijke bouwopgaven in en rond de grote steden in dit gebied. Veel steden in de Randstad zien het vertrek van de stedelijke bevolking als ongewenst en proberen met name de middengroepen aan de stad te binden. Indien dit beleid slaagt zal de 'uitschuif' uit de Randstad wellicht minder groot zijn dan de WLO-studie voorspelt.



Tabel 2.3 Ontwikkeling van de woningvoorraad in de vier CPB-scenario's

	2002	2003- 2020	2021- 2040	2040	2003- 2020	2021- 2040	2040
	miljoen	% per jaar		miljoen	% per jaar		miljoen
		<i>Global Economy</i>			<i>Strong Europe</i>		
Randstad	3,09	1,3	0,8	4,54	0,8	0,4	3,89
Overgangszone	1,87	1,3	0,9	2,81	0,9	0,5	2,40
Overig Nederland	1,78	1,0	0,6	2,40	0,6	0,2	2,06
Nederland	6,74	1,2	0,8	9,75	0,8	0,4	8,35
		<i>Transatlantic Market</i>			<i>Regional Communities</i>		
Randstad	3,09	0,8	0,3	3,78	0,3	-0,1	3,15
Overgangszone	1,97	0,9	0,4	2,38	0,5	0,0	2,05
Overig Nederland	1,78	0,6	0,2	2,07	0,3	-0,1	1,83
Nederland	6,74	0,8	0,3	8,23	0,3	-0,1	7,03

Bron: CPB, MNP en RPB, 2006b

Bijlage 3 Samenstelling VROM-raad

mr. H.M. Meijdam, voorzitter
prof.dr. P.J. Boelhouwer
mevr. drs. C.F. van Dreven
prof.mr. N.S.J. Koeman
prof.dr.ir. J.T. Mommaas
prof.ir. A. Reijndorp
mevr. drs. A.M.J. Rijckenberg
mevr. prof.dr. A.J.M. Roobeek
mr. H.C.F. Smeets (tot 1 januari 2009)
ir. R.F.C. Stroink
mevr. M.A.J. van der Tas
ir. S. Thijsen
prof.dr. P.P. Tordoir
mevr. drs. P.J.L. Verbugt
prof.dr. W.A.F.G. Vermeend
prof.dr.ir. B.C.J. Zoeteman

137

Waarnemers

prof.dr. M.A. Hajer, namens het Planbureau voor de Leefomgeving
drs. C.J.J. Eijgenraam, namens het Centraal Planbureau
dr. V. Veldheer, namens het Sociaal en Cultureel Planbureau

Algemeen secretaris

drs. A.F. van de Klundert

Bij dit advies betrokken medewerkers secretariaat

mevr. drs. M.P. Hoogbergen (projectleider)
ir. A.P. Nieuwenstein (tot 15 oktober 2007)
drs. J.S.C.M. Hoekstra (detachering TU Delft, Onderzoeksinstituut OTB)
ir. K. Machielse (detachering Flexchange vanaf maart 2008)
mevr. drs. W. Eikmans



Fotoverantwoording

Omslag Joost van den Broek / Hollandse Hoogte (IJburg, Amsterdam)

Samenvatting

pagina 6 Theo Baart (Eiland 7, Hoofddorp)

Hoofdstuk 1

pagina 14 Martin Roemers / Hollandse Hoogte (Delft)

pagina 20 VROM-raad (expertmeeting 4 oktober 2007)

Hoofdstuk 2

pagina 22 Theo Baart (Park Grevelingenhout, Bruinisse)

pagina 37 Joris Hoekstra ('Zoeken naar authenticiteit')

pagina 37 Bouwfonds Ontwikkeling (Haverleij)

Hoofdstuk 3

pagina 40 Peter Blok / Hollandse Hoogte (Goirle)

pagina 44 Gerard Stolk (Aagnetapark, Delft)

pagina 44 Jacques Splint (Philipsdorp, Eindhoven)

pagina 45 Stichting EVA (EVA Lanxmeer, Culemborg)

pagina 45 Dirk-Jan Visser / Hollandse Hoogte (Rotterdam)

pagina 46 Marcel van Kerckhoven, in opdracht van Era Contour B.V.
(Le Medi, Rotterdam)

pagina 46 Dirk-Jan Visser / Hollandse Hoogte (GWL-terrein, Amsterdam)

pagina 47 Google Earth 2008 (luchtfoto Europarkstad, Leusden)

pagina 47 Willemijn Lofvers (zwembad Europarkstad, Leusden)

pagina 48 Stichting EVA (EVA-Lanxmeer, Culemborg)

pagina 48 Miek Schenk (Sveaparken, Schiedam)

pagina 49 Theo van Leur, in opdracht van ERA Bouw (De Oriënt,
Den Haag)

pagina 50 Flevo Golf Resort (luchtfoto)

pagina 50 Ruud Ploeg (golfresort, Dronten)

pagina 51 SIR-55 (Groenlo en Someren)

Hoofdstuk 4

pagina 54 Joost van den Broek / Hollandse Hoogte (Diemen)

pagina 59 Koninklijke Tichelaar Makkum (Wassenaar)

pagina 59	Roy Luck (Den Haag)
pagina 60	Google Earth 2008 en NRC ('de twee huizen van Poolse werknemers')
pagina 61	Pieter Kers, in opdracht van Vesteda (New Amsterdam, Zuidas)
pagina 61	Kim Zwarts, in opdracht van Vesteda (New Amsterdam, Zuidas)
pagina 63	Vakantie Makelaar (Zuiderzee, Noord-Holland)
pagina 64	Theo Baart (Aquadelta, Bruinisse)
pagina 64	Vakantie Makelaar (Resort Arcen, Limburg)

Hoofdstuk 5

pagina 68	Koen Verheijden / Hollandse Hoogte (Brummen)
pagina 71	Haag Wonen (Mix-inn, Den Haag)
pagina 74	Orbis MC (Parc Hoogveld, Sittard)
pagina 76	Ove Arup (doorsnede BedZed) en Urban Unlimited (BedZed, Londen)
pagina 78	Ikea Boklok (Zweden)

Hoofdstuk 6

pagina 80	Theo Baart (Gerenstein, Amsterdam)
pagina 84	Stadgenoot (Solids, Amsterdam)
pagina 86	Gemeente Rotterdam
pagina 88	Projectbureau Stadshavens Rotterdam
pagina 90	Schetssschuit Hoogezand, Dienst Landelijk gebied (Hoogezand-Sappemeer)
pagina 92	Urban Unlimited en Google Earth (Graaf Florisstraat, Rotterdam)
pagina 93	Blueflex International B.V. (Polenhotel, Wateringen)
pagina 93	Reformatorisch Dagblad (Poolse werknemers)
pagina 94	Vereniging Papenhulst Blijft! (Papenhulst, Den Bosch)
pagina 96	John Bohnen, in opdracht van Stichting Dorp, Stad & Land (Meelfabriek, Leiden)
pagina 96	Bijlage 5 uit De Oude Kaart van Nederland (Rijksadviseur voor het Cultureel Erfgoed, 2008)
pagina 98	Marcel van Kerckhoven, in opdracht van ERA Bouw (Le Medi, Rotterdam)
pagina 101	SLS Wonen (Short Stay Hooigracht, Leiden)

Hoofdstuk 7

pagina 104	Ivan Nio (Hoofddorp)
------------	----------------------



Lijst recent verschenen adviezen

071	april 2009	Acupunctuur in de hoofdstructuur: Naar een betere verknoping van verstedelijking en mobiliteit
070	maart 2009	Grond voor kwaliteit. Voorstellen voor verbetering van overheidsregie op (binnen)stedelijke ontwikkeling
069	februari 2009	Briefadvies 'Toezicht vergt afstand. Woningcorporaties hebben recht op vreemde ogen'
068	oktober 2008	Wisselende coalities: naar een effectief regionaal ruimtelijk beleid
067	maart 2008	Briefadvies 'Randstad 2040: verbinden en verknopen'
066	maart 2008	Brussels lof. Handreikingen voor ontwikkeling en implementatie van Europees recht en beleid
065	januari 2008	Een prijs voor elke reis. Een beleidsstrategie voor CO ₂ -reductie in verkeer en vervoer
064	november 2007	Tijd voor keuzes. Perspectief op een woningmarkt in balans
063	augustus 2007	Leerwerklandschappen. Inspiratie voor leren en werken in een wervende omgeving
062	mei 2007	Briefadvies 'Stuur op Mooi Nederland!'
061	mei 2007	Duurzame ontwikkeling van het potentieel van de zee
060	mei 2007	De hype voorbij. Klimaatverandering als structureel ruimtelijk vraagstuk
059	maart 2007	Briefadvies Zuidvleugel
058	januari 2007	Briefadvies Programma-aanpak van de Nota Ruimte
057	november 2006	Slimmer investeren. Advies over het besluitvormingsproces bij strategische Rijksinvesteringen
056	mei 2006	Briefadvies Noordvleugel
055	oktober 2006	Groeten uit Holland, qui è fantastico! Advies over vrije tijd, toerisme en ruimtelijke kwaliteit
054	oktober 2006	Stad en Stijging: sociale stijging als leidraad voor stedelijke vernieuwing
053	mei 2006	Werklandschappen: een regionale strategie voor bedrijventerreinen
052	april 2006	Briefadvies Zuiderzeelijn
051	maart 2006	Ruimte geven, ruimte nemen. Voorstellen ter verbetering van de uitvoering van het ruimtelijk beleid
050	januari 2006	Schiphol. Meer markt voor de mainport? Advies in het kader van de evaluatie van het schipholbeleid
049	oktober 2005	Geen dijkbreuk, geen trendbreuk. Advies over Ruimte voor de Rivier PKB deel 1
048	oktober 2005	Milieu en de kunst van het goede leven. Advies voor de Toekomstagenda milieu
047	oktober 2005	Voorbij of vooruit? Woningcorporaties aan zet
046	maart 2005	Oude bomen? Oude bomen moet je niet verplanten
045	december 2004	Energietransitie: Klimaat voor nieuwe Kansen
044	november 2004	Op eigen kracht. Eigenwoningbezit in Nederland

