

Wonen in 2030

Het Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting (DGVH) van het Ministerie van VROM heeft op 1 juli Woonverkenningen MMXXX uitgebracht. Dit rapport brengt de mogelijke lange termijn ontwikkelingen van het wonen tot 2030 in kaart en de mogelijke reacties van de (rijks)overheid. Het wordt meegenomen tijdens het binnenkort te houden maatschappelijk debat over de ontwikkelingen op het gebied van de woonbehoefte.



85 procent van de woningen in het jaar 2030 zijn nu al gebouwd. Foto: Wim de Waard

WOUTER VAN DER SCHRAAF*

Het is de eerste keer dat het DGVH een toekomstverkenning van het wonen uitbrengt. Dat heeft te maken met de veranderde oriëntatie in de volkshuisvesting, de omslag van bouwen naar wonen. De volkshuisvesting had tot voor kort door het woningtekort vooral aandacht voor het fysieke bouwproces van woningen. De aandacht is nu weer terug bij de kwaliteit van het wonen, het startpunt van de volkshuisvesting.

Deze omslag is vooral het gevolg van de stijgende kwaliteitwensen van woonconsumenten, die in toenemende mate in staat zijn om die wensen ook te verwerkelijken. Zij hebben het dan over begrippen als aantrekkelijkheid, leefbaarheid, bereikbaarheid, gezondheid en veiligheid. Begrippen die verder reiken dan de woning zelf en wonen als een breed thema neerzet.

KEUZERUIMTE

In *Woonverkenningen* is aangesloten bij de lange termijn verkenningen van het Centraal Planbureau (CPB). In samenspraak met de Rijks Planologische Dienst (RPD) en het Rijks Instituut voor de Volksgezondheid en Milieuhygiëne (RIVM) zijn de drie basisscenario's van het CPB verder uitgewerkt en aangevuld. Naast deze basisverkenningen is er een scala van thema's door diverse externe bureaus onderzocht. In de

publicatiereeks *Achtergrondstudies Woonverkenningen* wordt verslag gedaan van de onderzoeksresultaten. In alle scenario's zullen de huishoudinkomens groeien. Dat komt door de relatief hoge economische groei, de stijgende arbeidsparticipatie en de afzwakkende groei van het aantal huishoudens. Was er tot voor kort sprake van dat economische groei voor een groot deel aan huishoudensverdunding werd 'besteed', tegenwoordig en in de toekomst zal economische groei leiden tot stijgende huishoudinkomens met bijbehorende kwaliteitwensen. Door de stijgende welvaart zal de keuzeruimte van mensen toenemen. Deze wordt nog verder vergroot door toenemende scholing, betere sociale vaardigheden en betere informatieverwerking.

DUURZAME WOONMILIEUS

De grotere keuzeruimte zal ook voor het wonen grote consequenties hebben. Er zal een kwaliteitssprong in de woonvraag ontstaan en er zullen voldoende hulpbronnen nodig zijn om die vraag ook te effectueren. De woning verandert van een schaars goed in iets dat we zelf kunnen uitkiezen. Mensen zullen vragen om meer ruimte in en om de woning, om meer groen en veiligheid in de woonomgeving en om een betere relatieve locatie. De paradox die dan kan optreden is dat de effectuering van de vraag naar woonkwaliteit tegelijkertijd tot ver-

minderen van beschikbare woonkwaliteit voor toekomstige generaties kan leiden.

Daarnaast kan het leiden tot processen van sociaal-ruimtelijke sortering, van verdringing of uitsluiting van zwakke groepen op de woningmarkt. Immers, niet iedereen zal straks een grotere keuzeruimte hebben. Er blijft een groep met een laag inkomen. Deze groep neemt weliswaar fors in omvang af, maar wordt in zijn problematiek complexer. Het gaat om een gedifferentieerde groep met een stapeling van achterstanden op verscheidene terreinen van scholing, werk, zorg, informatie en mobiliteit. Door de kwaliteitssprong in het wonen voor velen, kan er een ruimtelijke concentratie van deze groep ontstaan.

De ruimtelijk-ecologische paradox en het sociale vraagstuk van ruimtelijke sortering, zijn opgaven waarvoor de volkshuisvesting zich de komende decennia ziet gesteld. Centraal in *Woonverkenningen* staat dan ook het begrip duurzame woonmilieus. Met dit begrip wordt de spanning tussen de kwaliteitssprong op micro-niveau (de wensen van de individuele woonconsument) en de schaarste op macro-niveau (de eisen vanuit milieu en ruimte) tot uitdrukking gebracht.

Een duurzaam woonmilieu wordt gekenmerkt door een balans van sociale kwaliteit (de sociaal-ruimtelijke effecten van de kwaliteitsvraag), de functionele kwaliteit (de kwaliteitsvraag versus het beschikbare aanbod) en de ecologische

kwaliteit (de ecologische en ruimtelijke effecten van de kwaliteitsvraag). Het gaat om de balans tussen individuele woonwensen en algemene belangen, en om individuele vrijheid zonder afwenteling op zwakkeren of toekomstige generaties.

TYOLOGIE

In *Woonverkenningen* wordt een huishoudentypologie en een woonmilieutypologie gepresenteerd. De huishoudens worden ingedeeld in 22 groepen, maar zijn grof in te delen in vier groepen:

- maatschappelijk perspectiefrijken met een hoog inkomen en veel keuzeruimte;
- groepen met speciale woonwensen (ouderen, gehandicapten, bewoners van woonwagens en woonschepen en dergelijke);
- maatschappelijk perspectiefrijken die bewuste lagere inkomens verwerven ten gunste van een alternatieve leefstijl;
- maatschappelijk perspectief-armen met een laag inkomen en weinig keuzeruimte.

De omvang van deze groepen varieert al naar gelang het scenario. Maar in alle scenario's groeit de eerste groep en neemt de laatste groep in omvang af. Het aantal huishoudens met kinderen zal absoluut constant blijven maar relatief sterk teruglopen. Het gezin is straks niet meer de dominante groep op de woningmarkt. De groei van het aantal huishoudens komt voort uit de toename van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens. Daarnaast zit de groei vooral in de oudere huishoudens: in 2030 kent de helft van alle woningen in Nederland een hoofdbewoner van 55 jaar of ouder.

WONINGVRAAG

Vanuit de huishoudentypologie is de toekomstige vraag naar woonmilieus via een aantal tussenstappen vooruitberekend. De woonmilieus zijn in vijf hoofdtypen verdeeld:

- Centrum-stedelijk (oude en nieuwe binnensteden);
- Buiten-centrum (vooroorlogse en vroeg-naoorlogse uitbreidingen rondom het centrum);
- Centrum-dorps (kernen van dorpen);
- Randmilieu (recente uitbreidingen van steden, groeikernen, VINEX);
- Landelijk wonen (villawijken, wonen in het landschap).

De totale woningvraag groeit tussen nu en 2030 met nog twintig procent bij lage economische groei tot dertig procent bij hoge economische groei van 1.2 tot 1.8 miljoen woningen. De accenten in de woningvraag liggen in alle scenario's bij het centrum-stedelijk woonmilieu en het landelijk woonmilieu. Ook het randmilieu scoort bovengemiddeld. Het gaat bij dit woonmilieu dan wel om luxe, ruime flats en luxe rijtjeswoningen. Bij hoge economische groei zit de helft van de toename van de woningvraag in het landelijk wonen (850.000 woningen), een kwart van de toename in cen-

trum-stedelijk (515.000 woningen). De vraag naar het buiten-centrum woonmilieu zal ten opzichte van nu afnemen. Bij lage economische groei is het beeld wat minder markant: ook daar de relatief grootste vraag naar centrum-stedelijke woonmilieus. De vraag naar landelijk wonen is in dit scenario wel bovengemiddeld, maar ongeveer even groot als de vraag naar randmilieus. In alle scenario's krijgt het buiten-centrum woonmilieu het zwaar te verduren. Herstructurering zal plaatsvinden met name in dit woonmilieu, maar ook wel in diverse randmilieus.

SAMENHANG

De *Woonverkenningen* van het DGVH en *Nederland 2030*, de Verkenning Ruimtelijke Perspectieven van de RPD, zijn in onderlinge aansluiting tot stand gebracht. Daar waar *Nederland 2030* de nadruk legt op het verkennen van de nationale ruimtelijke strategieën met het oog op de gewenste ruimtelijke omgevingskwaliteit, legt *Woonverkenningen* de nadruk op de kwaliteit van de leefomgeving op lokaal niveau. In *Woonverkenningen* worden de perspectieven in relatie gebracht tot de toekomstige opgaven voor de volkshuisvesting. Hierbij zijn de ruimtelijke perspectieven voor de volkshuisvesting van direct belang vanwege de eerder geschetste ruimtelijk-ecologische para-

met alle gevolgen voor het economisch draagvlak van steden. Compacte verstedelijking kan bijdragen aan een groter draagvlak voor stedelijke voorzieningen. Deze kan echter ook door de verhoogde milieudruk binnen de stad leiden tot kwaliteitsvermindering en tot verdringingsprocessen van zwakkeren naar de rand van de stad of zelfs buiten de stad.

WONINGCOOPERATIES

In *Woonverkenningen* wordt uitgebreid ingegaan op de gevolgen van de te onderscheiden ruimtelijke perspectieven voor de woonkwaliteit en de sociaal-ruimtelijke sortering. Dit zijn tevens twee van de agendapunten voor de volkshuisvesting in de komende decennia. Deze thema's komen met name in stedelijke gebieden scherp aan de orde. Woningcoöperaties kunnen een belangrijke rol spelen bij de transformatie naar vernieuwde, vitale en duurzame steden. Hun omvangrijke woningbezit, hun netwerken in de steden en hun kennis van de buurten kunnen een grote bijdrage leveren aan het realiseren van duurzaam aantrekkelijke woonmilieus in de steden. Daarnaast zijn zij bij uitstek geschikt tussen de fysieke opgaven en de sociale opgaven te combineren.

Wat betreft dit laatste, blijft ook in toekomst



De vraag van ouderen naar eigen woonruimte zal toenemen. Foto: Wim de Waard

dox. Indirect zijn de ruimtelijke perspectieven van belang vanwege de sociaal-ruimtelijke sortering. Immers, verschillende vormen van verstedelijking werken niet sociaal-neutraal uit.

De verschillende ruimtelijke planningsperspectieven hebben onderscheidene functionele, ecologische en sociale gevolgen. Gespreide verstedelijking biedt kansen voor mensen met behoefte aan ruimte. Maar als veel mensen in het groen gaan wonen, kan de kwaliteit van de groene ruimte snel minder worden. Tegelijkertijd kan dit ook leiden tot leegstand in minder aantrekkelijke buurten in steden. Daar zullen dan alleen de sociaal zwakkeren achterblijven

het betaalbaarheidsvraagstuk op de agenda. Zoals eerder aangegeven, reikt dit sociale vraagstuk veel verder dan een inkomensprobleem. Het is een uitdaging voor de volkshuisvesting om op de drempel van de volgende eeuw de gevraagde grootschalige vernieuwing en verduurzaming van woonmilieus nauw te verbinden met fatsoenlijke en rechtvaardige oplossingen voor sociale vraagstukken.

* Wouter van der Schraaf is werkzaam als senior-adviseur Financiën, Strategie & Control Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting van het ministerie van VROM.