



## SOCIAAL WONEN

*De toekomst van sociale huisvesting in Nederland*

Philip Idenburg en Mark Schweitzer (2013) publiceerden het boek **Sociaal Wonen 2030<sup>1</sup>**. Een boek dat ingaat op de ontwikkelingen en gevolgen rondom huisvesting voor de laagste inkomensgroepen. Dit domein, sociaal wonen, wordt geconfronteerd met een veelheid aan ontwikkelingen. Met gevolgen als leefbaarheidproblemen in grote steden en kwalitatieve verschraving van de fysieke en sociale infrastructuur in krimpgebieden. Idenburg en Schweitzer verkennen hoe de samenleving in 2030 eruitziet (demografisch, economisch, politiek, sociaal-maatschappelijk, ecologisch en technologisch), hoe vraag en aanbod van de gehele woningmarkt zich tot elkaar verhouden en welke gevolgen dit heeft voor de sociale huisvesting en betrokken partijen. Dit artikel geeft een samenvatting van hun bevindingen.

### De belangrijkste ontwikkelingen

Allereerst worden de trends opgesomd.

#### **Andere demografie: meer culturen, meer senioren, minder huisgenoten**

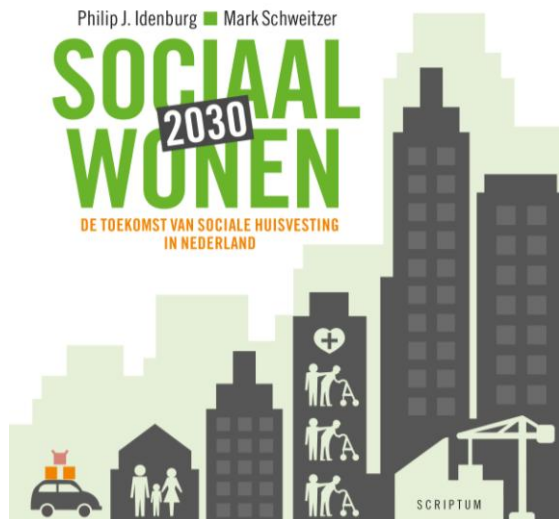
In de toekomst zal het aandeel allochtonen toenemen ten opzichte van de autochtone bevolking. De herkomst van immigranten verandert in de loop der jaren. In de komende jaren worden meer Oost-Europeanen verwacht, die hierheen komen voor een aantal jaren maar doorgaans niet permanent. Het aandeel 65+'ers neemt toe door de generatie babyboomers die nu deze leeftijd gaan bereiken. Daarna zwakt deze trend weer af. De gemiddelde levensduur neemt toe, maar we zijn ook langer fit. De grootte van het huishouden neemt af. In 1995 was dit gemiddeld 2,36 personen per huishouden en in 2030 wordt verwacht dat dit er 2,08 zullen zijn, met name door de toename van het aantal alleenstaanden en paren zonder kinderen.

#### **Langer thuis: meer zorg in eigen huis**

De zorgvraag is in de afgelopen jaren toegenomen door vergrijzing, nieuwe behandeltechnieken en vroegdiagnostiek. Het aantal mensen dat leeft met één of meerdere chronische ziekten stijgt. De aandacht komt steeds meer te liggen op een kwalitatief goed leven, al dan niet met een ziekte. Tevens moeten meer mensen langer thuis blijven wonen; mensen met een zorgzwaartepakket 3. Voor beiden is aanpassing van de woningvoorraad nodig.

#### **Doe het zelf: toenemende zelfredzaamheid**

Burgers nemen in toenemende mate zelf initiatief. Zij zetten een energicoöperatie of thuiszorgorganisatie op. Hierdoor verandert de rol van de overheid, die dit ook stimuleert. Van een



verzorgende overheid transformeert zij naar een ruimtescheppende overheid.

#### **Power house: stijgende energielasten**

Verwacht wordt dat de energielasten in 2018 de huurlasten overstijgen, in de sociale sector en met name voor slecht geïsoleerde woningen. Die woningen waar juist de lage inkomensgroepen in gehuisvest zijn. Het aandeel van het inkomen dat besteed *moet* worden aan wonen wordt steeds groter.

#### **Collectief duurzaam: samen zijn we groener**

In toenemende mate nemen burgers initiatieven om zelf op een betaalbare manier, lokale en duurzame energie op te wekken. Gemeenten krijgen steeds vaker het verzoek om medewerking. Belemmerende regelgeving staat echter ook vaker ter discussie.

#### **Ons kent ons: verbonden met kennis en kennissen**

De wereld wordt steeds kleiner; de digitale en fysieke wereld zijn met elkaar vervlochten. Nieuwe 'communities' ontstaan waarin gelijkgestemden elkaar opzoeken. Deze online activiteiten en contacten beïnvloeden ook de offline wereld.

#### **Smart living: integreren van gebouwen en ICT**

ICT word steeds vaker in huis geïntegreerd; zelfregulerende systemen zorgen voor een optimale leefbaarheid, efficiency en duurzaamheid. De integratie van ICT in sociale huurwoningen kan energiebesparing opleveren, nieuwe woonzorgconcepten ondersteunen en de veiligheid in de buurt verbeteren.

#### **Beter bouwen: efficiënter door product- en procesinnovatie**

Door nieuwe technologische ontwikkelingen wordt

een slag gemaakt in de bouwsector. De belangrijkste worden behaald door verkorting van de bouwtijd en reductie van de faalkosten. De sociale woonsector kan hiervan meeprofiteren door lagere kosten voor nieuwbouw met een hogere kwaliteit. Ook het beheer kan hierdoor efficiënter.

#### **Woonmenu: meer variatie in wonen**

Verskillende mensen hebben verschillende wensen, zo ook met betrekking tot wonen. In toenemende mate wordt ingespeeld op het individu; neem voorbeelden als de klusflat en studentencontainers. Of deze trend een grote omvang zal krijgen is te betwijfelen. Een aantal concepten lijken van tijdelijke aard.

#### **Globalisering: meer invloed van buitenaf**

Nederland is groot geworden door handel en export. Meer internationale handel wordt doorgaans gerelateerd aan meer economische groei. De toename van de internationale handel maakt economieën van elkaar afhankelijk en leidt tot grotere volatiliteit (beweeglijkheid in de koers) van de economie en inkomen. Dit betekent zowel meer onzekerheid voor de woonconsument als voor de aanbieders van sociale huisvesting. De economische volatiliteit heeft tot gevolg dat de omvang van de groep die afhankelijk is van sociale huisvesting sterk kan variëren.

**IDENBURG: "DE PROBLEMEN ZIJN NIET UNIEK VOOR DE WOONMARKT, WE ZIEN ZE OOK IN HET ONDERWIJS, DE ZORG EN DE PENSIOENMARKT."**<sup>2</sup>

#### **Minder arm: maar blijft het zo?**

De perceptie van de samenleving is niet zo rooskleurig. Al hebben Nederlanders in de afgelopen dertig jaar een kwart meer te besteden gekregen, van een toenemende tweedeling in de bevolking met betrekking tot inkomen is geen sprake. Er is minder armoede, maar het armoedepercentage loopt sinds 2011 wel weer op. Een tweedeling in vermogen is er wel en is ook toegenomen door de crisis. Zowel arm als rijk heeft geprofiteerd van een stijgende welvaart. De 'minimale' norm is echter verlaagd; wat we in 1970 genoeg vonden om van te leven is nu karig. De vraag is of dit doorzet of dat we onze normen en verwachtingen ten gevolge van de crisis moeten bijstellen. Deze trend heeft met name invloed op de omvang van de doelgroep voor sociale

huisvesting.

**Hutje mutje: groei en krimp in stad en land**

De binnenlandse migratie is sterk gericht op de werkgelegenheid, waardoor de bevolkingdichtheid in stedelijke gebieden en de Randstad toeneemt. Intermediaire gebieden groeien mee door de toegenomen mobiliteit. Daarentegen krimpen de perifere gebieden en dalen daar de woningprijzen en het voorzieningenniveau.

**Niet naast de deur: steeds meer woon-werkverkeer**

Het aantal kilometers dat wordt afgelegd per persoon is sterk gestegen. De trend lijkt echter gestabiliseerd te zijn. Wel neemt het aantal kilometers en de tijd voor woon-werkverkeer nog steeds toe. Dit geldt met name voor hoogopgeleiden. Laagopgeleiden reizen al jaren ongeveer hetzelfde aantal kilometers. Dit is afhankelijk van de beschikbaarheid van werk in de buurt en de ruimhartigheid van het sociale stelsel. Hoe groter het verschil tussen werk en uitkering, hoe meer mensen bereid zullen zijn om te reizen. De reiskosten zijn hierin ook van belang. Als men meer kosten voor eigen rekening moet nemen, zal men minder bereid zijn om te reizen.

**Flexibel werken: meer schommelingen in inkomen**

Het aantal mensen in loondienst neemt af ten opzichte van het aantal zelfstandigen. Door technologische en digitale hulpmiddelen is de locatie van het werk minder van belang en dus flexibeler. Met name voor zelfstandigen kan het inkomen steeds meer fluctueren. Als het goed gaat profiteren zij als eerste, maar bij crisis vangen zij als eerste de klappen. Ook voor mensen in loondienst zijn deze tijden onzeker. Wanneer geen buffer aanwezig is, komen mensen eerder in financiële problemen en zullen dan hun toevlucht zoeken op tot de sociale woningmarkt. Tijdelijk maar soms ook permanent.

**Hand op de knip: minder kapitaal beschikbaar**

Nederlanders hebben relatief gezien forse schulden ten opzichte van andere Europese landen. Echter hebben ze hier wel een relatief groot vermogen tegenover staan, maar slechts een klein deel daarvan is liquide. Veel nieuwe regels zijn gericht op de reductie van de schuldenlast en het herstellen van een gezonde balans tussen bezittingen en leningen. Zo moet men tegenwoordig aflossen om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek. Het duurt echter even voor maatregelen effect hebben en tot die tijd beïnvloed het de beschikbaarheid en prijs van het kapitaal. Sociale woningbouw-

corporaties stellen hierdoor investeringen in bijvoorbeeld onderhoud en nieuwbouw uit.

**IDENBURG: “BIJ DE HUURDER IN DE SOCIALE SECTOR STAPELEN PROBLEMEN ZICH OP.”<sup>3</sup>**

**Kijken, kijken, niet kopen: van bezit naar gebruik**

De koop van een woning wordt vaak gezien als een mijlpaal in het leven, een manier om veilig vermogen op te bouwen en een statussymbool. Maar de economische situatie en verminderd consumentenvertrouwen hebben hier invloed op. Ook de mogelijkheden tot aanschaf van een woning zijn afgenomen. Met als gevolg een toenemende interesse voor de huursector. De verschuiving van bezit naar gebruik is ook waar te nemen in andere sectoren. Voorbeelden zijn Greenwheels in de mobiliteitssector en Spotify in de muzieksector. Het lijkt erop of we ‘ontzorgd’ willen worden en van bezit- of gebruiksobjecten naar gebruik van diensten gaan.



**Niets nieuws: van nieuwbouw naar hergebruik**

De productie van nieuwbouwwoningen daalt, er zijn minder opdrachten voor bouwbedrijven. Bouwbedrijven gaan hierdoor failliet, ontwikkelaars hebben minder investeringsruimte en het consumentenvertrouwen is laag. Door de demografische ontwikkelingen zal er tot 2030 een uitbreidingsvraag zijn door huishoudenverdunding en vergrijzing. Er worden momenteel echter te weinig nieuwbouwwoningen gebouwd om in deze vraag te voorzien, waardoor op den duur bestaande gebouwen hergebruikt moeten worden. Nieuwbouwprojecten in de sociale woningsector nemen af en investeringen worden vooral gedaan in het verbeteren van het bestaande bezit.

**Gericht bestuur: meer markt, minder overheid**

De liberalisering van gesloten markten als

nutsbedrijven en de telecomsector, en de privatisering van overheidsbedrijven zoals NS, Postbank en PTT. Ook woningcorporaties zijn overgedragen aan de markt. Meer markt, minder overheid. De gedachte is dat de markt bepaalde taken efficiënter kan uitvoeren en dat concurrentie vraag en aanbod beter met elkaar in evenwicht kunnen brengen. De overheid krijgt steeds meer een ondersteunende rol in plaats van een regisserende rol.

**Lokale sturing: van macht naar gezag**

De rol van de lokale overheid op het gebied van wonen is sterk veranderd, van een macht naar gezag. In het regeerakkoord van VVD en PVDA van 2012 (Rutte II) komen woningcorporaties onder direct toezicht te staan van gemeenten, waardoor er waarschijnlijk een nauwere samenwerking tussen woningcorporaties en gemeenten ontstaat met een grotere regierol voor gemeenten.

**IDENBURG: “DE DISCUSSIE MOET GAAN OVER HET INDIVIDU; DE BEWONER VAN DE WONING EN DE WIJK.”<sup>4</sup>**

**Scenario’s voor 2030**

Er bestaat een grote onzekerheid over de toekomst van trends en ontwikkelingen en de mate waarin ze elkaar beïnvloeden. Velen hebben daarover een ander beeld in gedachte. In ‘Sociaal Wonen 2030’ zijn daarom vier plausibele toekomstscenario’s ontwikkeld, die mensen in de sector moeten aanzetten tot het nadenken over de mogelijke consequenties voor hem of haar (organisatie). Een advies is om hierbij niet de ogen te sluiten voor mogelijke dreigingen die de scenario’s met zich meebrengen. De scenario’s zijn afhankelijk van hun positie ten opzichte van twee tendensen; de economische ontwikkeling en de politieke koers en regelgeving.

**IDENBURG: “HOE KUNNEN WE EEN WONINGVOORRAAD OPZETTEN DIE INSPELT OP DE BEHOEFTE VAN DE BEWONER EN TEGELIJKERTIJD DE LEEFBAARHEID VAN DE SECTOR VERGROTEN?”<sup>5</sup>**



**Kelder scenario: fundering aangetast**

Er is forse economische krimp, een ongekende tweedeling en maatschappelijke uitsluiting, en nauwelijks een sociaal vangnet. De sociale doelgroep wordt gevormd door enkel de echte

kansarmen van de maatschappij en enkel zij kunnen aanspraak maken op sociale huurwoningen. Mensen zijn vooral op zichzelf aangewezen en moeten hard werken om het hoofd boven water te houden. Wie ‘niets te makken’ heeft, moet inventief en creatief zijn. Er is een levendige ruilmarkt ontstaan, mensen verbouwen hun eigen eten en er zijn nieuwe coöperaties van bewoners ontstaan.

**Woonkeuken scenario; samen goed**

Na een lange tijd van de broekriem aanhalen en bezuinigingen gaat het eindelijk weer goed, zowel met Nederland als met Europa. Het uitgavenpatroon van de overheid is structureel verlaagd en handel, logistiek, watermanagement en de creatieve sector brengen geld in het laatje. De bouw heeft geprofiteerd van procesinnovaties. We vinden het samen belangrijk dat de onderkant van de samenleving ondersteund wordt. Een groot deel woont nog steeds in sociale woningbouw, maar de ‘minimale’ norm ligt redelijk hoog. Vrijwel niemand leeft onder de armoedegrens.

**Overloop scenario: het is allemaal net niks**

Gebrek aan langetermijnvisie en ondernemerschap hebben ervoor gezorgd dat er anno 2030 nog steeds sprake is van langdurige stagnatie en

gebrek aan kapitaal. Collectieve ondersteuning is er nog, maar is wel achteruit gegaan. De regionale verschillen nemen toe. Door gebrek aan middelen neemt de noodzaak tot het verbreden van de horizon en samenwerking voor en tussen bedrijven toe. We proberen ons te redden tot betere tijden aanbreeken.

**Lounge scenario: succes in eigen hand**

Na succesvolle bezuinigen gaat het ons weer voor de wind, er is krachtige economische groei en het liberale politieke beleid heeft zijn vruchten afgeworpen. Wie wil, kan profiteren van het succes, maar men moet hiervoor zelf initiatief nemen. Iedereen is verantwoordelijk voor haar of zijn eigen leven en het succes daarin. Dit is ook terug te zien in het afkalvende sociale stelsel en solidariteit.

**Scenario's... en dan?**

De toepassing van scenario's vergt tijd, inzet, aandacht en middelen. Daarvoor krijgt u terug dat u zich meer bewust wordt van mogelijke ontwikkelingen en consequenties voor uw sector, uw organisatie en/of de bewoners van sociale huurwoningen. Scenario's kunnen voor verschillende doelen gebruikt worden, zoals het vaststellen van de strategische beleidsagenda, strategisch- en beleidsbeslissingen, investeringsbeslissingen, innovatie en oriëntatie op de toekomst.

**IDENBURG: "HET VRAAGT OM VERNIEUWING; EEN NIEUWE INVULLING VAN DE ROL, OOK VAN DE BEWONER. (...) HET GAAT OM ORGANISATIE-OVERSCHRIJDENDE OPLOSSINGEN."**<sup>6</sup>

**CONCLUSIE – Alle maatschappelijke ontwikkelingen en trends treffen ook de bewoners van de sociale huursector. Belangrijk voor deze mensen rond de sector wonen zijn de economische ontwikkelingen en energieprijzen. Mogelijke overstijgen, op korte termijn, de energieprijzen de kale huurprijs. Verder zijn demografische en economische ontwikkelingen van invloed op de vraag en aanbod van voorzieningen. De opgestelde scenario's kunnen helpen de om de toekomst te verkennen, zodat wanneer deze realiteit wordt, en bepaalde trends domineren, er adequaat op in gespeeld kan worden.**

**Philip Idenburg is werkzaam bij BeBright en Mark Schweitzer is werkzaam bij Finance Ideas.**

---

1 Idenburg, P.J. en Schweitzer, M. (2013) Sociaal Wonen 2030, de toekomst van sociale huisvesting in Nederland. Scriptum, Schiedam.

2 Me Judice (2013) Philip Idenburg over Sociaal Wonen 2030. Verkregen op 18 november 2013 van <http://www.mejudice.nl/video/detail/philip-idenburg-over-sociaal-wonen-2030>

3,4,5,6 Idem