

## **Denktank Toekomst van de Woningmarkt**

### **De woningmarkt in beweging, met waarden als kompas *In gesprek met Jeroen Laven, gemeente Den Haag***

*De toekomst van de woningmarkt is een thema dat velen op dit moment bezig houdt. Elf partners, werkzaam bij tien bedrijven en organisaties in de woningbouw, zijn onder leiding van de Argumentenfabriek een denktank gestart. Inzet: het op gang krijgen van de woningmarkt, zonder daarbij het eigen belang voorop te stellen en op basis van maatschappelijke gedrevenheid. Instrumenteel daarin is een benadering met een moreel kompas dat gebaseerd is op waarden. De partners nodigen andere partijen uit hierop te reflecteren in een serie van gesprekken. Ronald Huikeshoven (AM) en Cees van Boven (Woonzorg) bijten het spits af in een dialoog met Jeroen Laven, afdelingsmanager Wonen van de gemeente Den Haag.*

Bij het begin van het gesprek legt Ronald Huikeshoven uit hoe de waardenbenadering werkt. Bepaalde actuele vraagstukken in de Nederlandse situatie – zoals ‘bouwen in het groen’ – worden hierbij tegen het licht gehouden. Dat gebeurt vanuit waarden als vrijheid, puurheid, nut en continuïteit. Dit helpt om zowel de voor- als tegenargumenten beter te kunnen onderbouwen en tevens om verbindingen tussende waarden aan te brengen.

Gevraagd naar zijn eerste reactie op de publicatie die de Argumentenfabriek over deze aanpak heeft uitgebracht, geeft Jeroen Laven aan het een leuke gedachtenoefening te vinden. Sterker nog: ‘Ik vond het een *eye-opener*. Normaal gesproken ga je een gesprek over de woningmarkt in met je eigen waarden. Dan komt het voor dat mensen langs elkaar heen praten. We zoeken naar een gemeenschappelijke taal, om daarmee ook de wereld áchter onze doelstellingen in beeld te brengen. Op deze manier lukt het om vaste patronen te doorbreken. Het is een aanpak die ik zeker in Den Haag verder wil toepassen.’ Als voorbeeld noemt hij het onderwerp van de middeldure huur. ‘Inmiddels hebben dergelijke woningen in Den Haag een prijsniveau van circa 1.500 euro per maand gehaald. Het is een trend die ons is overkomen; hoe doorbreken we dat patroon? We zien dat een grote groep mensen buiten de boot valt en dat er zelfs al weer middengroepen uit de stad vertrekken. Dat tast bijvoorbeeld de waarde “continuïteit” van de stad op langere termijn aan. Door op deze manier naar dergelijke ontwikkelingen te kijken, wordt het blikveld verbreed.’

### **Niet alleen nieuwbouw**

Een eerste aanbeveling die Laven doet ten aanzien van de methodiek is om de discussie te verbreden en niet alleen op nieuwbouw te focussen. ‘Het toevoegen van woningen is gemakkelijker om te bespreken dan het verdelen van de bestaande woningvoorraad. Die verbreding leidt tot andere accenten. Aan welke

knoppen kunnen we draaien om een goede balans in de stad te realiseren? Waarbij ook de sociale toegankelijkheid op langere termijn wordt gegarandeerd.' In het verlengde daarvan beveelt Laven aan om ook de financiële component meer aandacht te geven. 'Kijk daarbij ook naar mechanismen van waardecreatie op gebiedsniveau, waarbij de waarde van op plotniveau minder financieel draagkrachtige functies op gebiedsniveau wordt verdisconteerd.'

Een tweede belangrijke nuance is de invloed van de woonomgeving die nu onderbelicht blijft naar zijn idee: 'Ik woon zelf bijvoorbeeld in Rotterdam. Mijn woning is de stad, niet alleen het huis. We hebben vaak de neiging – en dat lees ik ook terug in jullie publicatie – om het wonen en de woningmarkt te beperken tot wat er binnen de vier muren van de woning gebeurt.' Als voorbeeld hoe het ook anders kan, noemt Laven de aanpak die bij de gebiedsontwikkeling Coolhaven in Rotterdam wordt toegepast. 'Ontwikkelaar ERA Contour neemt de woonomgeving daarin expliciet mee. De nieuwe bewoners worden daar voor een deel zelf verantwoordelijk voor het beheer en de inrichting. In het Placemaking Europe-netwerk waar ik voorzitter van ben (<https://placemaking-europe.eu>, red.) zijn er vele voorbeelden uit de hele wereld verzameld. Ook vind je daar tools om zelf aan de slag te gaan, om de woning en woonomgeving te verbinden.

### **Gezamenlijke uitdaging**

Dat roept in het gesprek vervolgens de vraag op: waar begint en eindigt de gezamenlijke verantwoordelijkheid van overheid en marktpartijen? Laven pleit ervoor niet te snel naar de overheid te kijken, maar naar de gezamenlijke uitdaging voor bijvoorbeeld minder draagkrachtige groepen en functies, voor de woonomgeving en bereikbaarheid. Ook de sociale dimensie en de zwakkere functies in de stad moeten daarbij volgens Laven veel nadrukkelijker worden meegenomen. 'Ik bespeur een te grote focus op de puur fysieke benadering van het wonen. Wanneer dat gekoppeld wordt aan een plotsgewijze ontwikkeling van de stad leidt tot blikvernaauwing.'

Volgens Huikeshoven is het inderdaad een interessante uitdaging om de woonomgeving te koppelen aan de waarden-kaart: 'Deze bepaalt in belangrijke mate waarom mensen voor een bepaalde locatie kiezen.' Cees van Boven valt hem daarin bij: 'Op beide punten is een verbreding van de thematiek interessant. Het accommoderen van maatschappelijke ontwikkelingen speelt zowel in de nieuwbouw als in de bestaande voorraad. En daarbij kunnen we breder kijken dan naar de woning *an sich*. We moeten inzetten op een stedelijke vernieuwing 3.0, waarbij het om een integrale benadering van het wonen in de stad gaat.'