Werkboek Waarden van wonen

Denktank Toekomst van de Woningmarkt

Katrin Weber
Liza Sandtke

Werkboek Waarden van wonen

Denktank Toekomst van de Woningmarkt

Colofon

Werkboek Waarden van wonen
Denktank Toekomst van de Woningmarkt

Auteurs
Katrin Weber
Liza Sandtke

Ontwerp
Leonie Lous
Ellen van Diek

Drukwerk
Wilco Printing & Binding

De Argumentenfabriek
2021
www.argumentenfabriek.nl
ISBN 978 94 93004 16 0
NUR 805

Mede mogelijk gemaakt door:
Annius Hoornstra, *Gemeente Zaanstad*
Arjen Gielen, *NHG*
Cees van Boven, *Woonzorg*
Gertjan van der Baan, *Vesteda*
Joep Rats, *Bouwend Nederland*
Lidwin van Velden, *NWB Bank*
Marja Appelman en Peter Overbeek, *Ministerie van Binnenlandse Zaken*
Martin Mulder, *namens Woonbond*
Roel van de Bilt en Huib de Mulder, *Rabobank*
Ronald Huikeshoven, *AM*

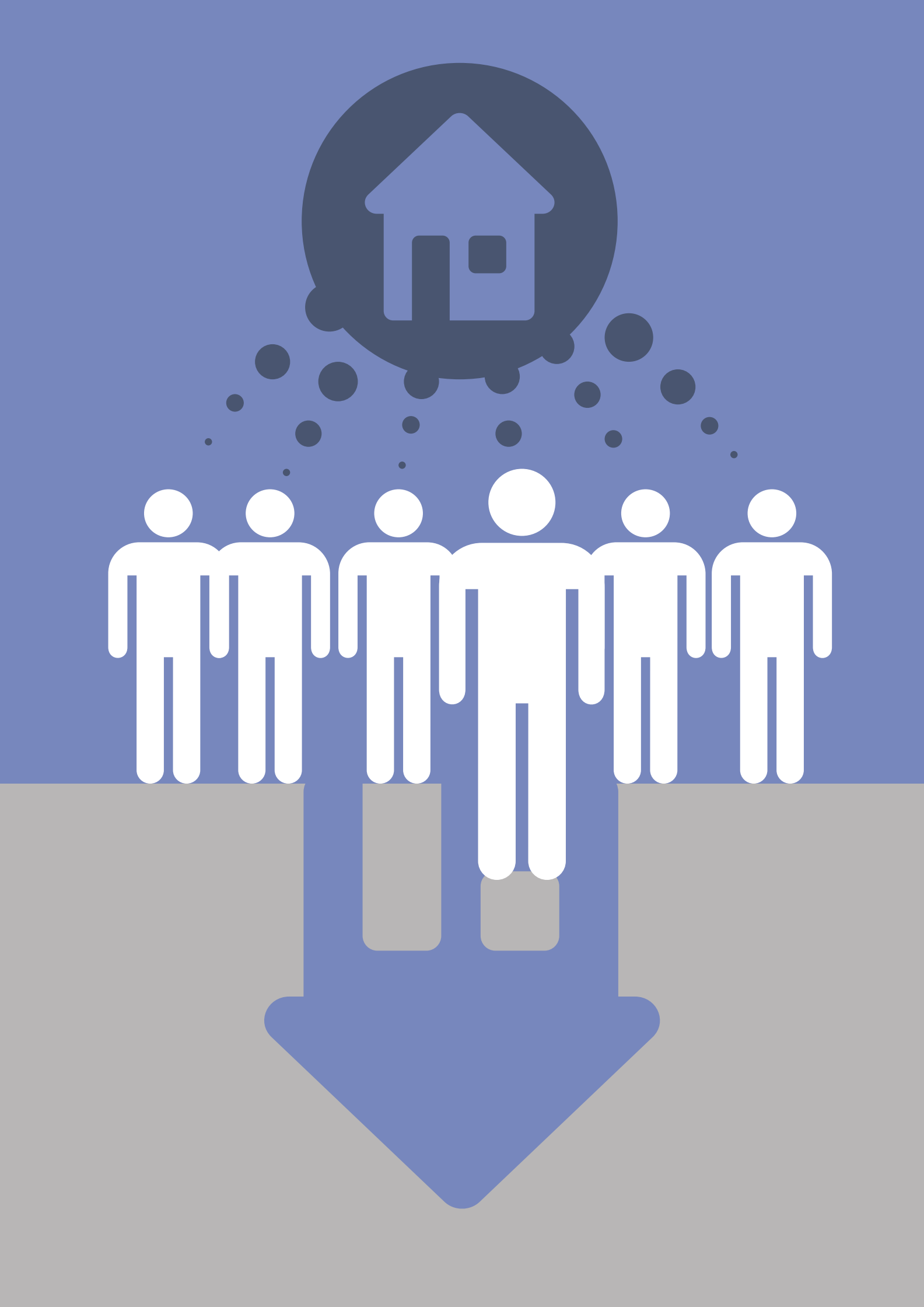
Inhoudsopgave

Inleiding **5**

Hoofdstuk I
De Waarden van wonen **11**
Toelichting op de theorie 12
Waardenkaarten 14

Hoofdstuk II
Werken met waarden **21**
1 Persoonlijk waardenprofiel 22
2 Waarden van organisaties 24
3 Waarden van huidig beleid 26
3.1 Gemeentelijke bestemmingsplannen
3.2 Inkomensgerelateerde huurstijging
3.3 Aflossingsverplichting
4 Waarden van toekomstig beleid 32
4.1 Meer buitenstedelijk bouwen
4.2 Meer rijksregie
4.3 Meer middensegmentwoningen
5 Handleidingen Waardengesprek 46
5.1 Het managementteam
5.2 Het projectteam

Deskundigenlijst **50**
Citaten van partners **51**
Bronnenlijst **52**



Inleiding

Het woningtekort neemt almaar toe. Betaalbaarheid, leefbaarheid en verduurzaming staan onder druk. Door de coronapandemie zijn de problemen gegroeid. Niet alleen nemen de inkomens- en vermogensverschillen toe, ook stijgt de financiële en organisatorische druk op gemeentes en op de bouw. Het gevoel van urgentie neemt toe, evenals de roep om de (rijks)overheid die 'alles snel moet oplossen'.

Hoe kunnen we, ondanks de urgentie, degelijk blijven afwegen, goed blijven luisteren naar elkaar, kortetermijnbelangen beteugelen, besluiten vooraf kritisch onderzoeken op negatieve bijwerkingen en langetermijndoelen blijven meenemen? Door de gehele bandbreedte van de Waarden van wonen in ogenschouw te nemen, met elkaar. Dat is de oproep die de Denktank Toekomst van de Woningmarkt doet. Wat we met de Waarden van wonen bedoelen en hoe je deze concreet kunt gebruiken beschrijven we in het voorliggende Werkboek.

De Denktank Toekomst van de Woningmarkt

In 2019 hebben tien partners onder leiding van De Argumentenfabriek de Denktank Toekomst van de Woningmarkt opgericht. De partners hebben verschillende perspectieven op de woningmarkt, zij werken voor publieke, private en semipublieke organisaties. Zij nemen op persoonlijke titel deel.
De denktank wil:

- een fundamenteel gesprek voeren over de woningmarkt, op een manier die recht doet aan de onderliggende waarden én aan de complexiteit van de woningmarkt;
- de focus richten op keuzes voor de korte én de lange termijn;
- loskomen van eigenbelangen en politieke denkbeelden;
- ideeën genereren over hoe een waarde(n)volle woningmarkt eruit kan zien;
- een denkkader ontwikkelen dat helpt om toekomstige beslissingen te onderbouwen en richting te geven (een 'waardenkompas').

Wat houdt de denktank in?

Een denktank die zich buigt over de toekomst van de woningmarkt. Welke (combinatie van) maatregelen stellen wij voor om de woningmarkt vlot te trekken, ook voor de lange termijn? Welke visie presenteren wij hier? Het antwoord is zo gegeven: geen. Waarom niet?
De grote problemen op de woningmarkt zijn bekend, voorop het woningtekort. De betaalbaarheid van woningen en de leefbaarheid in wijken staan onder stuk. De verduurzaming is een enorme opgave, vooral van de bestaande woningen. Deze problemen zijn er niet alleen op de korte maar ook op de langere termijn. De uitdagingen zijn groot en nog groter is het aantal reeds voorgedragen oplossingen (zie de volgende pagina), onderbouwd in talloze rapporten van deskundigen[1]. Deze deskundigen bevelen (combinaties van) maatregelen aan, ze lobbyen ervoor. Een tegenlobby reageert. Vervolgens gebeurt er vaak niets, of vindt er een op het probleem toegespitste aanpassing plaats. Ondertussen blijft de urgentie om échte veranderingen van de grond te krijgen onverminderd groot.

De oplossingen zijn vaak al bedacht, de samenhangende keuzes zijn de uitdaging

De woningmarkt is complex, heeft vele kwalen. Er zal een reeks van maatregelen nodig zijn om de vele problemen te verhelpen. Maatregelen moeten in samenhang worden genomen om onwenselijke bijwerkingen te voorkomen – bijwerkingen op de woningmarkt zelf, maar ook in de wisselwerking met andere systemen zoals de arbeidsmarkt en sociale zekerheid.
Wat we niet willen is 'een woningmarkt zoals de pillendoos van mijn oma', zoals een van de partners zei. 'Eén pil was tegen haar kwalen, de andere tien tegen de bijwerkingen.'

Welke oplossingen dragen deskundigen in het huidige debat zoal aan om de woningmarkt vlot te trekken?

Woningtekort

- Afschaffen verhuurdersheffing
- Woningcorporaties voor middensegment laten bouwen
- Gemeentelijke eisen aan nieuwbouw schrappen
- Beter toewijzen
- Financieringsmogelijkheden vergroten
- Meer rijksregie op bouwproductie
- Grote bouwlocaties aanwijzen
- Maximaal verdichten rond vervoersknooppunten
- Meer buitenstedelijk bouwen
- Risico's bij gebiedsontwikkeling delen
- Sloop van sociale woningbouw stoppen
- Flexibelere woonvormen voor jongeren en ouderen
- Bezwaren rond bouwprocedures beperken
- Vergunningsprocedures inkorten
- Hergebruik van kantoorgebouwen
- Migratie beperken
- Aanbod middensegmentwoningen vergroten
- Pieken in cycliciteit woningbouwproductie voorkomen
- Automatisering bouw vergroten
- Meer bouwen, sneller bouwen
- Invoeren van investeringsaftrek voor woningcorporaties
- Doorstroming organiseren
- Bestemmingsplannen flexibel maken

Betaalbaarheid

- Bereikbaarheid verbeteren
- Opleiding bouw attractiever maken
- Grondgebruik van verschillende functies herindelen
- Betaalbaar aanbod voor starters creëren
- Verbeteren van parkeeroplossingen
- Grondprijzen reguleren
- Huurverhoging maximeren
- Basiskwaliteit versoberen
- Goedkoper bouwen
- Nieuwbouwpercentage sociale huur regionaal vaststellen
- Financiële risico's voor koper verkleinen
- Eigen huis verplaatsen naar Box 3
- Flexibel bouwen
- Sociale huursector opnieuw uitdenken

Verduurzaming

- Energie- en grondstoftransitie uittekenen
- Aardgasloze wijken
- Hittestress voorkomen
- Klimaatadaptief bouwen
- Verdichten
- Hypotheekrenteaftrek versneld afbouwen
- Eigendomsneutraal behandelen huur- en koopwoningen

Leefbaarheid

- Diversiteit wijken vergroten

Keuzes vragen om een waarde(n)vol gesprek
Met de denktank zijn we op zoek gegaan naar een denkkader dat ons kan helpen om een goed gesprek te voeren over (combinaties van) oplossingen, om gedegen keuzes te kunnen maken. Kern van dit denkkader zijn waarden.
Cruciale vragen die de denktank zich stelt zijn:

- Vanuit welke waarden kiezen we voor een (mix van) maatregel(en)?
- Welke waarden dreigen in de knel te komen door onze keuzes?
- Wat zegt deze waardenanalyse over de te kiezen oplossingsrichtingen?

Waarden en hoe je ermee werkt

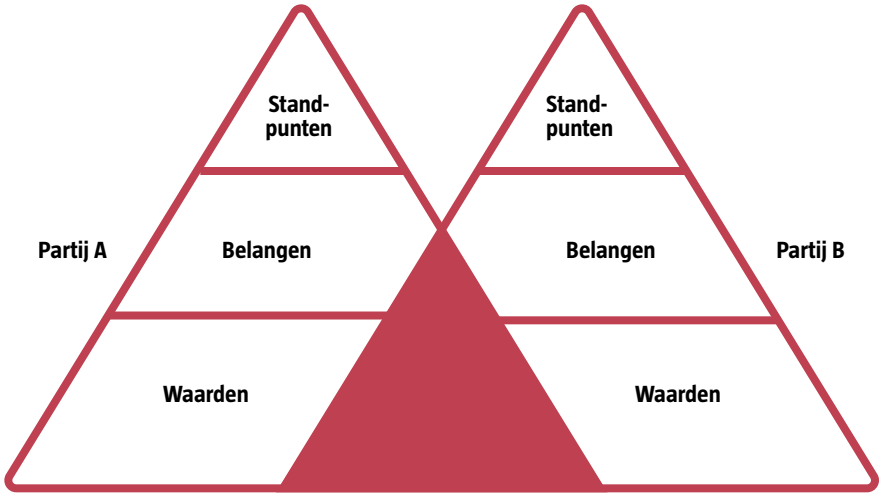
Waarden zijn woorden voor wat mensen wensen. Grote woorden, zoals Gelijkheid en Solidariteit. Wij zijn gewend om standpunten met elkaar uit te wisselen en te onderbouwen met argumenten. We baseren deze op belangen, die van onszelf of die van de organisatie waarvoor we werken. Maar hieronder ligt – vaak onbewust – het fundament van onze standpunten, ons waardenprofiel. Zie afbeelding 1.

Samen met meer dan honderd deskundigen uit het veld hebben we de Waarden van wonen in kaart gebracht. In hoofdstuk I laten we zien welke waarden dit zijn en welke opvattingen hiermee gepaard gaan.
Hoe we op allerlei verschillende manieren gebruik kunnen maken van waarden om tot betere gesprekken en besluiten te komen, staat in hoofdstuk II.

Waarom waarden relevant zijn voor wonen

Waarden zijn relevant voor alle complexe vraagstukken, ook voor wonen.
Je kunt denken: maar in waarden kunnen we niet wonen. Dat klopt. Als we de urgentie voelen iets te verbeteren, kan het onnatuurlijk of zelfs verstorend voelen om eerst uitgebreid om ons heen te kijken. Maar juist als we fundamentele besluiten moeten nemen, helpen waarden ons vooruit.
Besluiten over de woningmarkt zijn bijna altijd fundamenteel. We noemen vier redenen.

Hoe helpen waarden bij een ander gesprek over de woningmarkt?



Afbeelding 1
Het gedeelde waardenmodel

1 Besluiten over onze leefomgeving hebben langetermijnimpact. De woningmarkt is een voorraadmarkt. Dat wil zeggen dat fysieke veranderingen (door nieuwbouw en herontwikkeling) zich langzaam voltrekken. Besluiten van vandaag moeten dus vooral de vragen van morgen en die van over twintig jaar beantwoorden, ook vragen over woonwensen en duurzaamheid.

2 Besluiten hebben veelal ingrijpende negatieve bijwerkingen. De hervormingen van de afgelopen jaren zijn vaak gericht geweest op de korte termijn en op de behoefte van de politiek om snel successen te boeken. Hervormingen zijn meestal eenzijdig politiek gekleurd, zoals het willen verkleinen van de sociale huursector (rechtse partijen) of juist vergroten (linkse partijen). Veel hervormingen zijn maar op één probleem gericht. Negatieve bijwerkingen zijn bijvoorbeeld ongelijke kansen (zoals de kans om een huis te kopen), marktverstoring (zoals minder vrijheid als ondernemer om zelf te bepalen waar je wat bouwt) en minder efficiëntie (zoals meer administratie door een complexe maatregel).

3 De woningmarkt vraagt om robuust beleid.
Het stapelen van hervormingen heeft in Nederland geleid tot een complex woningmarktsysteem. Tegelijkertijd heeft het Rijk het wonen gedecentraliseerd, dus sturing losgelaten, omdat 'de woningmarkt af was'. Het ontbreken van een langetermijnvisie op wonen leidt ertoe dat tegengestelde belangen opspelen (zoals de strijd om grond) en investeringen risicovoller worden. Hierdoor vertragen de bouw en de doorstroming, met minder aanbod tot gevolg.

4 Goed kunnen wonen is een eerste levensbehoefte. Besluiten over de woningmarkt raken vaak grote delen van de bevolking en hiermee het levensgeluk van veel mensen.

Waarden zijn belangrijk voor het gesprek over wonen. De partners van de denktank onderbouwen dit op pagina 51 in eigen woorden.

Hoe helpt een ander gesprek concreet?
Discussies over de huidige woningmarkt zijn nu vaak 'loopgravendiscussies', zoals de debatten over de verhuurdersheffing, hypotheekrenteaftrek en regie. Sommige deskundigen zitten vast in hun denkpatroon, zijn erop gespitst hun eigen standpunt (vaak aanpassing van één instrument) goed voor het voetlicht te brengen.
Denken vanuit waarden betekent: jezelf de ruimte gunnen om je eigen standpunt te verlaten en naar het geheel (aan waarden) te kijken.
Hoe kan inzicht in waarden helpen om tot een beter gesprek te komen? We noemen een paar redenen:

Als je je persoonlijk waardenprofiel kent, kun je beter redeneren. Helder inzicht in je eigen waarden helpt om je opvattingen beter uit te leggen, sterke argumenten te kiezen en betere besluiten te nemen.
Als je het waardenprofiel van je gesprekspartner kent, begrijp je zijn standpunten beter (ook als je het er niet mee eens bent). En als je samen besluiten moet nemen over concrete maatregelen dan kunnen de waarden als uitgangspunt dienen.

Een voorbeeld:
'Ik vind dat kwetsbare mensen steun moeten krijgen op de woningmarkt.' Je voert een gesprek en je gesprekspartner brengt dit standpunt in. 'Waarom?', kun je dan vragen, om erachter te komen op welke waarde hij of zij deze overtuiging baseert. Het antwoord kan verrassend zijn. We hebben de neiging om ons eigen waardenpatroon op de ander te projecteren: ik denk hieraan, dus dat zal hij of zij ook wel doen.
Ten onrechte. Je gesprekspartner kan alle kanten op met het antwoord op jouw waaromvraag. Bijvoorbeeld: 'Omdat ieder mens hetzelfde recht heeft op wonen.' Waardencluster Rechtvaardigheid. Of: 'Omdat mensen zich dan, met een huis als basis, kunnen ontplooien.' Waardencluster Empathie. Of: 'Een sociale huurwoning is goedkoper dan noodopvang, schuldhulpverlening, bijstand etcetera.' Waardencluster Nut.
Zo kun je op basis van één waaromvraag terechtkomen in drie verschillende waardenclusters. Voor het vervolg van je gesprek is het nogal van belang wat je gesprekspartner antwoordt.
Hoe helpen waarden nog meer?

Erachter komen dat je gesprekspartner en jij (onverwachts) waarden delen, werkt verbindend. Probeer het maar eens in gesprek met iemand met wie je het helemaal niet eens bent.

Andersom: je denkt het eens te zijn met iemand, maar desondanks komen jullie er niet uit. Wellicht liggen er verschillende waarden onder jullie identieke standpunten. Goed je dit te realiseren, als je samen aan de slag gaat met het uitwerken van je ideeën.

Waarden benoemen maakt de afruil duidelijk. Waarden kunnen elkaar tegenspreken en elkaar zelfs uitsluiten, zoals Orde en Zeggenschap. Als je weet welke waarden in de knel komen kun je de negatieve effecten van de afruil proberen te verzachten.

Samen waarden prioriteren en afruil hierbij bespreekbaar maken, creëert een ander soort gesprek. We proberen elkaar te begrijpen, niet te overtuigen. Een waardengesprek kan helpen het niveau van de (publieke) discussie over de woningmarkt te verhogen.

We presenteren in dit werkboek dus geen inhoudelijke visie, we selecteren geen oplossingen. Voorstellen voor oplossingen zijn er legio, de uitdaging ligt in het maken van waardenvolle keuzes. Hiervoor leveren we hier het denk- en gespreksgereedschap. Zo concreet en gebruiksvriendelijk mogelijk.
Alle partners uit de denktank staan klaar voor een breder en verdiepend gesprek, voor een betere woningmarkt in de toekomst, die morgen begint.

Katrin Weber, *directeur*
Liza Sandtke, *kaartenmaker*
De Argumentenfabriek

In het voorjaar van 2020 kwam het eerste boek van de denktank uit: De Waarden van wonen. Dit boek bevat naast de waarden (die in dit werkboek in hoofdstuk I worden herhaald) een aantal, deels extreme gedachte-experimenten, bedoeld om los te komen van eigenbelangen en korte-termijn-denken en om samen waarden te prioriteren. Hierbij hebben we onderscheid gemaakt tussen basiswaarden en waarden in het 'pluspakket'. Basiswaarden zijn waarden die, op een wenselijke woningmarkt, in de ogen van iedereen evident veel aandacht zouden moeten krijgen. In de pluspakketten zitten waarden waarover mensen verschillend denken, die veel overlap/interactie hebben met andere markten en waarvan de omzetting in de praktijk veel discussie oproept. Ook staan in dit boek vier artikelen over actuele woningmarktthema's en hoe deze aan waarden raken, geschreven door partners van de denktank.

Het eerste boek is digitaal en als drukwerk beschikbaar via De Argumentenfabriek. Meer informatie over de denktank is te vinden op www.toekomstvandewoningmarkt.nl.

Hoofdstuk I
De Waarden van wonen

Het systeem woningmarkt is te complex om meteen in oplossingen te denken. Willen we doordringen tot de kern van de problemen van de woningmarkt dan moeten we het moeilijke gesprek voeren over *waarom* we bepaalde regels stellen, over van welke waarden we uitgaan. Dit doen we in hoofdstuk I.

Welke waarden hebben mensen als het gaat om wonen en de woningmarkt? Dat is de centrale vraag van dit hoofdstuk. Om deze vraag te beantwoorden zullen we hier eerst uitleggen wat we verstaan onder waarden en hoe onze waardenbenadering werkt. Mensen die al weten hoe dit werkt, bijvoorbeeld omdat ze al bekend zijn met de waardenbenadering van De Argumentenfabriek, kunnen dit hoofdstuk overslaan en meteen aan de slag gaan met hoofdstuk II.

Toelichting op de theorie

Met waarden proberen te verwoorden wat we wensen voor de ideale wereld. Hoe zouden partijen zich in een ideale wereld gedragen? Waarden bepalen onze standpunten en geven richting aan de keuzes die we maken. Als we waarden in kaart brengen, krijgen we inzicht in onze veelal onbewuste voorkeuren. Nadenken over waarden is een abstracte vorm van nadenken over de woningmarkt, maar tegelijk is dit het beste fundament voor het nadenken over keuzes voor de toekomst.

Vragen naar waarden is vragen naar een kleurrijk palet aan wensen. Mensen willen dat de woningmarkt een passend huis biedt, in elke levensfase. Ze willen dat kwetsbare mensen geholpen worden om een betaalbaar huis te vinden. De woningmarkt moet veiligheid bieden, woningen moeten gezellig en duurzaam zijn. Wie op zoek gaat naar waarden op de woningmarkt, ziet al gauw door de huizen de stad niet meer.

Als we bij De Argumentenfabriek waarden in kaart brengen, gebruiken we op empirisch onderzoek gestoelde waardenmodellen die psychologen en sociologen de afgelopen decennia hebben ontwikkeld, zoals de zes 'morele waardenclusters' van de Amerikaanse psycholoog Jonathan Haidt[2].

De drie ideële waardenclusters
- Vrijheid gaat over autonoom leven.
- Rechtvaardigheid draait om het gevoel van eerlijkheid in de onderlinge verhoudingen.
- Puurheid doet een appel op ideaalbeelden, abstracte beginselen, zoals geloof en gevoelens over pracht.

De drie sociale waardenclusters
- Loyaliteit stelt de verbondenheid met mensen uit eigen kring centraal.
- Empathie is de drang zorg te dragen en verantwoordelijkheid te nemen voor een ander en kwaad te voorkomen.
- Hiërarchie gaat over de gewenste ordening van menselijke relaties en gemeenschappen.

De drie praktische waardenclusters
- Continuïteit is gericht op het voortbestaan.
- Kwaliteit draait om de kwaliteit van processen en resultaten.
- Nut is gericht op meerwaarde.

Waardenclusters zijn verzamelingen van min of meer gelijksoortige waarden. Haidt onderscheidt drie meer ideële waardenclusters: Vrijheid, Rechtvaardigheid en Puurheid, en drie wat meer sociale waardenclusters: Loyaliteit, Hiërarchie en Empathie. Naast morele waarden streven mensen ook allerlei meer praktische waarden na. Denk aan een stabiel aanbod van woningen of het verlangen om schaarse middelen zo effectief mogelijk te verdelen. Deze praktische waarden zijn ook te categoriseren. Ook hier onderscheiden we bij De Argumentenfabriek drie clusters: Continuïteit, Kwaliteit en Nut. Met deze praktische waarden erbij komen we tot negen waardenclusters.

Welke waarden onderscheiden we voor wonen?

De negen waardenclusters zijn generiek. Ze helpen dus ook bij het nadenken over andere domeinen zoals gezondheidszorg, mobiliteit of natuur[3]. Elk waardencluster valt uiteen in verschillende waarden die wel specifiek zijn voor het onderwerp, hier wonen. Zie afbeelding 2.

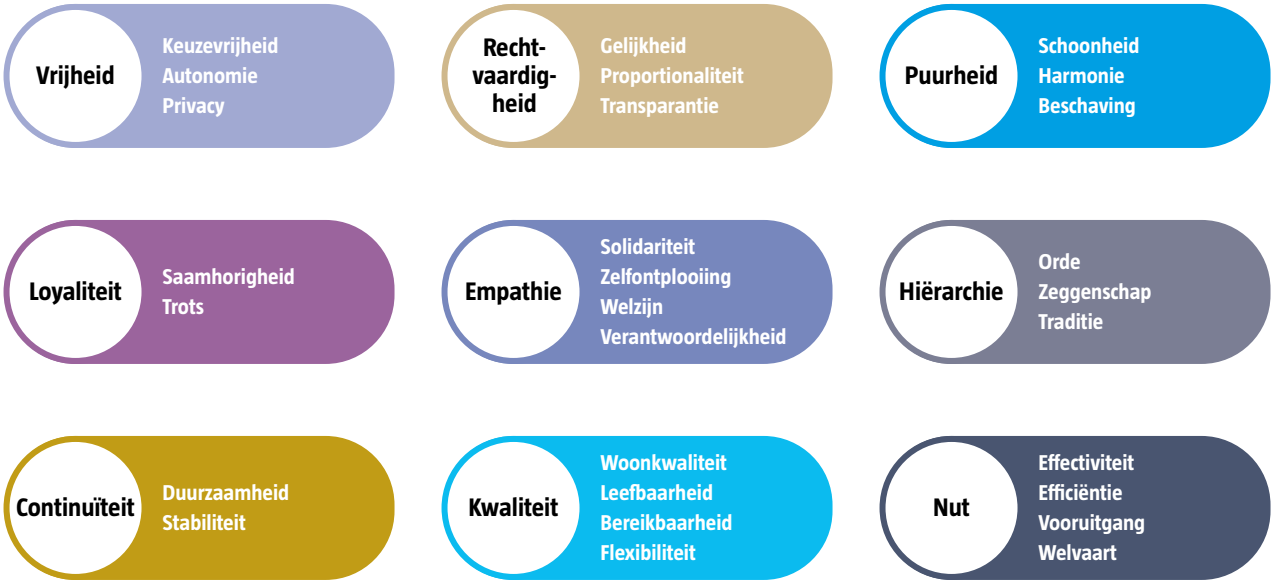
Om deze waarden in kaart te brengen hebben we in een aantal denksessies deskundigen aan de hand van stellingen laten nadenken over wat mensen belangrijk vinden. De stellingen waren bewust provocatief. Zoals: 'Mensen moeten zelf kunnen kiezen waar ze willen wonen.' En: 'Prijzen op de woningmarkt horen gereguleerd te zijn.' De deskundigen gaven aan of zij voor of tegen de stelling waren. 'Waarom vind je dat belangrijk? Waarom? Waarom?' Steeds verder doorvragen leidde ons tot het fundament, de waarde.

We herhaalden dit met verschillende stellingen en verschillende deskundigen, waardoor er uiteindelijk 28 waarden op tafel kwamen. Bij die waarden noteerden we de opvattingen, oftewel de typerende uitspraken die mensen deden om een waarde onder woorden te brengen. Het resultaat staat weergegeven op de Waardenkaarten verderop in dit hoofdstuk.

Zijn we het eens over de waarden op de woningmarkt?

Mensen hebben verschillende waarden. We hebben de zoektocht naar waarden hierom niet beperkt tot gedeelde waarden. Sommige waarden botsen met elkaar; Keuzevrijheid kan bijvoorbeeld

Wat zijn de waarden van wonen?



Afbeelding 2
De negen waardenclusters

Saamhorigheid of Orde tegenwerken. Sommige waarden zijn strijdig met hoe de huidige woningmarkt werkt, zoals 'mensen hebben gelijke kansen op de woningmarkt, ongeacht waar ze wonen in Nederland'. We hebben op de Waardenkaarten alle door deelnemers genoemde waarden weergegeven. Niet iedereen onderschrijft alle waarden, sommige waarden of opvattingen kunnen zelfs weerzin wekken. Tegelijkertijd zal iedereen wel warmlopen voor een aantal waarden en er een paar extra belangrijk vinden. Iedereen heeft immers zijn eigen opvattingen met daaronder, veelal impliciet, een persoonlijk waardenprofiel.

Is dit overzicht compleet? Niet op elk niveau. We denken dat de negen waardenclusters en de 28 waarden 'uitputtend' zijn. De opvattingen erachter zijn dat niet. Waarden zijn in beweging: actuele ontwikkelingen, zoals de coronapandemie of de discussie over de klimaatverandering, kunnen tot een verschuiving en uitbreiding van opvattingen leiden.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn metawaarden

Op de Waardenkaarten ontbreken waarden die mensen vaak noemen als ze nadenken over de woningmarkt, namelijk 'betaalbaarheid' en 'beschikbaarheid'. Hoezo? Omdat dit zogeheten metawaarden zijn. Metawaarden zijn overkoepelende waarden die uit meerdere waarden bestaan, soms zijn ze afkomstig uit verschillende waardenclusters. De vraag waarom iemand betaalbaarheid belangrijk vindt, leidt tot deze dieperliggende waarden, zoals waarden binnen de clusters Vrijheid, Rechtvaardigheid, Empathie, Continuïteit. Betaalbaarheid raakt dus – net als beschikbaarheid – aan vele waarden.

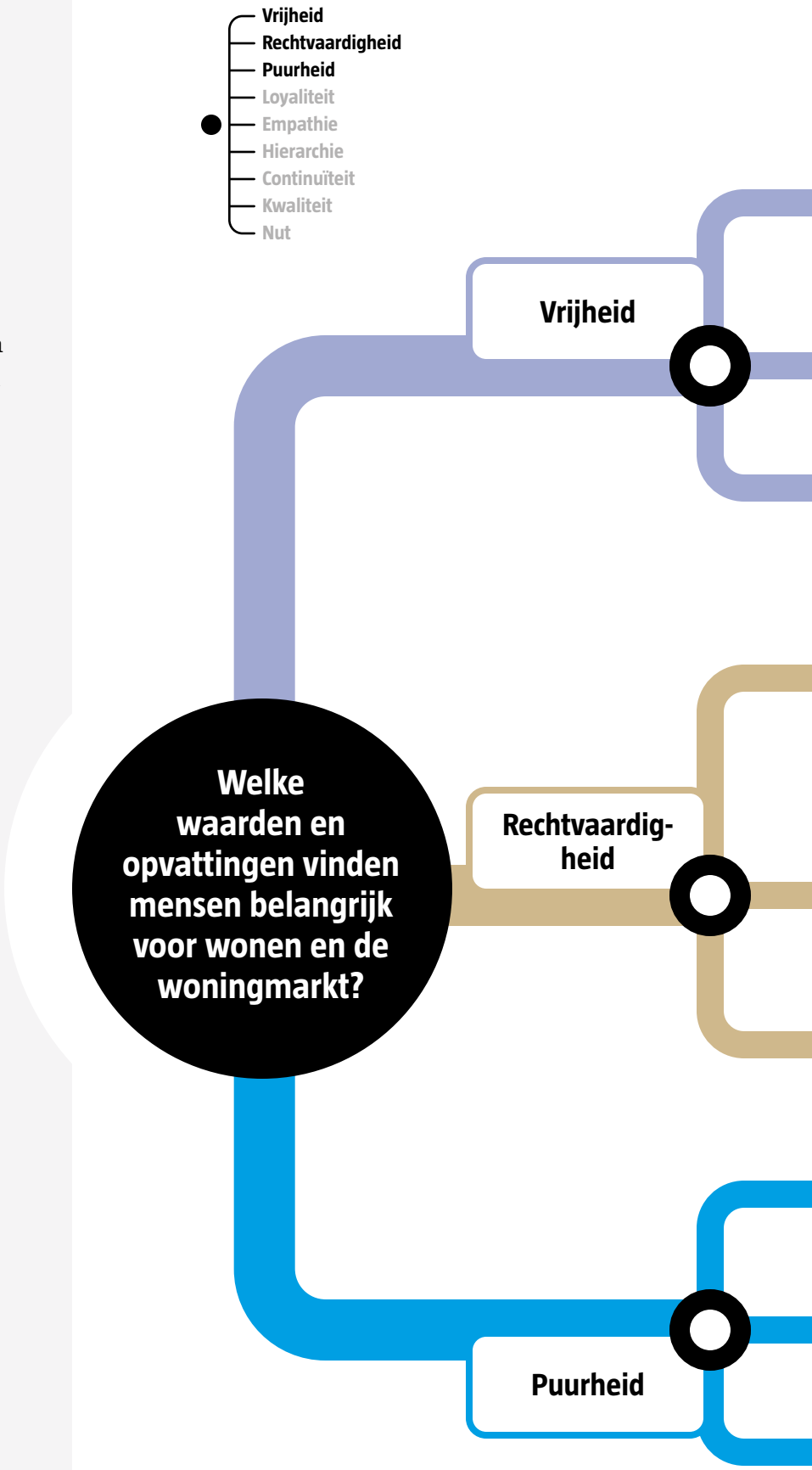
Maar nu eerst: de Waarden van wonen in kaart.

Waardenkaart Wonen

De drie ideële waardenclusters

Wat zijn woondiensten?

In dit boek hebben we het over (aanbieders van) woondiensten. We kiezen voor deze term om het gebruik van woningen, en hiermee de dynamiek van de woningmarkt, voorop te stellen in ons denken. Denken in (tijdelijk) gebruik dus, in plaats van denken in aantallen woningen en de directe (korte-termijn) woningbehoefte. Met aanbieders bedoelen we de hele keten, dus naast verhuurders ook banken, pensioenfondsen, bouwbedrijven et cetera.



Keuzevrijheid

- Mensen kiezen of zij willen huren of kopen.
- Mensen kiezen met wie zij op welke manier samen willen wonen.
- Mensen kiezen waar zij willen wonen en kunnen verhuizen als hun wensen veranderen.
- Mensen maken bij hun woningkeuze een eigen afweging tussen prijs en kwaliteit.

Autonomie

- Aanbieders van woondiensten zijn vrij om vraag en aanbod bij elkaar te brengen.
- Aanbieders van woondiensten zijn vrij om de prijs van een woning te bepalen.
- Overheden zijn vrij om eigen beleid te maken en uit te voeren.

Privacy

- Mensen zijn binnenshuis vrij van bemoeienis door anderen.

Gelijkheid

- Ieder mens heeft het recht op een betaalbaar dak boven zijn hoofd.
- Mensen krijgen een gelijke fiscale behandeling, ongeacht of zij huren of kopen.
- Ieder mens heeft recht op de mogelijkheid vermogen op te bouwen via een eigen woning.
- Grond is van iedereen.
- Mensen hebben gelijke kansen op de woningmarkt, ook over generaties en gemeentegrenzen heen.
- Voor alle aanbieders van woondiensten gelden dezelfde rechten en plichten.

Proportionaliteit

- Mensen krijgen waar voor hun geld in de vorm van goede en betaalbare woningen.
- De prijs die mensen betalen voor wonen weerspiegelt de waarde van de woning.
- De steun die een mens krijgt van het collectief staat in verhouding met zijn financiële situatie.
- De steun die een mens krijgt, staat in verhouding met zijn bijdrage aan het collectief, naar vermogen.
- Mensen die meer kunnen en willen betalen voor wonen hebben recht op beter wonen.

Transparantie

- Mensen hebben toegang tot betrouwbare informatie die hen helpt bij het maken van woonkeuzes.

Schoonheid

- Gebouwen om in te wonen zijn mooi.
- Woonwijken van esthetische kwaliteit staan voor harmonie en positieve emotie.
- Lichte en ruime woningen geven ontspanning.

Harmonie

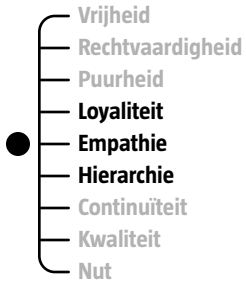
- 'Thuiskomen' staat voor geborgenheid en harmonie.
- Een eigen huis maken staat voor kracht en eigenheid.

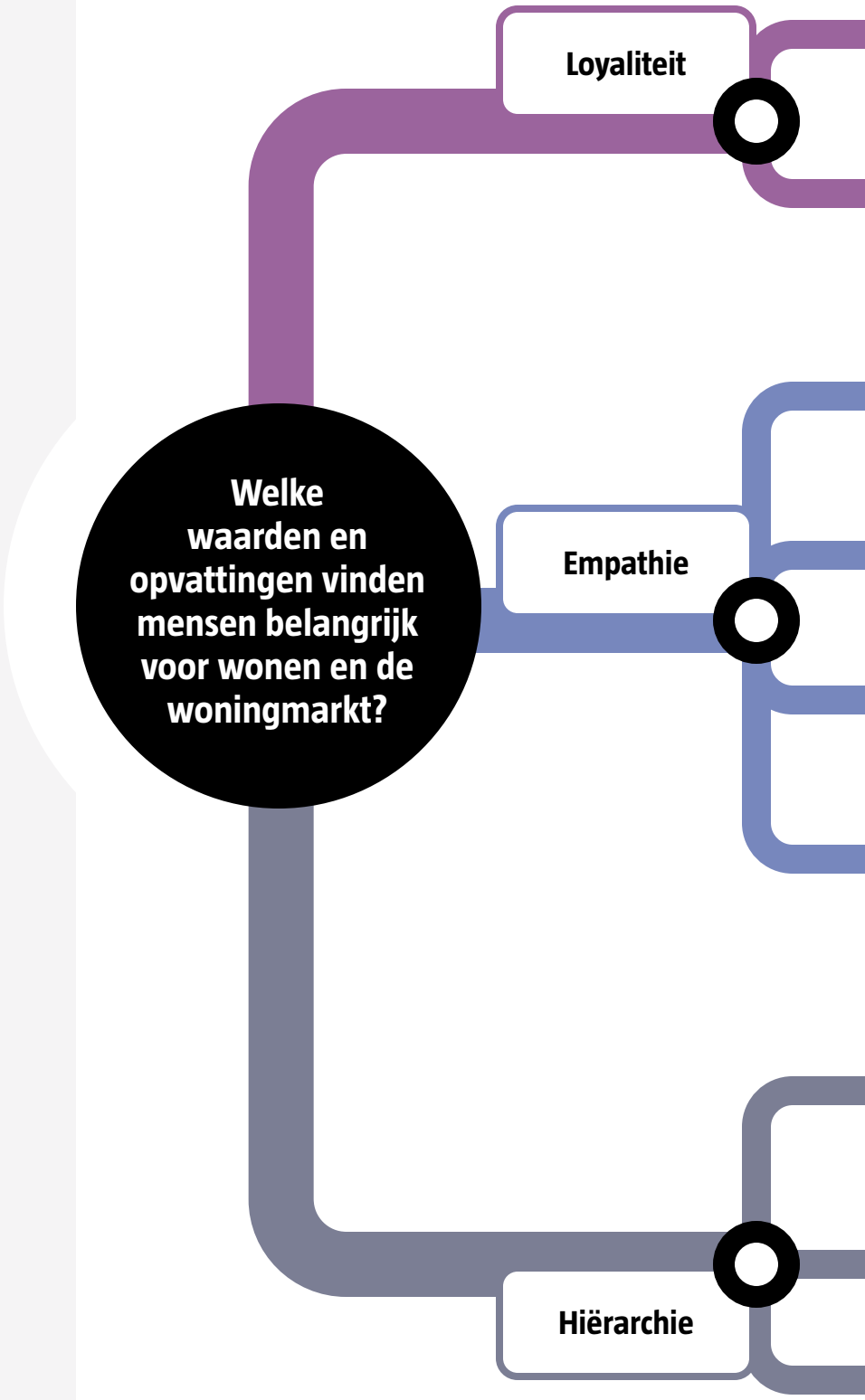
Beschaving

- Sober en doelmatig wonen past bij idealen zoals zelfbeheersing en zuinigheid.
- Een functionerende, hanteerbare woningmarkt past bij een beschaafde samenleving.

Waardenkaart Wonen

De drie sociale waardenclusters





Saamhorigheid

- Mensen wonen graag met mensen met dezelfde interessen en waarden, zij zoeken elkaar op.
- De woningmarkt creëert gemeenschappen, zoals in wijken.
- Samen wonen met anderssoortige mensen zorgt voor maatschappelijke verbondenheid.

Trots

- Mensen identificeren zich met kenmerkende gebouwen of wijken, zijn trots op 'hun' plek.
- Nieuwe gebouwen en steden getuigen van de kracht en inventiviteit van een gemeenschap van mensen.
- Een wijk vormt een gemeenschap waar mensen zich veilig voelen.

Solidariteit

- Kwetsbare mensen, mensen die niet zelfstandig kunnen wonen of weinig geld hebben, krijgen hulp.
- Bij het gebruik van (schaarse) grond gaat collectief belang voor individueel belang.
- Winst op herbestemming van grond komt ten goede aan het collectief.
- Op de woningmarkt dragen de sterkste schouders de zwaarste lasten.

Zelfontplooiing

- Een woning geeft mensen een basis om zich te ontplooien.
- Wonen in een gemengde wijk biedt mensen kansen voor persoonlijke ontwikkeling.

Welzijn

- Woningen zijn gezond en veilig voor mensen.
- Mensen houden bij het vervullen van hun woonwensen rekening met het welzijn van anderen.
- Overheden en financiers beschermen mensen tegen onredelijk grote financiële risico's.

Verantwoordelijkheid

- Mensen zijn zelf verantwoordelijk voor hun (woon)keuzes.
- Verhuurders voelen zich betrokken bij hun huurders en woningen.
- Het gebruik van grond is onze individuele én gemeenschappelijke verantwoordelijkheid.

Orde

- Overheden regelen de woningmarkt.
- Marktpartijen regelen de woningmarkt.
- Ruimte voor wonen staat in balans met ruimte voor andere functies zoals infrastructuur en landbouw.
- Overheden beschermen grond- en vastgoedeigendom, en de rechten van huurders.
- Overheden stimuleren de woningmarkt en faciliteren ontwikkelingen op de markt.
- Mensen geloven in de maakbaarheid van fysieke ruimte, door een orde.

Zeggenschap

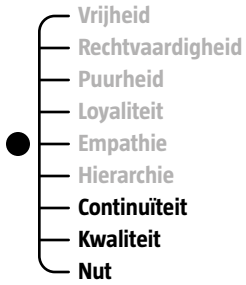
- Mensen bepalen (mede) hoe hun woning en woonomgeving eruit komt te zien.

Traditie

- Historische wijken weerspiegelen stevigheid en onsterfelijkheid.
- Bij de bouw van woningen en herontwikkeling is er respect voor bestaande structuren.

Waardenkaart Wonen

De drie praktische waardenclusters



Duurzaamheid

- Mensen ontzien het milieu, hierbij hoort energieneutraal wonen en duurzaam en circulair materiaalgebruik.
- Woningen staan op plekken waar mensen op de lange termijn tegen de natuur beschermd zijn.
- Verhuurders hebben oog voor het brede belang van goede en betaalbare woonruimte op de lange termijn.

Stabiliteit

- Overheden hebben een langetermijnvisie op wonen en voeren consistent en samenhangend beleid.
- Overheden en (markt)partijen zorgen voor passend aanbod, ook in economisch mindere tijden.
- Een woningmarkt geeft kopers en investeerders het vertrouwen om in stenen te investeren.

Woonkwaliteit

- Woningen en woonomgeving zijn schoon, intact en veilig.
- Marktpartijen leveren bouw- en woonkwaliteit voor de lange termijn.
- Kwaliteit van woningen uit zich in locatie, woninggrootte, -indeling en oriëntatie.

Leefbaarheid

- Woonwijken bieden basisvoorzieningen zoals scholen, winkels, recreatie-, speel- en ontmoetingsplekken.
- Woonwijken gaan uit van de menselijke maat; ruim en licht, met aantrekkelijke plintzones en microklimaat.

Bereikbaarheid

- Mensen reizen relatief snel, betaalbaar en veilig tussen thuis, werk en andere plekken centraal in hun leven.

Flexibiliteit

- Woningen zijn zo ontworpen dat zij voldoen aan de (veranderde) wensen van bewoners.
- Woningen zijn relatief makkelijk en snel op te bouwen en af te breken.

Effectiviteit

- Woningen en (woon)gebouwen worden zo gebruikt dat zij ten goede komen aan zoveel mogelijk mensen.
- Overheden maken effectief beleid door uit te gaan van feiten.

Efficiëntie

- Regels rond wonen en woningbouw zijn helder en flexibel met korte procedures.
- Grond is beschikbaar en bruikbaar voor woningbouw.

Vooruitgang

- Mensen werken voortdurend aan effectievere, efficiëntere en duurzamere manieren van bouwen.

Welvaart

- De woningmarkt draagt bij aan de economie en de welvaart van ons land en zijn bewoners.
- Woningen zijn een economisch renderende investering voor mensen.

Hoofdstuk II
Werken met waarden

Nu we de Waarden van wonen kennen, willen we ze concreet kunnen toepassen. Dit kan op veel manieren. Wij laten in dit hoofdstuk vijf manieren zien. Hierbij gebruiken we voorbeelden die we hebben uitgewerkt met de denktank.

Dit hoofdstuk geeft op vijf manieren weer waarop je kan werken met waarden

1 Persoonlijk waardenprofiel
2 Waarden van organisaties
3 Waarden van huidig beleid
4 Waarden van toekomstig beleid
5 Handleidingen Waardengesprek

1 Persoonlijk waardenprofiel

Iedereen heeft een eigen, persoonlijk waardenprofiel. Het gaat hierbij niet om je persoonlijke woonwensen, dus niet of je wilt huren of kopen, waar je wilt wonen of hoe groot je woning moet zijn. We doelen hier op wat je belangrijk vindt voor de inrichting van de woningmarkt in Nederland. Welke waarden bepalen je standpunten en geven richting aan je keuzes?

Vaak zijn deze waarden impliciet. Mensen hebben 'onderbuikgevoelens', waar zij geen woorden op hebben geplakt. Met de persoonlijke Waardenkaart op de pagina hiernaast nodigen we je uit om voor jezelf na te gaan welke waarden jou drijven en/of aanspreken. Kies er niet meer dan drie, het gaat om je belangrijkste waarden. Omdat alle waarden positief zijn, is dat best moeilijk. In het witte veld kun je je bijpassende opvattingen noteren.

Je kunt een dergelijke oefening ook met je directe collega's doen, om elkaar beter te leren kennen en begrijpen. Of in het begin van een gesprek met een zakenpartner met wie je een moeilijk besluit moet nemen, of met een projectgroep die aan het begin staat van een lange samenwerking. Zie hiervoor ook de handleidingen vanaf pagina 46.

Op basis van welke waarden vorm ik mijn mening over wonen en de woningmarkt?

Vrijheid	Keuzevrijheid Autonomie Privacy
Recht-vaardig-heid	Gelijkheid Proportionaliteit Transparantie
Puurheid	Schoonheid Harmonie Beschaving
Loyaliteit	Saamhorigheid Trots
Empathie	Solidariteit Zelfontplooiing Welzijn Verantwoordelijkheid
Hiërarchie	Orde Zeggenschap Traditie
Continuïteit	Duurzaamheid Stabiliteit
Kwaliteit	Woonkwaliteit Leefbaarheid Bereikbaarheid Flexibiliteit
Nut	Effectiviteit Efficiëntie Vooruitgang Welvaart

2 Waarden van organisaties

Waar je zojuist hebt nagedacht over je eigen waardenprofiel (of dat van je teamgenoten) kun je dat ook voor je organisatie doen. Bijvoorbeeld in het kader van het actualiseren van de organisatiestrategie.

Organisaties kunnen hun externe doelen verwoorden in waarden. Als het goed is passen deze waarden bij de missie van de organisatie. Ze doelen op het 'waarom', zoals bijdragen aan Solidariteit of Woonkwaliteit.

Op afbeelding 3 hiernaast staat een aantal voorbeelden voor spelers op de woningmarkt. Natuurlijk kunnen organisaties andere waarden prioriteren dan hier staan weergegeven. Waarden die beter aansluiten bij hun specifieke situatie, zoals focus of werkingsgebied.

We zien hier bijvoorbeeld dat (1) de belangrijkste waarden van organisaties verschillen, zoals ook tussen overheidslagen, (2) veel waarden in het praktische cluster vallen en (3) sommige waarden geen 'eigenaar' hebben.

De juiste waarde bestaat niet

Als een groep mensen spreekt over waarden dan is de uitleg achter de waarden vaak belangrijker dan het eens worden over het ene passende woord. Neem een woningcorporatie. Iedereen in het management-team noemt drie waarden die volgens hem of haar voor de corporatie vooropstaan. Stel, verschillende mensen noemen Saamhorigheid, Gelijkheid en Solidariteit. Wat verstaan zij hieronder? Wellicht werkelijk drie verschillende dingen maar wellicht gaat het bij alle drie om dezelfde opvatting: kwetsbare mensen ondersteunen. In dat geval zou je – volgens de Waardenkaarten op pagina's 14 tot 19 – uitkomen op Solidariteit, als onderdeel van Empathie. Het punt is uiteraard dat je elkaar begrijpt, en niet wie volgens dit boek 'gelijk' heeft.

De waarden van een andere organisatie

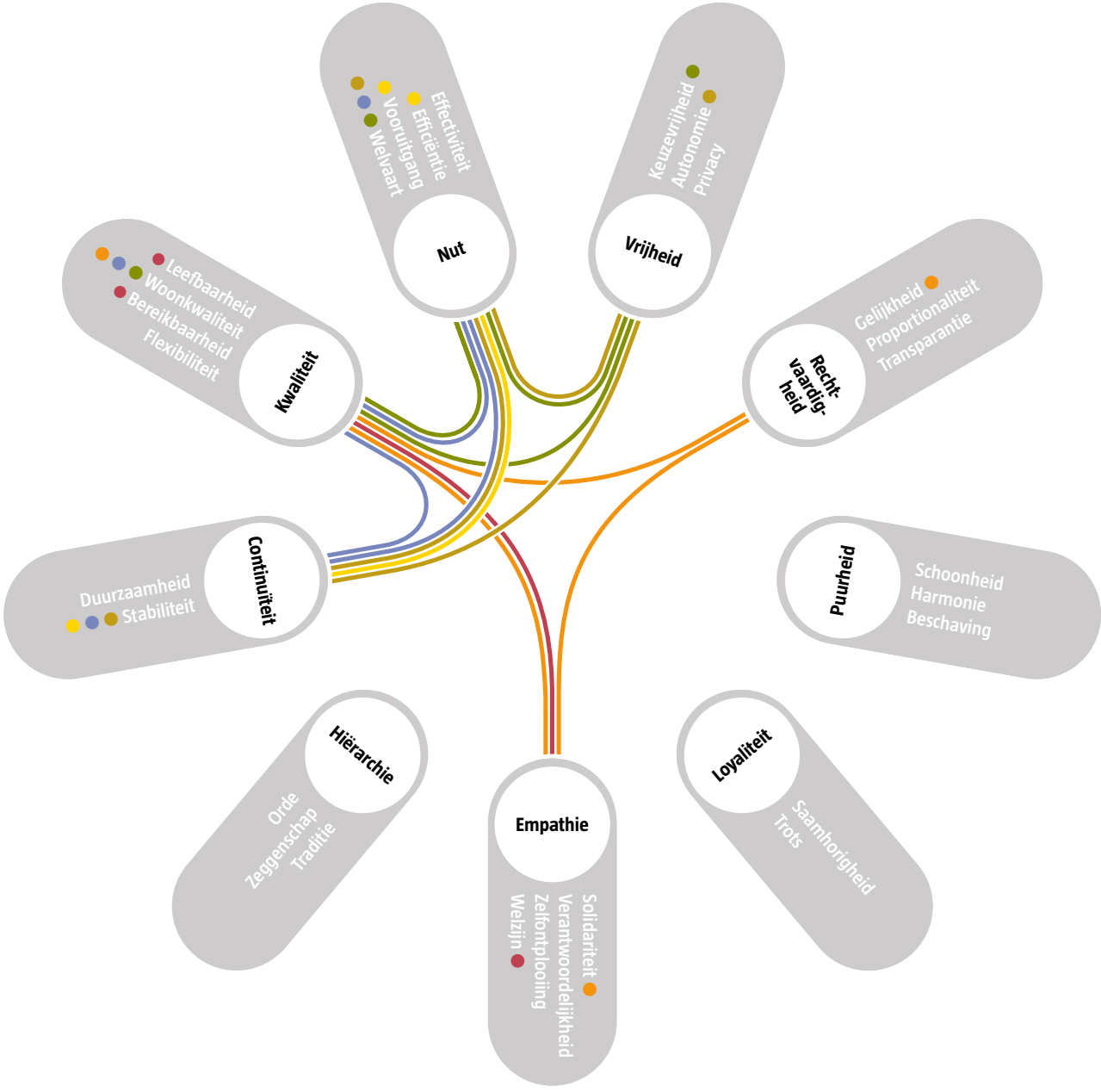
Wat zijn de waarden van de organisaties waarmee je veel samenwerkt? Als je intensief gaat samenwerken of samen moeilijke besluiten moet nemen, kan het nuttig zijn om je in te leven in het waardenprofiel van de andere organisatie.

Zelf aan de slag met de waarden van je organisatie? Zie de gesprekshandleiding op pagina 46.
Waarden worden nog concreter als we ze toespitsen op een specifiek thema. Dit doen we in de volgende twee paragrafen.

De Waarden van wonen zijn geen cultuurwaarden

Sommige organisaties expliciteren naast hun strategische waarden ook hun bedrijfscultuur. In dat kader formuleren zij kern- of cultuur-waarden. Deze cultuurwaarden en de bijbehorende werkhoudingen gaan dan over de vraag hoe je met elkaar wilt samen-werken, dus over interne afspraken, zoals resultaatgericht werken of betrokkenheid. Deze cultuurwaarden zijn net wat anders dan de meer inhoudelijke Waarden van wonen.

Welke waarden streeft een organisatie vooral na?



- Woningcorporatie
- Gemeente
- Rijksoverheid
- Financier
- Bouwer
- Commerciële verhuurders

Afbeelding 3

3 Waarden van huidig beleid

Wat kunnen we leren van reeds ingevoerd (huidig) beleid? En hoe helpen waarden hierbij?

De Waarden van wonen helpen ons verder vooruit te kijken en om breder te kijken dan alleen naar ons primaire doel. Wij kunnen waarden gebruiken als checklist als we beleid maken, maar ook tijdens een evaluatie. Inzicht in de onbedoelde effecten van maatregelen op andere waarden helpt je om voortaan betere maatregelen te ontwikkelen.

Drie voorbeelden

Om een indruk te geven van hoe dit kan werken, geven we hier drie voorbeelden, op basis van drie actuele beleidsmaatregelen.

3.1 Inkomensgerelateerde huurstijging
3.2 Gemeentelijke bestemmingsplannen
3.3 Aflossingsverplichting

We beantwoorden voor deze drie beleidsmaatregelen steeds de volgende vragen:

1 Welke waarden wilde de overheid laten floreren door de invoering van deze maatregel?
2 Op welke (andere) waarden heeft de maatregel in de praktijk invloed, en hoe?

Een belangrijke kanttekening is dat we ons in dit boek uitsluitend richten op wonen. Als we breed naar een vraagstuk kijken, kunnen we ook de (positieve en negatieve) gevolgen voor andere systemen en markten erbij betrekken, en andersom. In andere projecten hebben we juist naar deze samenhang gekeken[4].

3.1 Gemeentelijke bestemmingsplannen

Bestemmingsplannen zijn er voor alle gebieden van Nederland. Zij regelen welke functies op welke locatie binnen een gemeente zijn toegestaan en bepalen welke bouwregels voor die functies gelden, zoals bouwhoogte of -type. Een bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad voor een termijn van maximaal tien jaar en kan op verzoek van burgers, bedrijven en overheden worden gewijzigd.

1 Op welke waarden wil de overheid vooral sturen met dit beleid ('bedoeld')?
2 En welke (andere) waarden raakt het beleid in de praktijk ('onbedoeld')?

Op de kaart hiernaast geven we een samenvatting van wat de deskundigen hierover zeiden. We beperken ons hierbij tot de belangrijkste waarden.

Wat was opvallend bij het analyseren van de door dit beleid geraakte waarden? We benoemen drie punten.

Het beoogde effect van dit beleid op de waarden is volgens deskundigen goed bereikt. Bestemmingsplannen worden als democratisch ervaren (Orde), als welzijnsverhogend en goed voor de Stabiliteit van de woningmarkt.

Waar het sturen op Leefbaarheid volgens deskundigen al vroeg een belangrijk doel was, is het sturen op Saamhorigheid er in de loop der jaren bij gekomen. 'Onbedoeld' is hier dus eerder 'secundair bedoeld'.

Bestemmingsplannen zijn medeverantwoordelijk voor het structurele woningtekort in Nederland, hoorden wij. De basisgedachte nu is: vastleggen waar we mogen bouwen (toestaan van wonen). In plaats van: vastleggen waar we niet mogen wonen (beschermen van andere functies). Dit laatste zou meer ruimte voor wonen opleveren. De vraag rijst wat het zou doen met de waarden als we deze basisgedachte zouden omdraaien.

Aan welke waarden raken *Gemeentelijke bestemmingsplannen* vooral?

Bedoeld

Orde

- Gemeentes brengen orde aan in de ruimtelijke omgeving.

Stabiliteit

- Gemeentes leggen hun langetermijnvisie op wonen vast, dit geeft investeerders en bewoners zekerheid.

Welzijn

- Bestemmingsplannen sturen op gezondheid zoals voldoende licht, lucht, groen en veiligheid.

Leefbaarheid

- Gemeentes sturen op balans in het ruimtegebruik, zoals tussen wonen, werken en groen.

Zeggenschap

- Bewoners en bedrijven bepalen via inspraak- en wijzigingsprocedures mede hoe hun woonomgeving eruitziet.

Onbedoeld

Gelijkheid

- Bestemmingsplannen beperken de beschikbare ruimte voor voldoende en betaalbare woningen.
- De kansongelijkheid tussen (blokkerende) zittende bewoners en woningzoekenden neemt toe.

Autonomie

- Bestemmingsregels beperken de vrijheid van aanbieders om te bepalen wat zij waar willen aanbieden.

Keuzevrijheid

- Door het sturen op het type woningen per gebied, wordt de keuzevrijheid van mensen beperkt.

Saamhorigheid

- Gemeentes sturen via woningtypologie en -segment op gevarieerde wijken, voor maatschappelijke verbondenheid.

3.2 Inkomensgerelateerde huurstijging

Verhuurders in de sociale sector mogen huurders met een bovenmodaal inkomen een hogere jaarlijkse huurstijging rekenen opleggen dan huurders met een inkomen beneden modaal. In 2020 was dat maximaal 6,6 procent (afhankelijk van het inkomen). De maximale huurverhoging geldt zolang de maximale (sociale) huurgrens van 737,14 euro (in 2020) niet is bereikt.

Opnieuw gaven deskundigen antwoord op de vragen:

1 Op welke waarden wil de overheid vooral sturen met dit beleid ('bedoeld')?
2 En welke (andere) waarden raakt het beleid in de praktijk ('onbedoeld')?

Wat viel ons op in ons gesprek over bestemmingsplannen? Wederom houden we het bij drie bevindingen.

De drie als belangrijkste genoemde waarden zijn identiek. Gelijkheid moet floreren, maar komt (ook) in de knel. Hetzelfde geldt voor Solidariteit en Proportionaliteit. De afruil vindt dus vooral binnen de waarden plaats. Wat zegt dit? Dat het draaien aan de waardenknoppen ingewikkeld is. Solidariteit bijvoorbeeld. Het beoogde effect was: meer beschikbare woningen voor kwetsbare mensen. Het effect van de maatregel is dat dezelfde waarde weliswaar floreert, maar op een ander aspect: door de huurstijging dragen de beter verdienende mensen zwaardere lasten (dan hun kwetsbare buren). De beoogde beschikbaarheid neemt echter niet toe (zie hieronder). Onbedoelde effecten kunnen dus binnen dezelfde waarde optreden en het bedoelde effect overschaduwen.

Het bevorderen van doorstroming was hét beoogde mechanisme om de waarden Gelijkheid en Solidariteit te laten floreren. Volgens de deskundigen lukt de doorstroming echter nauwelijks. De financiële prikkel om te verhuizen is niet effectief genoeg, omdat mensen weinig alternatieven hebben (gering aanbod koop- en huurwoningen voor bovenmodale inkomens) en de huurstijging te laag en gemaximeerd is. Als de bedoelde effecten op waarden afhangen van één mechanisme is er kans op mislukking als dit mechanisme niet goed functioneert.

Een belangrijk negatief effect van dit beleid raakt waarden die niet onder 'wonen' vallen, namelijk de Waarden van arbeid. Wat vinden mensen belangrijk aan arbeid? Bijvoorbeeld het vergroten van Welvaart: arbeid moet bijdragen aan de welvaart van de werkende. Als meer inkomen door werk betekent dat mensen een huurverhoging krijgen, loont werk niet meer. De maatregel, gericht op wonen, heeft hiermee een negatief effect op arbeid. Geluk is een ander voorbeeld voor een waarde van arbeid: werken geeft mensen voldoening. Ook deze waarde komt in de knel als een woningmarktmaatregel arbeid ontmoedigt.

Aan welke waarden raakt *Inkomensgerelateerde huurstijging* vooral?

Bedoeld

Gelijkheid

- Meer mensen maken kans op een betaalbaar dak boven hun hoofd, als de huurstijging tot doorstroming leidt.

Solidariteit

- Woningcorporaties kunnen hun hulp richten op kwetsbare mensen.

Proportionaliteit

- De verhouding tussen de waarde van de woning, de huurprijs en het inkomen verbetert.

Onbedoeld

Gelijkheid

- Woningcorporaties bepalen zelf de hoogte van de huurstijging, dit leidt tot verschillen in prijsbeleid.

Solidariteit

- Huurstijging 'legitimeert' het verblijven in een woning, waardoor kwetsbaren minder goed kunnen worden geholpen.

Proportionaliteit

- Mensen betalen, bijvoorbeeld in één gebouw, verschillende prijzen voor dezelfde type woning.

Efficiëntie

- De maatregel is onbegrijpelijk complex en niet transparant.

3.3 Aflossingsverplichting

De aflossingsverplichting scherpt de leennormen aan. Sinds 2013 moet een woningeigenaar zijn of haar woningschuld binnen dertig jaar (kunnen) aflossen, volgens een annuïtair schema of sneller. De aflossingsverplichting is een voorwaarde voor hypotheekrenteaftrek.

Welke waarden worden door dit beleid geraakt, bedoeld en onbedoeld? Op de kaart hiernaast staan de antwoorden van deskundigen weergegeven.

Wat valt op als we dit beleid langs de waarden leggen?

Meerdere factoren leidden tot dit beleid. Een bevindt zich buiten de Waarden van wonen: door scherpere eisen te stellen aan hypotheken en door de hypotheekrenteaftrek te verlagen brengt de overheid de kosten voor de schatkist omlaag. Dit is de waarde Doelmatigheid, wat betreft de overheidsfinanciën.

Een andere factor is beschermend van aard. Waar beleid meestal gericht is op marktfalen, probeert de overheid hier mensfalen te voorkomen. We beschermen mensen tegen hun onvermogen om risico's goed in te schatten; het is 'paternalistisch' beleid. Op andere levensloopbepalende vlakken doen wij dat ook, zoals door het pensioenstelsel en door mensen huurtoeslag en -korting te geven in plaats van inkomensaanvulling.

Op andere vlakken is de eigen verantwoordelijkheid juist groot en de ondersteuning gering, zoals bij de beroepskeuze en bij het in (systeem)samenhang bekijken van wat een kwetsbaar mens nodig heeft. Hoeveel risico's mogen of moeten mensen zelf nemen? In hoeverre zijn ze zelf verantwoordelijk voor hun bestaan?

Deskundigen hadden uiteenlopende meningen over het daadwerkelijke bereiken van meerwaarde door dit beleid. Voorstanders benadrukten bijvoorbeeld dat mensen nu verstandigere keuzes maken. Tegenstanders betwijfelden vooral het positieve effect op de waarden Stabiliteit en Gelijkheid. Volgens sommigen is bijvoorbeeld het effect van de geringere leencapaciteit op de huizenprijzen klein.

De afruil tussen de waarden is goed te zien hieronder: we betalen voor meer bescherming van ons Welzijn met onze vrijheid om te kunnen kiezen.

Hoe had deze maatregel (en andere, huidige maatregelen) beter kunnen worden vormgegeven? Wij denken: als het denken vanuit waarden het vertrekpunt was geweest voor het inrichten van dit beleid. Dan waren de (bedoelde en onbedoelde) effecten op de gehele breedte aan waarden vooraf in kaart gebracht.

Hierover gaat de volgende paragraaf.

Aan welke waarden raakt *Aflossingsverplichting* vooral?

Bedoeld

Welzijn

- De maatregel beschermt kopers tegen onredelijk grote financiële risico's en draagt zo bij aan levenskwaliteit.

Stabiliteit

- Minder financiële risico's voor kopers en banken leiden tot meer financiële stabiliteit en vertrouwen in de woningmarkt.
- Door het beperken van de leencapaciteit kunnen kopers minder betalen, dit remt de stijging van huizenprijzen.

Gelijkheid

- Het fiscale voordeel van koop ten opzichte van huur neemt af, omdat het voordeel in de tijd wordt beperkt.

Onbedoeld

Keuzevrijheid

- Door de strengere leennormen hebben mensen met een laag inkomen minder keuze of, wat en waar zij kopen.

Gelijkheid

- Minder mensen hebben het recht op de mogelijkheid vermogen op de bouwen via een koopwoning.

4 Waarden van toekomstig beleid

We hebben laten zien hoe je waarden kunt gebruiken om te leren van huidig beleid. Nu laten we zien hoe je ze kunt benutten om toekomstig beleid te verkennen. Het doel hierbij is zo veel mogelijk waarden te laten floreren, en zo min mogelijk waarden in de knel te laten komen. Voor een betere woningmarkt.

Ons uitgangspunt zijn de grote problemen op de huidige én toekomstige woningmarkt. Het woningtekort, betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid staan bovenaan onze lijst; het woningtekort met stip op één.
We vroegen ons af: als we het woningtekort als hoofdthema pakken, wat zijn dan in het huidige politieke debat veelgehoorde beleidsrichtingen?

- Wat het *waar* betreft: meer buitenstedelijk bouwen.
- Wat het *wat* betreft: meer middensegment-woningen.
- Wat het *hoe* betreft: meer rijksregie.

Hoe komen we tot deze selectie?

Spiegelen deze drie beleidsrichtingen de overtuiging van de denktankpartners over hoe de woningmarkt op gang te brengen? Niet per se. We hebben deze thema's als voorbeelden gekozen omdat zij hoog op de huidige politieke agenda staan. Aansluiten bij het huidige debat was dus het keuzecriterium, niet impact of eigenbelang.

Waarom 'meer'?

Meer is uiteraard niet automatisch beter. We hebben bewust voor meer gekozen om vervolgens na te gaan of we aan de hand van de waarden scherp kunnen krijgen in welke vorm meer ook echt beter wordt.

De aanpak

We volgden voor alle drie de beleidsrichtingen eenzelfde denkproces.

1 We definiëren de voorgestelde beleidsrichting beknopt.
2 We bekijken het huidige debat.
3 We analyseren de relevante waarden en prioriteren deze.
4 We stellen doelen.
5 We verzinnen denkrichtingen voor een 'waardenvolle' toekomst.

Deze stappen hebben we in denksessies doorlopen, met de partners en andere deskundigen, in totaal ruim vijftig betrokkenen bij de woningmarkt.
Op de volgende pagina's staan de resultaten weergegeven, in tekst en visualisaties.

4.1 Meer buitenstedelijk bouwen
4.2 Meer rijksregie
4.3 Meer middensegmentwoningen

4.1 Meer buitenstedelijk bouwen

Meer buitenstedelijk bouwen gaat over het bouwen van een groot aantal woningen buiten huidige steden en kernen, naast het streven naar verdichting.

Welke argumenten komen we zoal tegen in het huidige debat? En welke waarden gaan hierachter zoal schuil?

Mensen die vóór buitenstedelijk bouwen zijn zeggen bijvoorbeeld:

- binnen steden zijn er te weinig bruikbare gebieden (waarde Efficiëntie);
- bouwen buiten steden is goedkoper en sneller dan in steden, want daar is bouwen complex (Efficiëntie);
- mensen vinden wonen in de stad onbetaalbaar en te druk (Proportionaliteit);
- mensen hebben een werkkamer nodig (Woonkwaliteit);
- buiten steden kunnen we op grote schaal duurzaam bouwen (Duurzaamheid).

Tégen buitenstedelijk bouwen wordt bijvoorbeeld ingebracht:

- mensen willen in de stad wonen en betalen ervoor (Woonkwaliteit);
- er is ruimte zat in de steden (Efficiëntie);
- de ruimte buiten steden is nodig voor natuur, landbouw et cetera (Orde);
- nieuwe woongebieden kosten het Rijk geld, door nieuwe infrastructuur (Efficiëntie);
- ook in steden kun je winstgevend ontwikkelen (Welvaart);
- compact bouwen in de stad is duurzaam (Duurzaamheid).

Het debat over wel of niet buitenstedelijk bouwen wordt op veel plekken in het land gevoerd. We zien dat het debat over specifieke gebieden vaak verhard is, zoals recentelijk over de polder Rijnenburg bij Utrecht.

Op welke waarden baseren mensen hun argumenten?

Het valt op dat veel van de argumenten voortkomen uit de praktische waardenclusters, bijvoorbeeld vanuit de waarde Efficiëntie. Dit is typisch voor een maatschappelijk debat dat vanuit 'de loopgraven' wordt gevoerd: het gesprek gaat dan veelal niet meer om ideële en sociale waarden, maar spitst zich toe op hard te maken, feitelijk onderbouwbare argumenten. Zie afbeelding 4.

De waarden als uitgangspunt

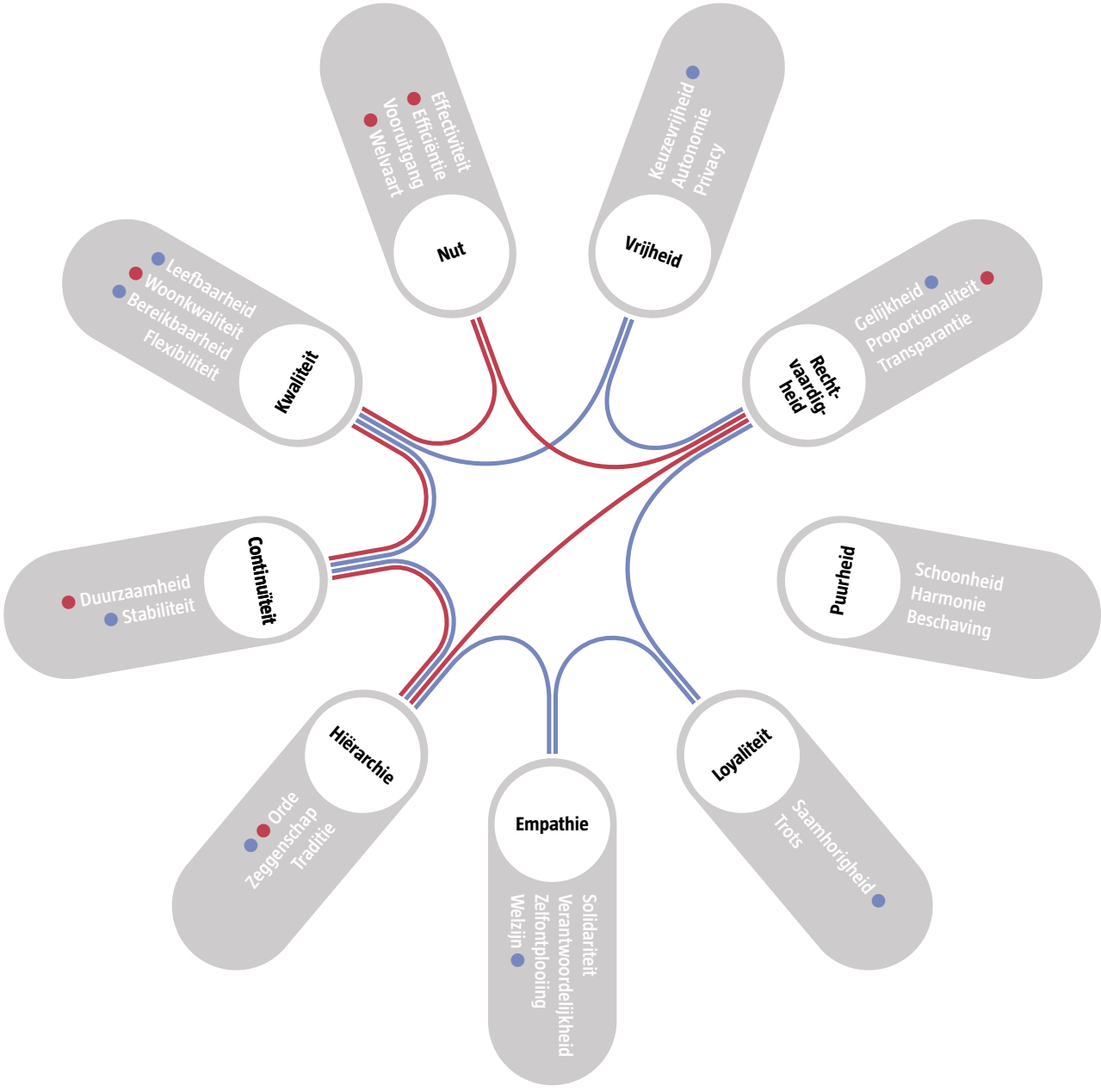
Wat gebeurt er als we het thema bekijken met de waardenbril op? We pakken dus het hele spectrum aan Waarden van wonen erbij. Aan welke waarden raakt buitenstedelijk bouwen allemaal? Voor het denkproces bleek het handig om er weer op twee manieren naar te kijken.
Welke waarden kunnen door meer buitenstedelijk bouwen beter floreren?
Welke waarden kunnen in de knel komen?

Tijdens de denksessies hebben we telkens aan de deskundigen gevraagd: hoe dan, wat gebeurt er? Na het inventariseren van de geraakte waarden hebben we deze teruggebracht tot een handzame hoeveelheid, door ze te prioriteren.
Op pagina's 36 en 37 zijn de denkresultaten in kaart gebracht. Door de onderverdeling in florerende en in de knel komende waarden zien we duidelijk de afruil die meer buitenstedelijk bouwen kan betekenen. En we zien dat er ten opzichte van de argumentatie meer ideële en sociale waarden op tafel komen, zoals Keuzevrijheid, Gelijkheid en Welzijn. Zie afbeelding 4.

Doelen

Op basis van de geprioriteerde waarden hebben de deskundigen doelen bedacht. De opdracht was: zorg dat de doelen dusdanig ambitieus zijn dat meer buitenstedelijk bouwen echt tot verbetering leidt. Een beknopte lijst met doelen, bijvoorbeeld voor de ontwikkeling van een concreet gebied, mét draagvlak onder alle betrokkenen (want samen geformuleerd), zou een goed uitgangspunt en houvast zijn voor vaak jarenlange samenwerking, zo hoorden wij. Zie hiervoor ook de gesprekshandleiding op pagina 48.

Welke waarden voeren de boventoon in onze gesprekken over buitenstedelijk bouwen?



● Huidig debat
● Waardenbenadering

Afbeelding 4

Denkrichtingen
Tijdens de denksessies hebben we deskundigen vervolgens uitgedaagd om na te denken over hoe we de doelen (en daarmee de onderliggende waarden) kunnen bereiken. We zijn dus op zoek gegaan naar zo concreet mogelijke denkrichtingen, teneinde bij te dragen aan een waardenvolle toekomst van de woningmarkt. We vroegen: als je één doel vooropzet voor de ontwikkeling van een buitenstedelijk gebied (en de andere doelen in je achterhoofd houdt), op welke ideeën brengt je dat? Hierbij schetsen we drie van de twaalf genoemde denkrichtingen, in het kort.

'Eigen volk eerst'
Welke doelen staan voorop?
We bevorderen door de ontwikkeling van een buitenstedelijk gebied vooral Gelijkheid en Keuzevrijheid:
- we leveren een substantiële en structurele bijdrage aan het verkleinen van het woningtekort;
- we verbeteren de betaalbaarheid voor iedereen;
- we vergroten de woonkeuze, zoals locatie, omgevingskwaliteit, prijs, typologie en segment;
- we stimuleren de doorstroming.

Wie doet wat?
Initiatiefnemers organiseren doorstroming lokaal door te bouwen voor de bewoners van aangrenzende gemeentes. Ze baseren de planvorming op lokale verhuiswensen. Omwonenden hebben voorrang in het nieuwe gebied. Dit leidt tot meer draagvlak voor de ontwikkeling onder omwonenden en minder bezwaren. Een snellere ontwikkeling leidt ertoe dat mensen sneller doorstromen naar een passende woning.

'Visie op grondgebruik'
Welk doel staat voorop?
We verbeteren de Orde, dit om een betere balans te bereiken tussen de verschillende functies waarvoor we grond nodig hebben.
Wie doet wat?
Lagere overheden bepalen hoeveel grond zij aan welke functie(combinatie) beschikbaar willen stellen. De verdeelsleutel is gebaseerd op de gehele breedte van waarden (dus niet alleen 'wonen'). Op basis hiervan herverdelen zij grond, huidige 'minderwaardige' grondgebruikers worden gecompenseerd.
Initiatiefnemers mogen buiten steden bouwen als zij hierdoor bijdragen aan de grondvisie, bijvoorbeeld door bedrijventerreinen hoogwaardiger te bebouwen. Zij mogen ook grond ruilen. Zij mogen dan bijvoorbeeld een groen gebied buiten de stad bebouwen en hiervoor groen toevoegen in de stad of een bedrijventerrein teruggeven aan de natuur.

'Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij 2.0'
Welke doelen staan voorop?
We verbeteren Gelijkheid, Stabiliteit en Leefbaarheid:
- we leveren een substantiële en structurele bijdrage aan het verkleinen van het woningtekort;
- we vullen het aanbod continu aan;
- we leveren de nodige basisvoorzieningen.

Wie doet wat?
Overheden, corporaties, commerciële partijen, (toekomstige) bewoners én maatschappelijke organisaties gaan een langjarige samenwerking aan in één gebied. Zij dragen samen de risico's van de ontwikkeling en delen financiële mee- en tegenvallers. Hierdoor worden de risico's kleiner. Overheden pakken de regie. De rollen van de deelnemers kunnen per ontwikkelingsfase veranderen.
Het gebied wordt niet in één keer voltooid, waardoor het plan kan veranderen. Dit voorkomt homogeniteit, die een gebied kwetsbaar maakt.

Verschillende waarden roepen verschillende ideeën of oplossingsrichtingen op. Voor een specifiek gebied kan de lijst aan waarden en doelen specifieker zijn, waardoor de ideeën zich meteen meer toespitsen op de specifieke behoefte. Als we dit proces samen en langs waarden doorlopen, kijken we breder en minder vanuit (eigen)belangen.

Waarden- en doelenkaart

Meer buitenstedelijk bouwen

Welke waarden floreren en op welke manier?

- **Gelijkheid**: meer mensen hebben een betaalbaar dak boven hun hoofd.
- **Keuzevrijheid**: meer mensen kunnen kiezen waar en hoe zij willen wonen.
- **Stabiliteit**: meer aanbod voor de urgente vraag leidt tot minder extreme schommelingen op de woningmarkt.
- **Welzijn**: meer mensen wonen rustiger, veiliger en met meer buitenruimte.

Welke waarden raken in de knel en op welke manier?

- **Orde**: andere functies zoals natuur, landbouw en recreatie worden verdrongen.
- **Bereikbaarheid**: mensen reizen minder snel, betaalbaar en veilig tussen thuis, werk en andere plekken.
- **Leefbaarheid**: minder compact bouwen leidt binnen of buiten steden tot minder basisvoorzieningen.
- **Saamhorigheid**: sociaal eenvormige wijken zetten maatschappelijke verbondenheid onder druk.

Gelijkheid

- Buitenstedelijk bouwen draagt substantieel en structureel bij aan het terugdringen van het woningtekort.
- Buitenstedelijk bouwen maakt wonen voor iedereen betaalbaarder.

Keuzevrijheid

- Buitenstedelijk bouwen vergroot de woonkeuze, zoals locatie, omgevingskwaliteit, prijs, typologie en segment.
- Buitenstedelijk bouwen stimuleert doorstroming, waardoor ook anderen maximaal profiteren.

Stabiliteit

- Buitenstedelijk bouwen gebeurt op locaties waar het bijdraagt aan een snelle toevoeging van aanbod.
- Buitenstedelijk bouwen zorgt ervoor dat het aanbod continu kan worden aangevuld, kwalitatief en kwantitatief.

Welzijn

- Buitenstedelijk bouwen vergroot het aanbod aan grondgebonden woningen met tuin en rustige woonstraten.
- Buitenstedelijke woongebieden dragen door hun inrichting bij aan de (mentale) gezondheid van mensen.

Orde

- Het grondgebruik voor buitenstedelijk bouwen is in balans met het grondgebruik voor andere functies.

Bereikbaarheid

- Buitenstedelijke woningen zijn uitstekend bereikbaar (snel en betaalbaar), ook met openbaar vervoer.

Leefbaarheid

- Buitenstedelijke woongebieden (nieuw en bestaand) beschikken over alle nodige basisvoorzieningen.

Saamhorigheid

- Buitenstedelijke woongebieden trekken diverse bewoners aan en ondersteunen gemeenschapsvorming.

4.2 Meer rijksregie

Meer rijksregie op ruimtelijke ordening gaat over de manier waarop en de mate waarin overheden – en dan vooral de rijksoverheid – bepalen hoe Nederland zich ruimtelijk ontwikkelt. Ook wat betreft de woningmarkt horen we in Nederland steeds vaker de roep om meer rijksregie.

Het woningtekort wordt steeds groter, betaalbaarheid, leefbaarheid en verduurzaming staan onder druk. Door de toenemende urgentie worden discussies verhitter en vragen veel mensen om een overheid die 'alle problemen snel oplost'.

Argumenten in het huidige debat

Welke argumenten horen we, en welke waarden gaan hierachter zoal schuil?

Mensen die vóór meer rijksregie pleiten, horen we bijvoorbeeld zeggen:

- rijksregie leidt tot meer woningbouwproductie, door meer besluitvaardigheid (minder tegengestelde belangen), financiële steun en doorzettingsmacht (waarde Effectiviteit);
- het Rijk overziet het geheel, kan hierdoor aanpalende thema's zoals mobiliteit meenemen in beleidsvorming (Efficiëntie, Kwaliteit);
- meer rijksregie geeft investeerders zekerheid (Stabiliteit).

Tegenstanders brengen in:

- het Rijk heeft geen kennis op lokaal niveau en kan hierdoor geen maatwerk per regio leveren (Kwaliteit);
- rijksregie verkleint de ruimte voor burgerparticipatie (Zeggenschap);
- rijksregie zorgt niet voor sneller bouwen want lost belemmeringen als hoge bouwkosten en lange procedures niet op (Effectiviteit).

De waarden als uitgangspunt

Zoals te zien in afbeelding 5 zijn de waarden die onder de argumentatie schuil gaan weer vooral afkomstig uit de praktische waardenclusters.

Tijdens ons gesprek met de partners en andere deskundigen gebeurde iets opmerkelijks. Ondanks de focus op waarden als uitgangspunt praatten ook wij vooral over Efficiëntie, Effectiviteit en Stabiliteit.

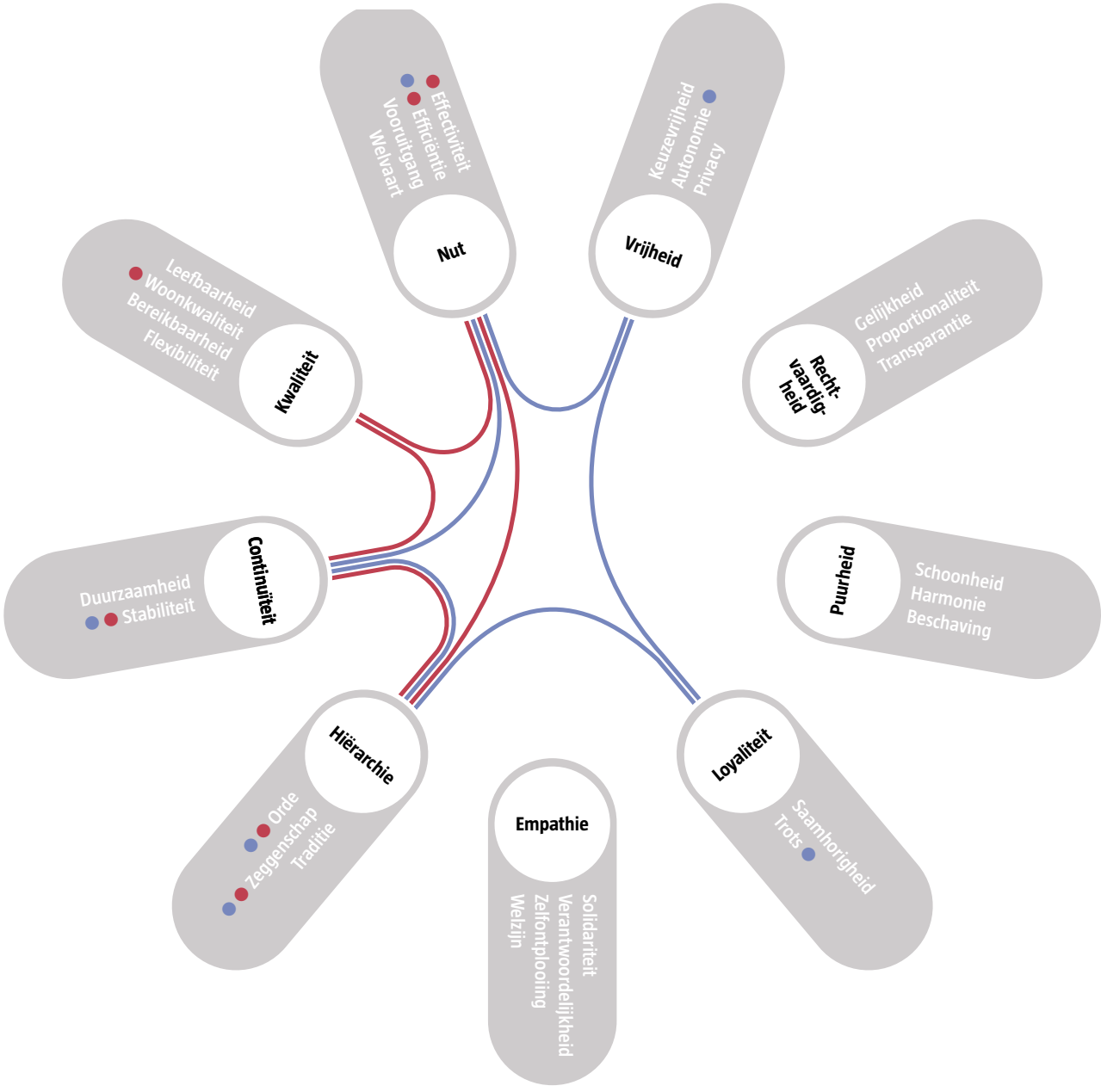
Wat was er aan de hand? Twee dingen, volgens ons.

1. Urgentie drijft ons tot praktische waarden, we benadrukken de objectieve kant van een oplossing om ook de felle tegenstanders te overtuigen. Vandaaruit zoeken we – vanuit de urgentie – naar de feitelijk onderbouwbare argumenten en waarden.
2. Rijksregie is één vorm van Orde. Het is een bijzonder abstract middel.

Wat bedoelen we hiermee?
Alle besproken beleidsrichtingen zijn middelen om doelen te bereiken, 'meer buitenstedelijk bouwen' ook. Meer rijksregie is nog abstracter, omdat het geen inhoudelijke focus heeft. Beweging, vooruitgang en resultaten zijn de voornaamste doelen.
We gingen dieper graven: wat vinden we fundamenteel belangrijk aan meer rijksregie?

Alle waarden die we benoemden gingen niet zozeer over rijksregie, maar over een samenhangende rijksvisie, die de regie inhoudelijk richting geeft. Op deze visie is veel hoop gevestigd: we verwachten doelgroepenbeleid, mobiliteitsbeleid, afstemming tussen functies zoals wonen, werken en natuur, duurzaamheid, leefbaarheid. Op welke waarden kan en moet een rijksvisie aansturen? Een heel interessante (maar andere) vraag.

Welke waarden voeren de boventoon in onze gesprekken over rijksregie?



● Huidig debat
● Waardenbenadering

Afbeelding 5

Waarden- en doelenkaart

Meer rijksregie

Welke waarden floreren en op welke manier?

- **Orde:** het Rijk brengt orde aan in de ruimtelijke inrichting.
- **Efficientie**: besluitvaardigheid op rijksniveau leidt tot snellere en goedkopere ruimtelijke inrichting.
- **Stabiliteit**: grootschalige ontwikkeling en de continuiteit van de bouwstroom nemen toe (ook in crisistijd).

Welke waarden raken in de knel en op welke manier?

- **Autonomie**: marktpartijen en lokale overheden zijn minder vrij in het bepalen waar zij wat willen bouwen.
- **Zeggenschap**: mensen hebben minder invloed op hoe hun woning en woonomgeving eruitziet.
- **Trots**: de grote afstand tussen regisseur en gebruiker vermindert draagvlak en oog voor lokale behoeften en identiteit.

Orde

- Rijksregie draagt substantieel en structureel bij aan het terugdringen van het woningtekort.

Efficientie

- Rijksregie leidt tot besluitvaardigheid en kortere procedures.

Stabiliteit

- Rijksregie leidt tot continue bouw wat extreme schommelingen in bouwproductie en woningprijzen voorkomt.
- Rijksregie leidt tot grootschalige ontwikkelingen, waardoor het gat tussen vraag en aanbod kleiner wordt.

Autonomie

- Rijksregie vergroot de ruimte van aanbieders van woondiensten.

Zeggenschap

- Rijksregie bevordert de inbreng van mensen op hoe hun woning en woonomgeving eruitziet.

Trots

- Rijksregie geeft ruimte aan diversiteit, lokale behoeften en specifieke identiteit van wijken.

Denkrichtingen
In de laatste stap – nadenken over denkrichtingen aan de hand van de doelen – zien we de (rijks)visie ook weer terugkomen, als één manier waarop meer rijksregie vormgegeven kan worden. Maar we beginnen met twee andere voorstellen.

De verleidende rijksoverheid
Welk doel staat voorop?
We focussen op (regionale en lokale) Autonomie.
Wie doet wat?
De huidige overheidsstructuur van besluitvorming en verantwoordelijkheid blijft onveranderd. Het Rijk versterkt de productie en verleidt lokale partijen door financiële prikkels vanuit provincie/gemeente- of investeringsfonds. Het Rijk agendeert overkoepelende thema's maar stelt geen eigen woonvisie op.

De Wooncommissaris
Welke doelen staan voorop?
Meer Efficiëntie (productie) voor meer Gelijkheid (recht op een woning).
Wie doet wat?
Een onafhankelijke deskundigencommissie of commissaris (à la de Deltacommissaris) krijgt een heldere opdracht, zoals een x-aantal nieuwe woningen in de komende tien jaar. De politiek geeft (beperkte) ruimtelijke kaders mee en voldoende financiële middelen. De opdracht wordt los van de politiek uitgevoerd.

De grote visie
Welke doelen staan voorop?
De visie doelt op de afstemming van alle waarden. De Waarden van wonen, en breder: alle waarden die door ruimtelijke ordening worden geraakt. 'Waardenvolle orde'.
Wie doet wat?
We hoorden drie varianten.

- Het Rijk stelt met alle belanghebbenden een visie op en sluit een Woonakkoord voor de uitvoering.
- Het Rijk stelt een Woonvisie op en zorgt voor draagvlak zonder te polderen. Infrastructuur is volgend aan wonen. Het Rijk ziet toe op de uitvoering (à la Vinex).
- Het Rijk vraagt een expertcommissie om een brede visie te ontwikkelen op een hoogwaardige economie en kansengelijkheid, wonen is hiervan één onderdeel. De visie is gebaseerd op onderzoek en feiten. Overheden ontwikkelen een stappenplan voor de realisering ervan.

In alle varianten gaat het om de visie op de lange termijn en bevat ze kwantitatieve en kwalitatieve doelen. De afruil tussen de waarden wordt in de visie expliciet benoemd.

In het huidige debat hebben we het vaak over meer rijksregie (minister Wonen, VROM 2.0), in de hoop dat meer regie snel de urgente woningmarktproblemen oplost. We lijken tussen twee extremen heen en weer te springen: of we discussiëren over maatregelen op een haast technisch niveau, of we eisen rijksregie, geheel abstract. We missen het belangrijkste: het inhoudelijke gesprek over een samenhangende visie, uitgevoerd door wie dan ook. *Form follows function.*
Een noodzakelijk gesprek, waarbij waarden ons kunnen helpen.

4.3 Meer middensegmentwoningen

Meer middensegmentwoningen gaat over de substantiële toevoeging van huur- en koopwoningen in steden, die tussen 750 en 1200 euro (huur) of tot 4 ton (koop) kosten, waardoor ze betaalbaar zijn voor huishoudens uit het middensegment.

Het debat over het middensegment verloopt grillig. De nadruk ligt hier niet op het wel of niet bouwen van woningen in dit segment. Over de noodzaak meer woningen te bouwen bestaat consensus. Meer middensegmentwoningen zijn nodig voor mensen die tussen wal en schip vallen, mensen die te veel verdienen voor sociale huur en te weinig om duur te huren of te kopen. Middensegmentwoningen zijn goed en nodig voor steden: om belangrijke beroepsgroepen te huisvesten, zoals leraren en politiemensen, en voor de stabiliteit, doordat aanwezigheid van het middensegment het vestigingsklimaat voor bedrijven aantrekkelijk maakt.
De vraag is meer hoe we substantieel meer woningen in dit segment kunnen realiseren. Het lijkt soms een debat over de 'onmogelijkheid van het middensegment' te zijn, met vragen als:

- Hoe zorgen we voor woningen die attractief genoeg zijn (grootte, prijs) om scheefhuurders in het sociale segment tot verhuizen te bewegen?
- Hoe voorkomen we dat middeldure woningen op termijn doorschieten naar het dure segment?
- Hoe maken we de onderkant van dit segment (huren tussen 750 en 900 euro) commercieel interessant?

Naast deze hoevragen speelt er één argument tegen middensegmentwoningen: de verdringing van andere segmenten, veroorzaakt door schaarse ruimte. Met andere woorden: waar we bouwen voor het middensegment kunnen we geen sociale woningen bouwen. En daarvan zijn er ook te weinig. Juist omdat het debat meer over het 'hoe' gaat dan over 'voor en tegen' verliezen we weleens uit het oog waarom we meer middensegmentwoningen belangrijk vinden. We voeren dan technische discussies over maatregelen, bijvoorbeeld om het prijsbeleid van verhuurders te beïnvloeden. Of over de beoogde doorstroming. Dit terwijl bezinning op de waarden die we willen laten floreren ons kan helpen denkrichtingen voor het 'hoe' te vinden.
We probeerden elkaar constant scherp te houden met de eenvoudige hulpvraag: waarom vinden we meer middensegmentwoningen belangrijk? Hierdoor was het gesprek constructiever en positiever.

Denkrichtingen

Ook bij dit thema hebben we deskundigen gevraagd hoe meer middensegmentwoningen in steden kunnen bijdragen aan een waardenvolle toekomst. Twee voorbeelden.

'Grote middensegmenteilanden'

Welke doelen staan voorop?
We focussen op Gelijkheid en Stabiliteit. Door veel woningen in korte tijd op te leveren maken we een inhaalslag op de andere segmenten.
Dit zorgt voor gelijke kansen van het middensegment op de woningmarkt en een stabielere markt door bredere spreiding over segmenten.
Wie doet wat?
Gemeentes geven de grote(re) locaties binnen de stad aan partijen die daar uitsluitend voor het middensegment bouwen. Hier worden grote aantallen tegelijk gerealiseerd.

'Pacman'

Welke doelen staan voorop?
Keuzevrijheid en Welzijn.
Wie doet wat?
Aanbieders ontwikkelen in een gebied veel verschillende middensegmentwoningen, die de verschillende doelgroepen binnen dat segment aanspreken. Denk aan huurders en kopers, starters en doorstromers, jonge en oude mensen, alleenstaanden en families. De woningen onderscheiden zich in prijsklasse en financieringsconstructies. Aanbieders verplichten zich tot een beperkte huurstijging.
De nieuwe huurwoningen worden verhuurd aan de middenklasse voor een prijs die past bij hun inkomen. Als hun inkomen verandert, krijgen mensen de mogelijkheid door te stromen naar een woning binnen het gebied die beter past bij hun financiële situatie. Dit beperkt financiële risico's.

Om direct zelf met de Waarden van wonen aan de slag te kunnen gaan, sluiten we dit boek af met twee gesprekshandleidingen.

Waarden- en doelenkaart

Meer middensegmentwoningen

Welke waarden floreren en op welke manier?

- **Keuzevrijheid**: mensen in het middensegment hebben meer keuze waar zij willen wonen.
- **Gelijkheid**: mensen hebben gelijkere kansen op de woningmarkt.
- **Welvaart:** meer middensegment in steden is goed voor de economie en de welvaart van mensen.
- **Stabiliteit**: meer werkende mensen zijn goed voor de stabiliteit van steden en de woningmarkt.

Welke waarden raken in de knel en op welke manier?

- **Orde**: ruimte voor middensegment betekent minder ruimte voor andere segmenten en functies.
- **Woonkwaliteit**: de verhouding tussen prijs en kwaliteit verslechtert, woningen zijn of klein of duur.
- **Welzijn**: meer mensen nemen (onbewust) grote financiële risico's door hogere woonlasten.

Keuzevrijheid

- Middensegmentwoningen vergroten de locatiekeuze van huishoudens, zoals de keuze voor de stad.

Gelijkheid

- Middensegmentwoningen maken de woningmarkt toegankelijker voor alle mensen uit het middensegment.
- Middensegmentwoningen verkleinen de kansen op een woning van andere segmenten niet.

Welvaart

- Middensegmentwoningen dragen bij aan de Nederlandse economie.
- Middensegmentwoningen geven mensen de kans op economisch renderende investeringen.

Stabiliteit

- Middensegmentwoningen vergroten de (financiële) stabiliteit van steden en de woningmarkt.
- Middensegmentwoningen dragen bij aan de bedrijvigheid en werkgelegenheid in steden.

Orde

- Door de bouw van middensegmentwoningen neemt het aantal van andere woningen niet af.
- Middensegmentwoningen bevorderen de doorstroming vanuit sociale huurwoningen.

Woonkwaliteit

- De kwaliteit van middensegmentwoningen is hoog, door concurrentie en schaalvoordelen.

Welzijn

- Mensen die een middensegmentwoning kopen of huren lopen geen onnodige financiële risico's.

5 Handleidingen Waardengesprek

Zelf aan de slag gaan met waarden – dat kan. De volgende twee handleidingen zijn geschikt voor alle soorten organisaties die professioneel betrokken zijn bij de woningmarkt, van publiek tot commercieel.

Praten over waarden kan soms wat onwennig voelen. We zijn gewend elkaar te overtuigen met argumenten, we zijn gewend tegenstellingen uit te vergroten om ons punt krachtiger te maken. Met waarden verlaten we deze *comfort zone.* We zoeken naar verbinding, door na te gaan wat (alle) mensen wensen. En we benoemen de afruil, als uitgangspunt voor oplossingen. De oproep is: probeer het eens!

Zelf aan de slag

Op de volgende pagina's staan twee Invulkaarten, voor verschillende situaties en groepssamenstelling. Naast de Invulkaart staat een instructie, als voorbeeld van hoe je een gesprek kunt vormgeven. De Invulkaarten en Waardenkaarten zijn ook digitaal beschikbaar op www.toekomstvandewoningmarkt.nl

Let op!

Voor alle gesprekken hierbij een aantal tips.

- Neem de tijd. Praten over waarden, doe je niet in een halfuurtje.
- Doorvragen is belangrijk. 'Waarom vind je dat belangrijk?' 'Waarom?' Vaak heb je een waarde te pakken als mensen zeggen: dat is gewoon zo, dat is op zichzelf belangrijk.
- Geef als gespreksleider geen invulling aan wat mensen zeggen, stel open vragen.
- Er is geen juist of niet juist (zie ook pagina 12).
- Waarden richten zich in deze gesprekken op externe doelen.
- Als het nadenken over waarden heel gemakkelijk gaat ben je waarschijnlijk niet kritisch genoeg op jezelf (sorry).

5.1 Het managementteam

In welke situaties is deze aanpak geschikt, en waarom? Een aantal voorbeelden:

- als de samenstelling van het team recentelijk is veranderd, om elkaar beter te leren kennen en elkaars standpunten en ambities beter te begrijpen;
- als je organisatie verkokerd werkt, om de onderliggende gedeelde waarden (opnieuw) te expliciteren;
- als de organisatiestrategie niet leeft of actueel is, om deze opnieuw op scherp te zetten;
- als het team uitgedaagd mag worden.

Hoe richt je het gesprek in?

Neem minimaal twee uur de tijd. Ideaal is een groep van vijf tot acht deelnemers, plus een gespreksleider. De gespreksleider doet liever zelf niet mee, zodat hij/zij zich kan concentreren op het doorvragen. Voorbereiding door de deelnemers is niet nodig.

Verdeel de Invulkaarten. Loop de vragen een voor een langs. Dus eerst iedereen de tijd geven (bijvoorbeeld 5 minuten) om over de eerste vraag na te denken. Daarna deelt iedereen zijn gedachten. De gespreksleider vraagt door (waarom? waarom?). Hierna buigt iedereen zich over de tweede vraag. Et cetera.

Na de eerste vraag (die de deelnemers puur 'op gevoel' beantwoorden) leg je beknopt uit wat waarden zijn en verdeel je de Waardenkaarten (pagina 14 tot 19) als hulpmiddel.

Om bij vraag 4 te kunnen prioriteren, moet de gespreksleider tijdens het inventariseren van de antwoorden op vragen 2 en 3 hebben meegeschreven, zichtbaar voor allen. Het doel van vraag 4 is om het (waarschijnlijk grote) aantal waarden terug te brengen tot een handvol, bijvoorbeeld door iedereen er twee te laten kiezen. Een aantal waarden zal op elkaar lijken; je kunt deze dus ook eerst groeperen, vóór het stemmen.
De geprioriteerde waarden vormen de basis voor vraag 5. Het kan nuttig zijn om na het bespreken van deze laatste vraag acties te formuleren, zoals 'X zoekt uit of/in welke mate Y bijdraagt aan waarde Z'.

Welke Waarden van wonen stelt onze organisatie voorop?

1 Welke waarde drijft mij? Waarom?

2 Aan welke twee à drie waarden willen we met onze organisatie bijdragen? Waarom deze?

3 In ons huidige werk: welke waarde is onderbelicht? Welke krijgt ten onrechte veel aandacht? Waarom?

4 Welke waarden prioriteren we als groep?

5 Hoe verhoudt zich deze selectie aan waarden tot onze huidige strategie?

5.2 Het projectteam

Anders dan bij het vorige gesprek (het managementteam) is dit team bezig met het bedenken en/of uitvoeren van een concreet project, zoals nieuw beleid uitdenken of een woongebied ontwikkelen. Wanneer is deze aanpak geschikt, en waarom? Een aantal voorbeelden:

- als je een team opzet waarin verschillende belangen en opvattingen bijeenkomen, binnen je organisatie of vanuit meerdere organisaties, om elkaar te leren kennen en elkaars standpunten en ambities beter te begrijpen;
- als dit team al bestaat en is vastgelopen, om de deelnemers uit hun 'loopgraven' te halen en weer in een op consensus gerichte modus te brengen;
- als een team frisse ideeën nodig heeft;
- als je beter doordacht beleid wilt maken.

Hoe richt je het gesprek in?

Neem drie uur de tijd. Ideaal is een groep van vijf tot acht deelnemers, plus een gespreksleider. Als de groep groter is kun je ervoor kiezen om subgroepen te vormen, die elke vraag eerst met elkaar bespreken en dan via één groepsspreker hun bijdrage centraal inbrengen.

De gespreksleider doet zelf niet mee, zodat hij/zij zich kan concentreren op het doorvragen en het strak houden van het proces. Voorbereiding door de deelnemers is niet nodig.

Definieer samen het project. Formuleer zo scherp mogelijk: waarover gaat het en waarover niet?

Verdeel dan de Invulkaarten. Loop de vragen een voor een langs. Dus eerst iedereen de tijd geven (bijvoorbeeld 5 minuten) om over de eerste vraag na te denken. Daarna deelt iedereen zijn gedachten. De gespreksleider vraagt door (waarom? waarom?). Hierna buigt iedereen zich over de tweede vraag. Et cetera.

Na de eerste vraag (die de deelnemers puur 'op gevoel' beantwoorden) leg je beknopt uit wat waarden zijn en verdeel je de Waardenkaarten (pagina 14 tot 19) als hulpmiddel.

Haal (als gespreksleider) voor vragen 2 en 3 inspiratie uit paragrafen 4.1 tot en met 4.3. Naar dit soort formuleringen zijn jullie op zoek.

Om bij vraag 4 te kunnen prioriteren, moet de gespreksleider tijdens het inventariseren van de antwoorden op vragen 2 en 3 hebben meegeschreven, zichtbaar voor allen. Het doel van vraag 4 is om het (waarschijnlijk grote) aantal waarden terug te brengen naar een stuk of zes. Prioriteer eerst de florerende waarden, bijvoorbeeld door iedereen er twee te laten kiezen. Daarna de mogelijk in de knel komende. De twee top 3's vormen samen de basis voor vraag 5.

Formuleer de doelen in vraag 5 zo ambitieus mogelijk. Dat inspireert voor vraag 6.

Stel, je gaat als projectteam de komende jaren een ontwikkelplan maken en uitvoeren voor woningbouw. Je projectteam bestaat dan uit mensen vanuit de gemeente, ontwikkelaars, verhuurders, omwonenden, financiers, bouwers et cetera. Dan heb je nu een lijst met waarden en doelen die gedragen is door het hele projectteam. Deze lijst helpt bijvoorbeeld om:

- na te denken over ideeën voor realisatie, waarbij zo min mogelijk waarden in de knel komen (vraag 6);
- als basis voor het programma van eisen (stel dat doorstroming een doel is geworden, dan heeft dat invloed op het programma);
- iedereen scherp te houden tijdens het project, bijvoorbeeld als uitgangspunten (dreigen te) wijzigen;
- samen indicatoren vast te stellen om te kunnen meten of jullie de doelen behalen.

De doelen zijn jullie waardenmeetlat voor de uitvoering van het project.

Veel succes!

Welke Waarden van wonen stellen we in dit project voorop?

1 Welke waarde drijft je? Waarom?

2 Welke twee waarden moeten door ons project gaan floreren? En hoe?

3 Welke twee waarden kunnen door ons project in de knel raken? En hoe?

4 Welke waarden prioriteren we als groep?

5 Welke projectdoelen stellen we ons, op basis van de geprioriteerde waarden?

6 Vanuit één doel denkend (en de andere in je achterhoofd houdend), op welke ideeën brengt dat doel je voor de uitvoering van het project?

Deskundigenlijst

Naast bijeenkomsten met de partners van de denktank heeft De Argumentenfabriek een reeks denksessies georganiseerd in 2019 en 2020, waaraan een breed spectrum aan deskundigen deelnam. Aan de totstandkoming van het eerste boek (zie uitleg pagina 9) hebben meer dan zestig deskundigen meegedacht. Aan dit boek hebben de onderstaande deskundigen meegedacht. We danken hen allen voor hun tijd en expertise.

- Anneke Allewijn, *Staedion*
- Mohamed Baba, *Haag Wonen*
- Edwin van den Berg, *Boston Consulting Group*
- Paul de Bijl, *Universiteit Utrecht*
- Elisa Bontrop, *IVBN*
- Willem Buunk, *Stichting Waardenbenadering Leefomgeving*
- Kawae Chan, *NHG*
- Aart Cooiman, *Rabobank*
- Maarten Donkers, *Rabobank*
- Annemarieke van Ettinger, *Maaskoepel*
- Erwin Evers, *Vesteda*
- Adriaan Geuze, *West 8*
- Henri de Groot, *Vrije Universiteit Amsterdam*
- Frank van Hoenselaar, *De Nederlandsche Bank*
- Jan Fokkema, *NEPROM*
- Anne van Grinsven, *Woonzorg*
- Josje Hoekveld, *AM*
- Jasper van der Jagt, *NVM*
- Tara Janssen, *NHG*
- Jasper de Jong, *Ministerie van Financiën*
- Herman Kers, *Ingenieursbureau Gemeente Amsterdam*
- Jos Koffijberg, *Galan Groep*
- Ariel Kozijn, *BPD Ontwikkeling BV*
- Dick Laheij, *Heijmans Vastgoed*
- Marien de Langen, *Stadgenoot*
- Jeroen Laven, *Gemeente Den Haag*
- Jannes van Loon, *WoningBouwersNL*
- Dorien Manting, *Planbureau voor de Leefomgeving*
- Randy Martens, *Aedes*
- Han Michel, *Zelfstandig adviseur*
- Maria Molenaar, *Woonstad Rotterdam*
- Matthijs Mons, *Yellowtail*
- Tanja Morsheim, *Platform31*
- Guido Müller, *Provincie Overijssel*
- Gert Joost Peek, *ASRE*
- Wouter Pocornie, *26H*
- Mathieu van Rooij, *Bouwend Nederland*
- Coen van Rooyen, *WoningBouwersNL*
- Frans Schilder, *Planbureau voor de Leefomgeving*
- Fred Schoorl, *BNA*
- Daniëlle Snellen, *Planbureau voor de Leefomgeving*
- Sander Voogt, *NEPROM*
- Paul de Vries, *Kadaster*
- Nic Vrieselaar, *RaboResearch*
- Frank Wassenberg, *Platform31*
- Francis Weyzig, *CPB*
- Wike Wilbrink, *Vereniging Eigen Huis*

Citaten van partners

‘Hoe de gebouwde omgeving eruitziet is in eerste instantie een weerspiegeling van onze waarden. Daarom verschilt een Nederlandse stad van een Duitse. Vanuit waarden het gesprek voeren leidt tot verbinding.’
Annius Hoornstra, *Gemeente Zaanstad*

‘De waarde van debat is groot, argumenten en feiten zijn essentieel. Maar we komen niet verder als we niet beginnen met de waarden die onder dat debat liggen. Daar zit veel meer gezamenlijkheid dan we vaak denken.’
Arjen Gielen, *NHG*

‘Wonen heeft een prijs maar is vooral een waarde. We moeten het dan ook vanuit waarden benaderen.’
Cees van Boven, *Woonzorg*

‘De diversiteit van en de hoeveelheid waarden die je kunt hechten aan wonen, onderstrepen het belang van een goed functionerende woningmarkt voor de welvaart en stabiliteit van Nederland.’
Gertjan van der Baan, *Vesteda*

‘*Hetzelfde zien, maar het zó zien zoals niemand het zag* (Jules Deelder). Veel partijen hebben beelden van de woningmarkt en dat leidt tot verschillende opvattingen over hoe de markt het beste georganiseerd moet worden. Met dit boek wordt aangetoond dat door het juiste gesprek te voeren, verschillen overbrugd kunnen worden zodat we samen ‘hetzelfde zien’.
Joep Rats, *Bouwend Nederland*

‘Het denken in waarden over de toekomst van de woningmarkt is een bijzondere ervaring. Het voorkomt dat je meteen in politiek gevoelige oplossingen en verdere stapeling van korte termijn maatregelen duikt. Tegelijkertijd komt je door het denken in waarden los van de over vele jaren gevestigde orde in de woningmarkt. Het verruimt je blik naar voren en geeft ruimte aan een duurzame en toekomstgerichte visie.’
Lidwin van Velden, *NWB Bank*

‘Haast je langzaam (en win tijd). Alleen door een fundamenteel gesprek over vraagstukken in de woningmarkt komen we tot goede stappen om de crisis op de woningmarkt snel en duurzaam op te lossen.’
Marja Appelman, *Ministerie van Binnenlandse Zaken*

‘Het onderzoeken van onderliggende waarden geeft je de kans om met heel verschillende partners te delen waar het echt om gaat. Vóórdat het eigenbelang en de praktische bezwaren in het project de boventoon gaan voeren. De (indrukwekkend grote) Waardenkaart helpt enorm bij het maken van wezenlijke keuzes. Tijdens de sessies viel me trouwens op hoe hoog waarden als Rechtvaardigheid, Solidariteit en Empathie scoren bij álle partijen. Hoopgevend, als het om wonen gaat.’
Martin Mulder, Woonbond

‘Het werken met waarden kan helpen verschillen te overbruggen.’
Roel van de Bilt, *Rabobank*

‘Met de eerste uitgave *De toekomst van de woningmarkt* in de hand hebben we als denktank het gesprek gevoerd met verschillende betrokken van de woningenmarkt. Zij gaven aan dat deze uitgave een eye-opener is en hen triggert en dat het *way beyond* alle vaste kaders gaat waarin we vaak met elkaar vastzitten. Geïnspireerd door de uitkomst van deze gesprekken en ons eigen enthousiasme over de Waarden van wonen hebben we de volgende stap gezet naar het werkboek *Waarden van Wonen*, waarmee we een bijdrage willen leveren aan de keuzes die voorliggen met betrekking tot de woningmarkt.’
Ronald Huikeshoven, *AM*

Bronnenlijst

❶
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (2020), Staat van de Woningmarkt. Jaarrapportage 2020, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties.
- I&O Research (2020), Onderzoek Woningmarkt, Huren en Huurverhoging, I&O Research.
- Planbureau voor de Leefomgeving (2020), Wonen en gevoelens van onbehagen? PBL.
- Centraal Planbureau (2020), Kansrijk woonbeleid 2020, CPB.
- AFB Research (2020), Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt. Prognoses en Scenario's 2020-2035, AFB Research.
- Rijksoverheid (2020), *Ruimte voor Wonen. Brede Maatschappelijke Heroverwegingen*, Rijksoverheid.

❷ Haidt, Jonathan (2012), The Righteous Mind. Why Good People Are Divided by Politics and Religion, Pantheon Books.

❸ Diverse Waardenkaarten op www. argumentenfabriek.nl, bijvoorbeeld:
- Waarden van het Nederlands burgemeestersambt (2020), De Argumentenfabriek.
- Waardenkaart van de Nederlandse gezondheidszorg (2017), De Argumentenfabriek.
- Welke waarden spelen een rol bij de keuze voor afval-systemen? (2017), De Argumentenfabriek.
- Waardenkaart Mobiliteit (2015), De Argumentenfabriek en Lectoraat Area Development Windesheim.
- Waardenkaart Natuur (2013), De Argumentenfabriek en Lectoraat Area Development Windesheim.
- Waardenkaart Ruimtelijke Ordening (2012), De Argumentenfabriek en Lectoraat Area Development Windesheim.

❹
- Frank Kalshoven en Silvie Zonderland (2016), *Zó werken lange systemen*, De Argumentenfabriek.
- Frank Kalshoven en Silvie Zonderland (2017), *Naar een nieuw sociaal contract*, De Argumentenfabriek.

Werkboek Waarden van wonen

‘Wonen heeft een prijs maar is vooral een waarde. We moeten het dan ook vanuit waarden benaderen.’
Cees van Boven, *Woonzorg*

‘Haast je langzaam (en win tijd). Alleen door een fundamenteel gesprek over vraagstukken in de woningmarkt komen we tot goede stappen om de crisis op de woningmarkt snel en duurzaam op te lossen.’
Marja Appelman, *Ministerie van Binnenlandse Zaken*

‘De diversiteit van en de hoeveelheid waarden die je kunt hechten aan wonen, onderstrepen het belang van een goed functionerende woningmarkt voor de welvaart en stabiliteit van Nederland.’
Gertjan van der Baan, *Vesteda*

‘Het onderzoeken van onderliggende waarden geeft je de kans om met heel verschillende partners te delen waar het echt om gaat. Vóórdat het eigenbelang en de praktische bezwaren in het project de boventoon gaan voeren. De (indrukwekkend grote) Waardenkaart helpt enorm bij het maken van wezenlijke keuzes.’
Martin Mulder, *Woonbond*

ISBN 978-94-93004-16-0
9 789493 004160

De ArgumentenFabriek