

Leidt meer woonkwaliteit tot een hogere kwaliteit van wonen?

In deze sessie is de relatie gelegd tussen de woonkwaliteit en de tevredenheid met het wonen. De woonkwaliteit bestaat uit objectieve en subjectieve woning- en woonomgevingskenmerken. Een objectief kenmerk is objectief meetbaar, bijvoorbeeld het type woning (bv. appartement of vrijstaande woning). De subjectieve woonkwaliteit verschilt van persoon tot persoon en heeft betrekking op de subjectieve waardering van objectieve kenmerken (bijvoorbeeld de ene persoon vindt een appartement aantrekkelijk om in te wonen, een andere persoon niet).

In het eerste deel van de presentatie liet Harry Boumeester (OTB) zien, dat de 'objectieve' woonkwaliteit van de woningvoorraad in Nederland behoorlijk is toegenomen in de afgelopen 25 jaar. Deze verschuiving in de kenmerken van de woningvoorraad blijkt goed aan te sluiten bij de 'subjectieve' woonkwaliteit, die in die periode door de Baby Boom generatie werd gewenst. De discussie ging vervolgens met name over de vraag in hoeverre de huidige woningvoorraad aan zal blijven sluiten op de door ouderen en kleinere huishoudens gewenste 'subjectieve' woonkwaliteit in de toekomst. Hoewel niet duidelijk is of ouderen in de toekomst dezelfde woonvoorkeuren zullen hebben als de huidige generatie, lijkt een discrepantie zeer waarschijnlijk. Een regierol van de overheid is dan noodzakelijk om daar in het bouwbeleid op te anticiperen.

Uit het tweede deel van de presentatie door Sylvia Jansen (OTB) bleek dat de tevredenheid met het wonen is gedaald tussen 2002 en 2015. Door de tijd gemeten lijkt meer woonkwaliteit dus niet te leiden tot een hogere kwaliteit van wonen. Een mogelijke verklaring voor dit resultaat is het optreden van een "response shift" effect. Dit betekent dat de waardering voor dezelfde woonkwaliteit daalt doordat er nieuwe ervaringen worden opgedaan. Eén van de deelnemers aan deze sessie verwoordde dit als volgt: waar men vroeger blij was met het een theeketeltje op het vuur willen we nu een elektrische waterkoker.

Een andere opvallende bevinding was dat de wens om kleiner te willen gaan wonen, dus een discrepantie tussen de huidige woonsituatie en de voorkeur, niet leidt tot ontevredenheid met het wonen. Deze bewoners betalen veelal ook niet de 'marktwaarde' voor die kwaliteit. Indien we focussen op tevredenheid in deze groep, zien we over het hoofd dat de woonkwaliteit niet is afgestemd op de behoefte. De discrepantie tussen de beschikbare objectieve woningkwaliteit in de voorraad en de gewenste subjectieve woningkwaliteit zal in toekomst verder toenemen; zeker wanneer de woonconsument in toenemende mate de 'marktwaarde' zelf zal moeten betalen (a.g.v. wijzigingen in het woon- en fiscaal beleid).