

# 'Bouw functionele koophuizen in de wei'

## Commerciële oplossing voor doorstroming

Er zijn genoeg sociale huurwoningen. Laat projectontwikkelaars bouwen wat mensen willen. De doorstroming komt dan vanzelf op gang, vindt Bouwfonds-directeur Friso de Zeeuw.

Door onze redacteur  
ARJEN SCHREUDER

HOEVELAKEN, 9 DEC. Wie moet de huizen van de toekomst bouwen? Wie zorgt dat er voldoende goedkope huurwoningen vrijkomen? „Wij projectontwikkelaars”, zegt Friso de Zeeuw. „We moeten kiezen voor betaalbare, functionele woningen die kopers waar voor hun geld bieden. Daarmee verleid je mensen om hun goedkope huurwoning te verlaten.”

Er zijn weinig debatten over ruimtelijke ordening waarbij mr. Friso de Zeeuw ontbreekt. De Zeeuw is directeur nieuwe markten bij Bouwfonds, een van de grote Nederlandse projectontwikkelaars, en tevens voorzitter van de Raad voor Verkeer en Waterstaat. Ruime ervaring heeft De Zeeuw eerder in de ruimtelijke ordening opgedaan als gedeputeerde van Noord-Holland en wethouder van Monnickendam.

Vorige week besprak de Tweede Kamer het huurbeleid van minister Sybilla Dekker (VROM). Volgende maand volgt het debat over haar ruimtelijk beleid, zoals voorgesteld in de *Nota Ruimte*. Het kabinet heeft daarin een ruimtelijke hoofdstructuur vastgelegd waarvoor het rijk zich verantwoordelijk acht, en anderzijds laat het provincies en gemeenten vrij om te bouwen. Het ruimtelijk beleid voor de komende kwart eeuw moet ertoe bijdragen dat er méér woningen worden gebouwd, die bovendien aantrekkelijker zijn en liggen op plaatsen waar ze geen andere functies in de weg staan.

Hoe gaan we dat doen? De Zeeuw: „Er is krapte op de woningmarkt. Minister Dekker wil daar iets aan doen. Dat is goed, hoewel we ook weer niet te veel moeten willen bouwen, want anders zijn daarvoor geen metselaars genoeg en als de rente straks weer stijgt, raken we de huizen niet kwijt.”

De woningkrapte bestaat er vooral uit dat er geen sociale huurwoningen meer vrijkomen en dat koopwoningen voor velen te duur zijn geworden. De beste remedie daartegen, aldus De Zeeuw, is niet



Friso de Zeeuw, directeur bij Bouwfonds.

om ineens alleen dure huizen te bouwen voor mensen die de „doorstroming” van goedkoop naar duur op gang brengen. „Dat werkt niet.” Ook is het „te simpel” om een hoop goedkope huurwoningen neer te zetten voor mensen die nu op wachtlijsten van corporaties en gemeenten staan.

Nee, zegt De Zeeuw, de komende kwart eeuw moeten er „functionele woningen” worden gebouwd, „met een goede verhouding tussen prijs en kwaliteit”, zeg tot 175.000 euro. „Voor dat soort huizen willen mensen wel uit hun huuretage komen.” De goedkope huurwoningen komen vervolgens vrij en daar kunnen de ‘starters’ gaan wonen die nu niet aan de bak komen, alsmede de ‘herstarters’, „de gescheiden mensen die opnieuw de lange mars door de woningmarkt moeten maken”. Zo komen er, schat De Zeeuw, jaarlijks vijftienduizend huurwoningen vrij.

Er kan sneller gebouwd worden, meent De Zeeuw. „De tijd tussen het aanwijzen van een bouwlocatie en de bouw bedraagt gemiddeld zeven jaar. Dat is veel te lang. In die tijd kan de markt alweer zo veranderd zijn, dat er aan die woningen geen behoefte meer is.”

Gemeenten en provincies moeten een globaal masterplan maken, stelt De Zeeuw, en de precieze invulling daarvan uitstellen tot de verkoop. „Zodat je kunt inspelen op de vraag van dat moment.” Er zijn genoeg voorbeelden van plannen die nooit worden uitgevoerd, omdat er uiteindelijk te weinig kopers te vinden zijn.

De Zeeuw: „Een paar jaar geleden kon je bouwen wat je wilde,

### Laat smaakpolitie zijn mond houden over Vinex-wijken

want het werd toch wel gekocht. We moeten nu bouwen wat de mensen willen. Hou op met hobby-architectuur die leidt tot onpraktisch ingedeelde woningen. Het verkoopt niet. Laat de smaakpolitie z'n mond houden over de zogenaamd lelijke Vinex-wijken. 85 procent van de mensen die een koopwoning zoeken, wil een woning met een tuin, al jaren een *schlager* in ons land, waarvoor we nog altijd de sleetse term ‘eengezinswoning’ gebruiken.

„En houd rekening met de vergrijzing en de gezinsverdunding. Bouw bijvoorbeeld appartementen in centra van steden en dorpen, met voorzieningen binnen handbereik. Bijzondere woonconcepten kunnen ook, als er maar uitgebreid marktonderzoek aan vooraf is gegaan.”

Waar moeten de huizen worden gebouwd? Heeft minister Dekker gelijk om de bebouwing te concentreren in en om de steden? Ja, vindt De Zeeuw. „De steden moet je versterken, want anders trekken de mensen weg. De steden moeten vitaal blijven, anders verdwijnt het aantrekkelijke groen tussen de steden. Bij Abcoude of Monnickendam liggen de mooie locaties voor het oprapen, maar daar moet je toch vanaf blijven.”

De Nota Ruimte stelt dat 40 procent van alle nieuwe woningen moet worden gebouwd in de steden en de dorpen. „Een goede ambitie”, zegt De Zeeuw. „Maar het kabinet doet weinig om die ambitie mogelijk te maken. Bouwen in de stad duurt meestal lang, en het is daar door gepriegel met ruimte, bodemsanering en andere milieumaatregelen van hier tot Tokio.”

Een groot aantal woningen moet net als nu gewoon weer „in de wei” worden gebouwd, zegt De Zeeuw. Op grote locaties die enigszins doen denken aan de huidige Vinex-locaties, maar die veelal een ruimere opzet zullen hebben, met meer variatie, en waarin behalve gewoon ook meer gewerkt zal worden. Locaties zoals de Zuidplaspolder bij Gouda, Rijnenburg bij Utrecht, de Bloemendalerpolder bij Weesp en Valkenburg bij Leiden.

Verder, aldus De Zeeuw, zullen provincies, gemeenten en projectontwikkelaars „slootje springen”, dat wil zeggen wijken aan de bestaande grenzen aanbouwen. En ook zal het platteland kunnen worden opgeknapt door de bouw van woningen te combineren met de aanleg van nieuwe natuur.

Een nieuwe stad bouwen? Nee, zegt De Zeeuw. „Het heeft iets attractiefs, wij zitten er hier ook wel eens over te praten, maar het zou een erg dure operatie worden door de aanleg van extra infrastructuur, en ook zou er opnieuw een grote forensenstroom op gang komen.”

De vraag is vervolgens wie al die huizen gaat bouwen. Zijn het de projectontwikkelaars of moeten de woningcorporaties meer hun best doen? Zij beschikken immers over een miljardenvermogen, waarmee volgens critici veel te weinig wordt geïnvesteerd. De corporaties ‘zitten op hun geld’, wordt vaak gezegd.

De Zeeuw: „De corporaties moeten doen waar ze goed in zijn, en dat is verhuur van woningen en buurtbeheer. Bovendien moeten ze de herstructurering van steden, in samenwerking met private marktpartijen, krachtiger aanpakken. Bij het ontwikkelen van grote woninglocaties kunnen ze de regie beter overlaten aan commerciële projectontwikkelaars zoals wij. Corporaties zijn taakgebonden organisaties die geen te risicovolle activiteiten moeten ondernemen.”

Projectontwikkelaars willen op hun beurt meer in de stedelijke herstructurering doen. „Wij staan te springen, maar wij worden vaak niet toegelaten.”

En dat, aldus De Zeeuw, terwijl er „radicale ingrepen” noodzakelijk zijn, om de middenklasse voor de steden te behouden, zoals „flatwijken slopen en er laagbouw-woningen voor in de plaats zetten.”

Zoals in delen van de Amsterdamse Bijlmer?

„In zekere zin wel”, zegt De Zeeuw. „Al is dat plan in de Bijlmer wel onder financiële verdooving uitgevoerd. Er is ontzettend veel gemeenschapsgeld in gestoken. Maar het is er nog steeds onveilig door drugsklanten. Deze sociale onveiligheid moet de politiek aanpakken.”