

## Respect voor het alledaagse

Woonwensen worden onnodig beperkt. Een voorbeeld: er is een structureel overaanbod aan appartementen in dit land. Terwijl opeenvolgende woningmarktonderzoeken (zoals Huizenkopers in profiel van NVB, WoonOnderzoek Nederland 2009 i.o.v. VROM) onomstotelijk aantonen dat de meeste mensen de voorkeur geven aan een grondgebonden woning.

Deze mismatch heeft drie oorzaken. In een stedelijke omgeving willen bestuurders en ontwerpers het stedelijke karakter zoveel mogelijk handhaven of creëren. Die koers verengt de mogelijkheden om grondgebonden woningen te realiseren. Een tweede oorzaak is het sluitend krijgen van de grondexploitatie. Dat is soms juist, maar vaker klopt dat niet. En als laatste: bestuurders willen de productiecijfers halen.

Natuurlijk zijn er consumenten die wél bewust kiezen voor een appartement. Toch krijgen ook zij niet altijd wat ze willen. Er zijn bijvoorbeeld architecten die appartementen zonder buitenruimte ontwerpen. Dat grenst wat mij betreft aan het misdadige. Hier zien we dat architecten - en soms ook marktpartijen en corporaties - te weinig vanuit de preferenties van gebruikers denken. Let wel, ik pleit er niet voor dat architecten eendimensionaal vertalen wat de massa wil. Naar een woord van de Engelse architect Denys Lasdun: 'Een architect geeft zijn opdrachtgever iets waar hij niet om gevraagd heeft, maar herkent als datgene wat hij altijd al wilde hebben.'

### Differentiatie

Ik beweer evenmin dat alle Nederlanders voor dit woningtype kiezen. Er is absoluut sprake van differentiatie. Maar onze woonwensen zijn redelijk overzichtelijk. We zien telkens terugkerende, vaak emotioneel getinte elementen: een hang naar herkenbaarheid en gezelligheid, een voorliefde voor zachte en 'aajibare' materialen, zoals baksteen en hout. Uiteraard ook een prettige woonomgeving: (het gevoel van) veiligheid, ruimte voor parkeren, en essentiële voorzieningen in de buurt scoren hoog. Dat als uitgangspunt nemen, kun je samenvatten met: respect voor het alledaagse.

Het is zaak woonvoorkeuren te vertalen naar de voorkant van een gebiedsontwikkeling. Wat vinden mensen een aantrekkelijke groenstructuur in hun 'gebied'? Hoe denken ze over de bereikbaarheid en kan openbaar vervoer daar een rol spelen? Hoe zien de loop- en fietsroutes er uit? En hoe zit het met parkeren en locatie van voorzieningen? Dit soort vragen zijn te beantwoorden aan de hand van deugdelijke consumentenonderzoeken. Ook kunnen we veel leren van ervaring die is opgedaan in al gerealiseerde buurten. Zo is bijvoorbeeld bekend dat ouders een te grote concentratie van scholen niet op prijs stellen, omdat het tot gevaarlijke verkeerssituaties kan leiden als ze hun kroost met de auto naar school brengen.

Heel praktisch allemaal, maar doorgaans ondergewaardeerd bij de planners.

## **Balans**

We dienen opnieuw de balans te vinden tussen individuele en collectieve belangen. Hebben we daarvoor aanknopingspunten? Ik denk van wel. Leidend begrip hiervoor is 'kwaliteit', dat op zijn beurt uit drie elementen bestaat: de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde. De bewoner bepaalt primair de gebruikswaarde. Ook over de belevingswaarde heeft hij het nodige te zeggen, maar het is net zo goed een collectieve beleving van alle wijkbewoners en bezoekers.

De toekomstwaarde is het meest lastige aanknopingspunt. Want wie bepaalt wat de toekomstwaarde is? Neem de Vinex-wijken, waarvan critici beweren dat ze binnen enkele jaren rijp zijn voor de sloop. Wetenschappelijke onderzoeken zoals de *Vinex-Atlas* en onderzoek onder bewoners wijzen uit dat bewoners en deskundigen over het algemeen tevreden zijn. De waardeontwikkeling van de woningen is in het algemeen behoorlijk. We zien wel dat de concentratie van 'moeilijke bevolkingsgroepen' hier en daar voor problematische situaties zorgt die wij herkennen uit stedelijke vernieuwingswijken. Naar mijn mening zijn Vinex-wijken op de niveaus van woning, woonomgeving en voorzieningen prima aan te passen aan de vergrijzende bevolking.

Waar wij de mensen in hun woonwensen kunnen honoreren, moeten wij dat op een vlotte en royale manier doen. Zonder ongefundeerd paternalisme, onnodige regels en met serieuze aandacht voor het 'alledaagse'.

*Friso de Zeeuw, directeur Nieuwe Markten [Bouwfonds Ontwikkeling](#) en praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft*