



Appartementencomplex La Grande Cour aan het Westerdok in Amsterdam is een voorbeeld van ‘dichter bouwen’. Bouwfonds Ontwikkeling was nauw bij dit project betrokken. Foto Maurice Boyer, NRC Handelsblad

‘Veel mensen willen helemaal niet in de stad wonen’

De Rijksbouwmeester wil de komende decennia tachtig procent van de nieuwe woningen in steden laten bouwen – twee keer zoveel dan nu is gepland. „Onhaalbaar en onwenselijk”, zegt Friso de Zeeuw van Bouwfonds Ontwikkeling.

**Door onze redacteur
BERNARD HULSMAN**

Meer managementcursisten dan ooit zullen dezer dagen van hun cursusleiders te horen krijgen dat het Chinese karakter voor ‘crisis’ ook ‘uitdaging’ betekent. Ook in de stedenbouw hebben velen het gevoel dat de crisis de bouw niet alleen buitengewoon hard heeft getroffen, maar ook nieuwe mogelijkheden biedt.

Zo ziet Rijksbouwmeester Liesbeth van der Pol in de crisis de kans en wending te geven aan de Nederlandse stedenbouw. Voor het behoud van het landschap in het steeds vollere Nederland acht zij het noodzakelijk dat de komende decennia minder nieuwbouwwijken worden gebouwd. Tachtig procent van de nieuwe woningen moet in de binnensteden komen, vindt zij.

Om te bepalen hoe dat op een aantrekkelijke manier kan, riep zij de studiegroep Prachtig Compact Nederland in het leven, met onder anderen architectenbureau Tangram als lid. „Als je slim ontwerpt, kun je dichtere bebouwing zelfs combineren met meer groen”, zei Bart Mispelblom Meyer van Tangram eerder over binnenstedelijk bouwen in de krant (zie ‘Dichter bouwen’).

Maar Friso de Zeeuw, directeur Nieuwe Markten Bouwfonds Ontwikkeling, is sceptisch over de mogelijkheden om nog meer woningen in bestaande steden te bouwen dan de nu geplande veertig procent van alle nieuwbouw.

De Zeeuw is een man die praktijk met wetenschap verbindt. Hij is niet alleen is projectontwikke-

laar, maar ook praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de Technische Universiteit in Delft. Getuige de betrokkenheid van Bouwfonds Ontwikkeling bij La Grande Cour, een appartementencomplex aan het Westerdok in Amsterdam met een buitengewoon hoog aantal woningen per hectare, is de projectontwikkelaar niet wars van dichte bebouwing.

Maar nog dichter bouwen wordt moeilijk. „Dan wordt het in ieder geval niet aantrekkelijk voor gezinnen”, zegt De Zeeuw in zijn kantoor in Hoevelaken. „Die willen geen Hongkong-achtige toestanden.”

Betekent de huidige crisis een trendbreuk in de woningbouw?

Friso de Zeeuw: „Ik denk niet dat de crisis een radicale breuk gaat brengen. Jazeker, projectontwikkelaars, bouwers en architectenbureaus hebben veel werknemers moeten ontslaan. Maar de woningproductie zal de komende jaren vermoedelijk nog altijd 50.000 à 55.000 stuks per jaar zijn, tegenover ongeveer 80.000 in de jaren voor de crisis. En daarvan komt toch weer een flink deel terecht in de buitengebieden, in de buurt van de steden, voorspel ik.

„Wel treden er nu twee verschuivingen op. We gaan minder gauw slopen. Dat zie je nu al gebeuren bij de vernieuwing van de Vogelaarwijken. Een tweede gevolg van de crisis is dat de vraag dominant wordt: de zeggenschap van kopers en huurders wordt groter. Woningen die niet aan de wensen van de bewoners voldoen, worden niet verkocht. Dat is een ontwikkeling die ik alleen maar kan toejuichen. Het is toch bespottelijk dat er in de

voorbije jaren appartementen zonder buitenruimte zijn gebouwd?”

De Rijksbouwmeester en veel architecten hopen dat de crisis leidt tot herbezinning. Ze willen dat er minder in de buitengebieden en meer in de bestaande steden wordt gebouwd. Niet veertig procent van de nieuwe woningen moet de komende decennia in de steden worden gebouwd, zoals de Nota Randstad 2040 wil, maar tachtig procent. Is dat haalbaar?

„Het is zeker haalbaar om in de komende decennia veertig procent van de nieuwbouwwoningen te realiseren in de bestaande steden.

Friso de Zeeuw

Friso de Zeeuw (1952) is sinds 1998 directeur Nieuwe Markten van Bouwfonds Ontwikkeling, onderdeel van Rabo Vastgoedgroep.

Bouwfonds, opgericht in 1946 door 27 gemeenten, werd in 2007 met Rabo Vastgoedontwikkeling samengevoegd tot Bouwfonds Ontwikkeling. Met een omzet van 1,5 miljard euro en de bouw van ongeveer 5.000 woningen in 2009 is Bouwfonds Ontwikkeling de grootste projectontwikkelaar in Nederland, gespecialiseerd in complete woongebieden.



Bouwfonds Ontwikkeling realiseert nu al 1.000 van de 4.000 woningen die het dit jaar verkoopt binnen de steden. Maar bouwen in de binnensteden is een stuk duurder. De overheid legt nu zo’n 35.000 euro toe op een nieuwbouw-koopwoning in de binnenstad. Die hogere kosten hebben een heel eenvoudige oorzaak: het is gewoon moeilijker en ingewikkelder om in de stad te bouwen dan erbuiten. Je hebt te maken met bijvoorbeeld bedrijfsverplaatsing, bodemsanering en bouwkundige inpassing. Maar het is ook een procedureel mijnenveld. In een buitengebied duurt de bouw van begin tot eind vijf à tien jaar, in een binnenstad zeven à vijftien jaar, anderhalf keer zo lang. Dat komt onder meer door een teveel aan regels. Het is hoog tijd om de Wet op de ruimtelijke ordening in ere te herstellen en te ontdoen van allerlei bepalingen en regels die er in de loop van de tijd aan zijn opgehangen.

„Tachtig procent van de nieuwbouwwoningen bouwen in binnensteden is niet alleen onhaalbaar, maar ook onwenselijk. Wo-

nen in de stad is niet bij alle gezinnen in trek: de markt hiervoor is beperkt. En gezinnen die wel in de stad willen wonen, doen dat bij voorkeur in een omgeving die niet hyperstedelijk is. De bebouwing moet niet te hoog zijn en ook niet te massaal, zo blijkt uit ons onderzoek.”

Wat willen stadsgezinnen wel?

„Ze willen bijvoorbeeld de speelplaats vanuit hun huis kunnen zien. Ze willen ook een gevoel van veiligheid hebben. Privacy is ook belangrijk, maar Nederlanders houden niet van gated communities. Wel willen ze met soortgenoten wonen. Menging moet daarom gebeuren op wijkniveau: homogene buurten in heterogene wijken. Heel belangrijk is ook parkeren: er moeten voldoende parkeerplekken zijn en er moet een veilige route van de parkeerplek naar de woning zijn.

„Dit zijn allemaal heel basale, om niet te zeggen banale dingen. Maar ik vrees dat die nog te weinig in de genen van architecten zitten. Die zijn toch vaak op het object gefixeerd, ze ontwerpen met de vogelvluchtblik. Ze heb-

ben ook andere esthetische voorkeuren dan gebruikers. Zo gebruiken ze nu al jarenlang donkere bakstenen. Maar daar houden de meeste mensen helemaal niet van. Gelukkig zie je nu ook bij de architectenbureaus veranderingen. Een architectenbureau als Heren 5 is onderzoek begonnen naar hoe stadsappartementen aantrekkelijker kunnen worden gemaakt voor gezinnen. Dat is heel goed.

„Maar het blijft een gegeven dat veel mensen wel dicht bij, maar niet in de stad willen wonen. De traditionele Nederlandse eengezinswoning, zeg maar het rijtjeshuis in de Vinexwijk, is in al zijn varianten nog altijd een zeer geliefd woningtype. Het is daarom ook geen goed idee om het bouwen buiten het bebouwde stedelijk gebied absoluut te verbieden. Eigenlijk is Nederland één stedelijke zone met grote buitengebieden. Als een afzonderlijke stad in een economisch sterke regio besluit om niet meer in de buitengebieden te bouwen, dan wordt op andere plekken dicht in de buurt toch voldaan aan de vraag, zo leert de geschiedenis in bijvoorbeeld de provincie Utrecht. Overigens vind ik wel dat waardevolle groene gebieden keiharde bescherming verdienen.”

Minder bouwen in de buitengebieden vermindert de verrommeling, zeggen de voorstanders van nog dichtere bebouwde steden. De verrommeling gaat dus door wat u betreft?

„Verrommeling is vooral een kwestie van ontwerp. Goed ontworpen buitenwijken die zich in het landschap voegen, zijn niet rommelig. Hier kunnen landschapsarchitecten een belangrijke rol spelen. Dat doen ze trouwens al: bij de Vinexwijken zijn vrij veel landschapsarchitecten betrokken. Ik ben dan ook niet zo negatief over de Vinexwijken als veel anderen. Verreweg de bewoners zijn er heel tevreden over. Nu werpen Vinex-critici dan altijd tegen dat alle nieuwe bewoners tevreden zijn, omdat ze de grootste uitgave van hun leven hebben gedaan en dan heus niet toegeven dat ze een grote vergissing hebben begaan.

Maar sommige Vinexwijken staan er nu al tien jaar of langer, en dan is de tijd van de cognitieve dissonantie wel voorbij. Natuurlijk kennen de Vinexwijken wel een paar problemen. Er zijn nauwelijks voorzieningen voor jongeren bijvoorbeeld en er zijn te weinig parkeerplaatsen.”

De Rijksbouwmeester laat nu een studie verrichten naar een alternatieve berekening van de bouwkosten van woningen in nieuwbouwwijken en in binnensteden. Die vallen nu in het voordeel van nieuwbouwwijken uit, omdat bijvoorbeeld de kosten van de noodzakelijke wegen niet in de kosten van nieuwbouwwijkwoningen zijn ver-

disconteerd. Gaat een andere kostenberekening dan misschien toch binnenstedelijk bouwen bevorderen?

„Het debat over de doorberekening van de kosten voor infrastructuur, de aanleg van vaarten en meertjes en het groen in de grondkosten is al langer gaande. Daar maken ontwikkelaars al jarenlang afspraken over met de gemeenten. Ik sluit een radicale herziening van de kosten van binnenstedelijk en buitenstedelijk bouwen dan ook uit. Dit soort theoretische oefeningen is zinloos. Laten we kijken hoe we de kosten van stedelijke projecten daadwerkelijk kunnen verlagen en de opbrengsten verhogen. Dat is wel nuttig.”