

ACHTERGROND WONINGEN

GEBIEDSONTWIKKELING / WONINGEN / ONDERZOEK

Onderzoek Bouwfonds en TU Delft naar toekomst Vinex-wijken



Vinex-wijken zijn nu volwassen en krijgen grote stadproblemen.

Hofjessfeer en samen dingen doen weer populair

De Vinex-locaties danken hun naam aan de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra uit 1993, waarin de uitbreidingslocaties van steden zijn vastgelegd in de convenanten tussen Rijk en lagere overheden en die tussen 1995 en 2005 zijn gerealiseerd. In totaal betreft het de bouw van ongeveer 565.000 woningen. Ongeveer 20 procent van de bouwopgave is nog niet gerealiseerd. Volgens Friso de Zeeuw en Han Joosten van Bouwfonds Ontwikkeling is er een negatief beeld over deze gebieden ontstaan. Dat is volgens hen onterecht. 'De wijken worden nu volwassen en krijgen grote stadproblemen, maar over het algemeen zijn bewoners erg tevreden.

Johan Mostert

Friso de Zeeuw, directeur Nieuwe Markten bij Bouwfonds Ontwikkeling en parttime praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft, en zijn collega Han Joosten, hoofd Marktonderzoek, zijn zeer tevreden over de aard en de kwaliteit van de gerealiseerde bouwopgave binnen de Vinex-condities. Bouwfonds onderzoekt momenteel samen met de TU Delft de kwaliteiten en toekomstpotenties van deze wijken. De Zeeuw: 'Vlak voor het eind van het decennium begon de hetze tegen de Vinex-locaties. Dat was pure grachtengordelonzin. Dat werd door de toenmalige minister Sybilla Dekker kritiekloos overgenomen. 'Nooit meer Vinex', zo verklaarde zij eens. Het woord Vinex is zodoende besmet geraakt, terwijl de bewoners van Vinex-wijken over het algemeen bijzonder tevreden zijn over hun huis en hun woonomgeving. Ook beleids-onderzoek toont positieve resultaten.' Bij de opzet was het belangrijkste uitgangspunt dat nieuwe woonwijken dichtbij de bestaande stadscentra moesten worden gebouwd. De bestaande stedelijke voorzieningen

moesten worden versterkt, de dreigende leegloop van de steden moest worden beperkt. De open gebieden in Nederland moesten worden beschermd door de verstedelijking rond steden te concentreren. Dat beperkte ook de mobiliteit tussen wonen, werken en voorzieningen. De achterliggende gedachte was dat korte afstanden meer mogelijkheden bieden voor openbaar vervoer, fietsen en wandelen. Over Vinex-wijken bestaan nogal wat misverstanden. Ten eerste zijn de Vinex-locaties niet door het Rijk aangewezen, maar in overleg met de lagere overheden – gemeenten en provincies – bepaald. Ten tweede heeft Vinex niet alleen betrekking op de grootschalige nieuwbouwwijken die na 1993 aan de randen van verschillende steden zijn verzezen, maar ook op binnenstedelijke (her-)ontwikkeling. Ongeveer 40 procent van de bouwopgave lag in het binnenstedelijk gebied.

Vertraging

De Zeeuw: 'De nadruk lag op de bouw van grondgebonden eenge-

zinswoningen met tuin. Dat was de belangrijkste woonwens van de consument. De doelgroep bestond voornamelijk uit jonge gezinnen met nog kleine kinderen. Dichtbij steden met goede verbindingen was een belangrijk uitgangspunt. Helaas zijn die verbindingen niet overal optimaal uit de verf gekomen. Hierdoor is het autobezit per huishouden meer toegenomen dan aanvankelijk werd verwacht. Omdat de gemeenten en de (sterke) marktpartijen tijd nodig hadden om tot passende afspraken te komen, is de realisering in het begin vertraagd. 'Alhoewel de rijksoverheid in uitvoeringscontracten met regionale overheden aangaf dat er maximaal 30 procent sociale woningen in de Vinex-wijken mocht worden gebouwd, is dit door gemeenten vaak uitgelegd als dat er precies 30 procent goedkopere woningen moesten worden gebouwd. Ook de louter indicatieve dichtheidsnorm van 30 woningen per hectare werd tot norm verheven.

Joosten: 'Met 30 procent sociale woningbouw kun je de grondexploitatie lastig rond krijgen. Hoewel het

geen opgelegde eis was van de rijksoverheid, ging die 30-procentnorm toch een eigen leven leiden. Ook dat zorgde voor nogal wat vertraging in de uitvoering. Maar uiteindelijk kwam de productie toch goed op gang.'

Joosten en De Zeeuw zijn erg enthousiast over de inmiddels gerealiseerde Vinex-wijken. De Zeeuw: 'Uit onderzoek blijkt dat de bewoners over het algemeen tevreden zijn over hun woning en woonomgeving.' Joosten: 'Het begrip 'ons soort mensen' is hier van toepassing. Gelijkgezinden, vaak gezinnen met jonge kinderen, wonen daar bij elkaar in overwegend grondgebonden woningen. De sociale woningen zijn vaak gestapeld en daardoor geconcentreerd.'

De Zeeuw: 'Dat zich hier en daar nu 'grote stadproblemen' voordoen, kun je ook zien als een soort volwassenwording. De voornaamste kritiekpunten van bewoners waren en zijn de krappe parkeermogelijkheden en het tekort aan voorzieningen voor opgroeiende jeugd. Winkels en algemene voorzieningen zijn er inmiddels wel, maar later dan gepland. Voorzieningen zijn nu eenmaal lastig op een gezonde basis te exploiteren in een opstartfase. Overigens moet ook horeca nog een plek krijgen in de Vinex-wijken.'

Joosten wijst nog eens op de negatieve beeldvorming waarmee het begrip Vinex-wijken is omgeven. 'Het is volgens mij een typisch Nederlandse neiging om op dergelijke ontwikkelingen af te geven. Voor de in de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw gebouwde Bloemkoolwijken geldt hetzelfde verhaal. Ook die werden op een gegeven moment verketterd. Dat stedenbouwkundige ontwikkelingen gaan min of meer gelijk op met die in de maatschappij; mensen zijn momenteel weer op zoek naar geborgenheid, de hofjessfeer is weer populair in samenhang met 'samen dingen doen'. De rechte lijn is uit en de kromme lijn is in, ook in stedenbouwkundige zin.'

Imago

De Stadshavens in Rotterdam komen ter sprake. De Rotterdamse Stadshavens betreffen de oude havengebieden die geografisch het hart van de stad vormen en die door het bedrijfsleven worden verruild voor de Tweede Maasvlakte. Rotterdam probeert projectontwikkelaars en bouwers te interesseren om deze gebieden te herontwikkelen tot woon/werkwijken. Zeker binnen de huidige economische omstandigheden lijkt dat een vrijwel onmogelijke opgave. Aan de noordrand van de stad, midden in een polder, is enkele jaren geleden met succes de Vinex-wijk Nesseland gerealiseerd. Worden wat ruimtelijke ordening betreft wel de juiste keuzes gemaakt? De Zeeuw: 'Dat denk ik

wel. Het gaat om de juiste balans en timing tussen binnenstedelijke- en uitleglocaties. De woonvoorkeuren van mensen, voorzieningen, bereikbaarheid én het kostenplaatje zijn daarbij cruciaal. Rotterdam luistert heel goed naar de woonwensen van de mensen. Dat moet ook wel gezien de marktsituatie in de Maasstad. In Amsterdam 'verkleurt' het imago van wijken, bijvoorbeeld in de populaire Houthavens, veel sneller dan vergelijkbare gebieden in Rotterdam. Het Stadshavengebied in Rotterdam heeft een enorme omvang en de herontwikkeling van dat gebied vraagt om grote investeringen. Dan is het dus van belang dat er vanuit de markt voldoende vraag is naar woningen in dat gebied.'

Joosten haalt in dit verband de succesvolle ontwikkeling aan van Hafencity in Hamburg: 'Daar is heel veel geïnvesteerd in de kwaliteit van de openbare ruimte, vooral om het imago van dat gebied te verbeteren. Ook is daar veel aandacht besteed aan de voorzieningen. Op die manier zorg je voor een 'place to be'. De Zeeuw: 'Dat vormt een probleem voor Rotterdam; welke voorzieningen haal je weg uit het centrum om bijvoorbeeld de ontwikkeling van de Merwe-Vierhavens te ondersteunen.' Joosten: 'In dit verband zou het verstandiger zijn geweest om het nieuwe Luxor-theater meer op het eind van de Wilhelmijnlaan te bouwen. Dat zou meer leven op de Kop van Zuid hebben opgeleverd.'

Demografie

Met de demografische ontwikkelingen voor ogen maakt Joosten een inschatting van de toekomstige bestendigheid van de Vinex-wijken. 'De gemiddelde leeftijd van Vinex-bewoners is nu ongeveer 45 jaar. Over twintig jaar ligt die dus op 65 en dan zijn uiteraard ook de kinderen de deur uit. En dat terwijl ongeveer twee derde van de Vinex-wijken uit grondgebonden eengezinswoningen bestaat. Tegelijkertijd bestaat de tendens dat huishoudens uit steeds minder personen gaan bestaan. Het aantal eenpersoonshuishoudens neemt de laatste jaren enorm toe, zowel onder jongeren als onder ouderen. Tegen die achtergrond kun je je afvragen of er rond 2020/2030 nog wel zo'n grote vraag is naar dit type woningen. En daaruit volgend; moeten we dergelijke woningen nog wel bouwen? Tegelijkertijd geldt dat mensen in hun huis willen blijven wonen tot zij wijze van spreken in de kist het huis worden uitgedragen. Hieruit volgend zie je dat oudere bewoners van een Vinex-woning niet verhuizen naar bijvoorbeeld een appartement in de binnenstad. Trouwens, dat een tweepersoons huishoudens geen voorkeur hebben voor een eengezinswoning is een fabeltje.'

De Zeeuw vult aan: 'Jongeren zijn in die zin nog behoudender dan ouderen. Uit onderzoek blijkt ook dat mensen het liefst wonen, zoals ze zelf zijn opgegroeid. Het woord eengezinswoning is in wezen een verouderde aanduiding voor een woningproduct, dat bij alle huishoudentypen populair is.'

De Zeeuw maakt aan het speculeren over de toekomst van Vinex-wijken een eind met de uitspraak: 'En voor de rest blijft het koffiedik kijken.'

Hetze tegen
Vinex-wijk pure
grachtengordelonzin