

ALLEMAAL NAAR DE STAD? MAAR HOE MOET DIE ER DAN UITZIEN?

Meeste mensen willen het liefst net buiten het centrum wonen

Waar mogen, als de markt weer aantrekt, woningen worden gebouwd? Moeten we mikken op stedelijke verdichting of ligt de opgave in de 'suburbane' (groene!) gebieden? Willen mensen eigenlijk wel in de stad wonen? En kunnen we straks gewoon de plannen gaan afronden die door de crisis een poosje in de wacht hebben gestaan? Hoe kunnen we dan de fouten vermijden die we in het verleden hebben gemaakt? Friso de Zeeuw (Bouwfonds Ontwikkeling) en Edwin Buitelaar (Planbureau voor de Leefomgeving) geven hun visie.

Friso de Zeeuw, directeur Nieuwe Markten van Bouwfonds Ontwikkeling en praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft, stelt zich de vraag 'Wat willen bewoners echt?'. Het antwoord heeft hij ook: "De overgrote meerderheid wil een eengezinswoning (of liever nog een twee-onder-een-kap) met een tuin. Nederlanders zijn traditioneel geen liefhebbers van appartementen; ook niet als de bewoners op gevorderde leeftijd zijn. Dat is cultureel bepaald, en het komt ook door het feit dat je in ons land nooit erg ver van een stad woont. Daar komt bij dat Nederland geen briljante reputatie heeft als het gaat om de ontwikkeling en indeling van appartementen. Dat blijkt bijvoorbeeld uit het feit dat wij hebben geaccepteerd dat stedelijke appartementen om architectonische motieven zonder buitenruimte zijn gerealiseerd.

ving van de stad. Deze kernen liggen op korte afstand van de grote burens: je bent er zó met het openbaar vervoer of de fiets. Bovendien beschikt Nederland over een goed decentraal voorzieningenniveau: winkels, horeca en theaters zijn vaak ook in kleinere gemeenten voorhanden."

ONDERZOEK NAAR WOONVOORKEUR

"In vier Brabantse steden (Breda, Tilburg, Eindhoven en Den Bosch) heeft Bouwfonds Ontwikkeling onderzoek gedaan naar woonvoorkeuren. Daaruit blijkt onder andere dat de aanwezigheid van voorzieningen steeds belangrijker wordt, en dat zorgt voor een niet-aflatende trek in de richting van de stad. De locatievoorkeur verschuift dus wel, maar je ziet dat de woonvoorkeuren in grote lijnen dezelfde blijven én dat alleenstaanden in het algemeen hetzelfde willen als gezinnen. Opvallend is ook dat jongeren zo mogelijk nog traditioneler zijn ingesteld dan ouderen en dat 75-plussers er niet over piekeren om nog eens te gaan verhuizen. En voor alle doelgroepen geldt dat betaalbaarheid belangrijk is, maar dat is natuurlijk een open deur."

'TE RIGIDE'

"De vraag is natuurlijk: hoe gaan we die woningen betalen? De onrendabele top van een woning op een binnenstedelijke herstructureringslocatie is zo'n 25.000 euro per woning. Dat komt door de kosten van bedrijfsverplaatsing, bodemsanering, hogere bouwkosten e.d. In Amsterdam binnen de

Friso de Zeeuw: "De overgrote meerderheid wil een eengezinswoning (of liever nog een twee-onder-een-kap) met een tuin. Nederlanders zijn traditioneel geen liefhebbers van appartementen; ook niet als de bewoners op gevorderde leeftijd zijn"

Veel mensen willen graag in de stad wonen, maar dan moeten we het begrip 'stad' ruim uitleggen, want het heeft ook betrekking op kleinere steden en op de directe omge-



LESSEN VOOR DE TOEKOMST VOLGENS BOUWFONDS ONTWIKKELING

1. 40% Binnenstedelijke productie is reëel, aan meer is geen behoefte en meer is financieel niet haalbaar. Het gaat dan niet alleen om centrumstedelijke locaties maar ook om plekken aan de rand van de stad en om kleinere steden.
2. De jonge generatie gaat voor baksteen; niet voor beton. Inpassing in de omgeving wordt belangrijk gevonden, net als een eigen identiteit.
3. Voor voldoende kwaliteit van de locatie wil de woonconsument desnoods wel ruimte inleveren.
4. Kleinschaligheid en buurtgevoel worden hoog gewaardeerd in stedelijke woonmilieus.
5. Ontwikkel met een specifieke doelgroep voor ogen. Kijk naar de wensen van de toekomstige bewoners.
6. Binnenstedelijke kwaliteit gedijt bij een zekere prioritering bij de gebiedsontwikkeling; als consumenten zich committeren aan een bepaald project, is dat uiteindelijk voordeliger. Zo'n project heeft meer kans van slagen.
7. Compliceer het bouwen in de stad niet onnodig en dim de kosten: stop met het stellen van zo veel eisen aan binnenstedelijke locaties dat ze financieel onhaalbaar worden.
8. Volg twee lijnen: bouwen in de stad én versterking van het landschap. Bouw waar het kan en waar het meerwaarde oplevert.

Ring kun je die hoge kosten vaak nog wel goedmaken door de hoge verkoopopbrengsten van de nieuwbouwwoningen. In een stad als Rotterdam krijg je dat plaatje niet rond zonder stevige subsidies.

Een adviescommissie van de VNG stelde onlangs dat nieuwbouw moet zijn gericht op 'vergroting van de massa en verdichting binnen de agglomeratie'. Ik deel die conclusie niet. In echte centrumgebieden en op knooppunten kan verdichting het passende antwoord zijn. Elders moet je juist zuinig zijn op stukken groen, en zijn woonbuurten met lagere dichtheden belangrijk. Dat strookt immers met de voorkeuren van mensen. Moet alles wel binnen de bebouwde kom worden gebouwd? Juist aan de rand van de steden liggen gebieden die met een creatief ontwerp ruimtelijke kwaliteit kunnen toevoegen. We hebben goede landschapsarchitecten nodig!"

'NIET ALLE STADSLOCATIES ZIJN GEWILD'

Taco van Hoek, directeur van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) onderschrijft die mening. Tijdens het symposium dat Building Business op 13 mei organiseerde,

stelde hij: "Het is een feit dat veel mensen graag in de stad willen wonen, maar lang niet alle locaties in de stad zijn gewild. Trouwens: uit de grondexploitatieopbrengsten blijkt helemaal niet dat iedereen zo graag in het centrum wil wonen. En in de meeste gevallen kost bouwen in de binnenstad meer dan het oplevert, terwijl bouwen in uitleggebieden financieel aantrekkelijk is.

En netwerken (een belangrijk motief om in de stad te gaan wonen) beperkt zich echt niet tot het centrumgebied: dat speelt zich op agglomeratieniveau af. De stedelijke agglomeratie is het binnenstedelijke gebied in combinatie met de groene gebieden om de stad. Dat betekent dat we moeten zoeken naar mooie functiecombinaties in de groene ruimte: een gedifferentieerd aanbod op verschillende locaties."

'SLIMME STEDEN'

Edwin Buitelaar is programmaleider Ruimtelijke Ontwikkeling bij het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL). Hij houdt zich met name bezig met onderzoek naar grond- en vastgoedontwikkeling.

“Er is wat begripsverwarring rond het begrip ‘stad’. Als je die definieert als het gedeelte in de binnenstad (het echte centrum dus), ben je snel klaar met je onderzoek. Het is voor de meeste mensen vrijwel onmogelijk om daar te

wonen: hoge prijzen voor heel weinig ruimte. Wij gaan in onze onderzoeken uit van de stedelijke agglomeratie. Voor Amsterdam horen daar bijvoorbeeld ook Amstelveen en Diemen bij; voor Den Haag ook Zoetermeer, en voor Rotterdam ook Spijkenisse.

Edwin Buitelaar: “Uit onderzoek van de Verenigde Naties blijkt dat in 2050 ongeveer 70% van de wereldbevolking in stedelijke agglomeraties zal wonen”

WONEN EN WERKEN

Guido Spars, hoogleraar economie, RO en Vastgoed aan de Bergische Universität Wuppertal, is ervan overtuigd: steden worden steeds belangrijker: vanwege de toenemende kenniseconomie, de behoefte aan ontmoeting en persoonlijk contact, de teloorgang van de traditionele werk- en leefomstandigheden. “Wonen en werken komen steeds dichterbij elkaar”, stelde Spars tijdens het symposium op 13 mei jl. “In de stad vinden de bewoners sfeer en inspiratie, en natuurlijk ook horeca en winkels. Dankzij het goede openbaar vervoer ben je snel bij sport- en recreatievoorzieningen.” De stadsbewoners ziet hij voornamelijk in de categorieen yuppen, onderwijsmensen, ‘silver agers’, stedelijk georienteerde gezinnen en immigranten. Die trend zal doorzetten, voorspelt Spars: de economie gaat weer groeien, immigratie en urbanisatie zetten door. “Echter: niet alle locaties zijn prettig, de ruimte wordt schaarser en de prijzen stijgen. Dat betekent dat de werk- en woonprocessen goed moeten worden gepland. Parallel en complementair.”

Uit onderzoek van de Verenigde Naties blijkt dat in 2050 ongeveer 70% van de wereldbevolking in stedelijke agglomeraties zal wonen. Die bieden nu eenmaal de meeste voordelen; ook als het gaat om een efficiënt gebruik van alle voorzieningen. De stad is voor veel mensen de plek waar alles gebeurt. Dat betekent ook dat de verstedelijkingsopgave enorm groot is. Slimme stedenbouw moet oplossingen bieden voor die dingen die in de twintigste eeuw zijn vergeten.”

WELVAART EN WELZIJN

Hij geeft een voorbeeld: “Toen auto’s voor veel mensen beschikbaar kwamen, werd de auto het uitgangspunt voor de stedelijke ontwikkeling. Dus: ruime, brede wegen die midden door de stad lopen. Inmiddels weten we al lang dat dit niet werkt. In het boek ‘Slimme steden’ dat het PBL onlangs publiceerde, staat: ‘Daarom moeten we ons richten op een krachtig, integraal en actiegericht gedachtegoed over steden. Welke hulpbronnen zijn nodig; welke verbanden zijn er tussen het ontwerp van de stad, de politiek en het bedrijfsleven? En hoe kunnen steden van elkaar leren?’ Dan heb je het al snel over netwerksteden. In die steden moet o.a. in beeld gebracht worden waar voedsel vandaan komt; hoe het staat met de energievoorziening en waar het afval blijft. In de afgelopen eeuw is te veel aandacht besteed aan technologie. Die werd bijna het doel van de





‘GEDACHTELOZE VERZOENING MET DE VINEXWIJK’

Planoloog Paul van der Maas beschrijft in zijn publicatie 'De stad: ongekend populair' een stel dat naar zijn mening model staat voor veel Nederlandse woningzoekenden. 'Hans en Gausje' willen met hun peuter verhuizen uit hun krappe flat in de stad naar een leuke wijk net buiten het centrum van de stad. De woningen blijken onbetaalbaar. Een eengezinswoning met een kleine tuin in een bloemkoolwijk is wel bereikbaar voor het stel. Ze zijn blij met hun woning en vergeten hun verlangen naar de stad. En ach, de wijk heeft ook een leuk winkelcentrum...

Als een enquêteur hun vraagt naar hun beleving van de woonomgeving, reageren ze positief. De enquêteur vult in: 'Zeer tevreden'. Van der Maas: "Dat komt heel veel voor, en het maskeert de werkelijke situatie: een voorkeur voor stadswonen, een praktijk van suburbaan wonen en een gedachte-loze verzoening met dat laatste. De mensen die neerstrijken in deze wijken, leven er lang, onduurzaam en minder gelukkig dan ze hadden kunnen zijn."

stedenbouwers, terwijl het niet meer is dan een middel om energietransitie tot stand te brengen."

ROL VOOR BEWONERS

"In zo'n energieke samenleving spelen bewoners een grote rol bij de vormgeving van hun woonomgeving. Dat betekent ook dat grote partijen, zoals gemeentelijke grondbedrijven en projectontwikkelaars niet meer het primaat moeten krijgen. Grote projecten zijn per definitie risicovoller. Daar zullen alle partijen aan moeten wennen."

Bouwen mag geen doel op zich zijn, stelt Buitelaar. "Er moet meer aandacht komen voor zelfbouw en particulier opdrachtgeverschap. Daarmee wordt de machtsstructuur van de grote ontwikkelaars doorbroken. Die kunnen de bouwproductie gemakkelijk naar hun hand zetten; ook al doordat weinig partijen de ontwikkeling van grote locaties aankunnen. Kleinschaligheid zou wat mij betreft een belangrijkere plek in de stedenbouw moeten krijgen."

NUT EN NOODZAAK

Buitelaar is van mening dat de discussie in de toekomst veel meer moet gaan over de fundamentele vraag naar nut en noodzaak van gebiedsontwikkeling. "Je moet de vraag stellen wat – gelet op de stedelijke opgave – echt nodig is. Vervolgens kun je je afvragen waar gebouwd moet worden. Dat is lokaal maatwerk. Maar in alle gevallen moet het aanbod beter en sneller reageren op de vraag. En financiële tekorten zijn geen hobbels die genomen moeten worden, zoals in het verleden vaak de praktijk was; ze geven een indicatie van de vraag, en zo moeten we ze ook zien."

Het kan allemaal wel een tandje minder, vindt de PBL-onderzoeker. "Het is de vraag of het zo erg is dat niet alles meer kan. Moeten alle bedrijventerreinen er zo glanzend bij liggen, of nemen we genoegen met wat minder luxe? Is het wel zo vreselijk om gebieden een beetje te laten verromme-

len? Gemeenten hebben te weinig geld om al die gebieden in de staat te houden waarin ze in de jaren negentig werden gepresenteerd. Ze hobbelen dus een beetje achteruit. Als je dat als probleem ziet, is het lastig, want er is geen geld voor al die prestigieuze opknapbeurten." ■

Taco van Hoek: "Het is een feit dat veel mensen graag in de stad willen wonen, maar lang niet alle locaties in de stad zijn gewild"

Tekst: Carola Peters

Beeld: Roger Wouters