

bron: Cobouw, 8 september 2015

door: Marc Doodeman

## Interview: ‘Rijtjeshuis is tegenwoordig een activiteitencentrum’



**Den Haag - Het rijtjeshuis als woonvorm is allerm minst de houdbaarheidsdatum gepasseerd, stelt hoogleraar gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw, die zelf in een boerderette woont.**

Hij heeft zelf een traditionele wooncarrière achter de rug. Van studentenkamer, appartement in de stad, doorzonwoning uit de jaren vijftig en een luxere eengezinswoning, naar een vrijstaande woning. Dat is een boerderette, met eigen tuin. “Een nagebouwd boerderijtje, met van die ruiten met latjes. Het was niet mijn keuze. Maar het was een prachtige plek en het huis zat erbij”, verontschuldigt Friso de Zeeuw (63) zich. Als het aan hem lag had hij een Frank Lloyd Wright-woning gehad. “Zo’n moderne, mooie, witte villa.”



*Friso de Zeeuw.*

Hij kijkt uit op rijtjeshuizen, de meest populaire woonvorm die er is, ontdekte De Zeeuw nadat hij alle onderzoeken die er op het gebied van gewenste woonvormen zijn had “afgegraven”. Zeven op de tien Nederlanders heeft een voorkeur voor het wonen in een rijtjeshuis, ontdekte de hoogleraar. Niet alleen gezinnen, ook jongeren en ouderen wonen er graag. Het is een fabel dat er veel kleine woningen gebouwd moeten worden omdat jongeren en ouderen klein willen wonen. De animo voor woningen kleiner dan 60 vierkante meter blijft in ons land beperkt. Dat mensen kleiner gaan wonen, heeft met betaalbaarheid te maken en de wens om in de grote steden te leven. Daar doen ze concessies voor. Het liefst hebben mensen een ruim rijtjeshuis in de grote stad, weet De Zeeuw. En anders in de voorstad, liever dan op het platteland.

Het laatdunkende praten over de eengezinswoning is volgens hem niet terecht. Moeten we dan een andere naam geven aan de eengezinswoning? “Dat heb ik niet echt bedacht”, zegt De Zeeuw. Nee, rijtjeshuis volstaat volgens hem. “Maar we moeten er niet zo denigrerend over doen.”

Andere woonvormen, zoals appartementen, particulier opdrachtgeverschap en experimentele woonvormen, krijgen volgens De Zeeuw “onevenredig veel aandacht”. In de media, maar ook in vakkringen. Voor een deel zal dat komen vanwege vakmatige interesse, denkt De Zeeuw. “Dat begrijp ik wel. Je wilt innovatief zijn.”

Een deel van die innovatie zit in de industrialisatie van de woningbouw. Die komt dan toch vooral weer terecht bij de rijtjeshuizen, valt de hoogleraar op. “Bij de huismerken. De bouwtechniek en -organisatie zie je veranderen.”

Maar het wensenpatroon van woonconsumenten blijft ondanks de innovatiedrang van de ontwikkelaars stabiel en overzichtelijk. In de loop der jaren is het rijtjeshuis wel groter geworden en is het materiaalgebruik aangepast. De functie van het rijtjeshuis is ook veranderd. “Omdat de ouders vaak allebei werken, is het nu meer een activiteitencentrum of uitvalsbasis geworden. De kinderen hebben een eigen ruimte en de computer heeft een vaste plek gekregen.”

Toch is de ideale plattegrond van een woning zo’n beetje gelijk gebleven. “Bij een appartement is dat nog niet zo uitgekristalliseerd.”

Ook bij experimentele woonvormen, zoals woningen zonder tuin en met gemeenschappelijk groen, is het nog zoeken. “Het is vakmatig om je vingers bij af te likken, maar het slaat nog niet aan.” Tijdens de crisis werden dit soort woningen het slechtst verkocht.

Toch blijft de sector zoeken naar nieuwe woningen, ziet De Zeeuw. “De hang naar verandering is groot. Iets nieuws proberen - dat moet je blijven proberen”, vergoelijkt hij de zoektocht.

Het land volzetten met rijtjeswoningen heeft zeker niet zijn voorkeur. “Dat past zeker niet overal. Je moet kijken naar het karakter van de plek.” De buurt is net zo belangrijk, zo niet belangrijker dan het huis. Volgens hem heeft de ideale buurt privacy, een herkenbare buurt en de mogelijkheid om burens te ontmoeten. De wijk Ooster EE in Monnickendam – De Zeeuw woont in de buurt – voldoet hier nagenoeg aan. “Het is een bloemkoolwijk met rijtjeshuizen uit de jaren tachtig, heeft een dichte bebouwing met groen en water, de differentiatie van de architectuur is wat mij betreft iets te uitbundig, maar het krijgt van mij een 8,5.”

## **KLUITJESVOLK**

Zeven op de tien Nederlanders is dik tevreden met wonen in een oer-Nederlandse rijtjeshuis. Gezinnen, maar ook jongeren, ouderen en nieuwe Nederlanders. Het onderzoek van hoogleraar gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw, dat vorige week werd gepubliceerd, deed de ronde op sociale media. “Kluitjesvolk”, schamperde iemand. Het liefst wonen Nederlanders in zo’n rijtjeshuis midden in de stad. Maar omdat de grond daar duur is, doen mensen concessies. In plaats van de gewenste 90 vierkante meter, wordt genoeg genomen met 70 vierkante meter. In de voorsteden is de kans op het gedroomde rijtjeshuis echter groter, dus blijven deze steden ook in trek.