

Bron: Woonsmaak magazine

Datum: november 2015

## **Maak van ieder straatje een feest**

**Piepkleine centrumlofts ontwikkelen voor singles en zelfbouw-projecten voor tomaten kwekende stadskabouters? Prima, vindt professor Friso de Zeeuw. Zolang professionals zich maar realiseren dat het om hele kleine nichemarkten gaat. Maar liefst 70% van de Nederlanders wil een gewoon gezinshuis. In een gewone, groene wijk. Maar dan wel iets bijzonders. En lekker snel gebouwd, alstublieft.**

Diplomatiek formuleren en meehuilen met de stedelijke trendwolven? Dat is niets voor De Zeeuw. Zijn 70%-pleidooi is gebaseerd op een dikke stapel onderzoeksrapporten van kennisinstellingen, overheid en marktpartijen. Daaruit blijkt zonneklaar dat de gemiddelde woonwens en woonsmaak van 'De Nederlander' voor het overgrote deel bijzonder gewoon is en ongelofelijk stabiel. De gezinswoning in het suburbane gebied, met wonen-koken beneden, drie slaapkamers boven, een tuin en een zolder: voor 70% van de mensen is dat hélemaal prima. Voor allochtonen mag de verpakking van die plattegrond modern zijn en een beetje 'bling'; autochtonen hebben liever een wat klassieke architectuur. Maar daarmee hebben we de belangrijkste voorkeuren en smaken dan ook wel gehad. Niets wijst erop, dat dit aloude succesrecept de komende jaren – door wat voor hype, veranderende leefstijl of demografische ontwikkeling dan ook – zal veranderen in kleur, smaak of vorm.

### **En een beetje vlug, graag**

De doe-maar-gewoon voorkeur van de 70%-meerderheid is overigens geen enkel excuus voor kraak-nog-smaak bouw, vindt De Zeeuw. Hij is mordicus tegen 'karikaturen' van de gemiddelde smaak: zouteloze straatjes, grijze huizen en uniforme wijken. De opdracht voor de bedenkers en makers nieuwe woningen is nu juist, om op basis van de bewezen heilige-huizenprincipes tòch hele specifieke huizen, buurtjes, wijken en dus *identiteiten* te creëren. Daar gaat het om, volgens De Zeeuw.

*Als je goed kunt verkopen, moet je niet eikelen*

Locatie, doelgroepen parkeeroplossingen, voorzieningen, fiets- en wandelroutes, groen, speelplaatsen, communicatie en dus ook architectuur: alles moet kloppen, optellen tot iets vertrouwds met een eigen twist. De Zeeuw: 'Binnen het gewone zoeken mensen wel degelijk iets specifiek. Daar is altijd wel een aanleiding voor. Dat kan de aanwezigheid van veel water zijn, of de historie van een gebied. En als er dan echt helemaal niks is, verzin dan gewoon iets. Ga uit van de gewone voorkeuren van mensen en bouw daar elke keer opnieuw een feestje omheen. Wees blij als je voor die 70% iets heel goeds kunt neerzetten dat supervlot verkoopt. Dan moet je het daarna natuurlijk nog wel heel goed en efficiënt kunnen bouwen. Waar kopers zijn, moet niet geëikeld worden.'

### **Op naar de Begoniastraat**

Waar de woonwensen en –smaken van de ‘Gemiddelde Nederlander’ zèlf niet veranderen, doen de locatievoorkuren dat wel. Zo is er, ook in de onderzoeken van De Zeeuw, sprake van een ‘trek richting de stad’. Maar met stad doelen we echter niet direct op hartje-stad, weet De Zeeuw, maar op de aanwezigheid (of althans goede bereikbaarheid) van voorzieningen. ‘De Begoniastraat in Leidsche Rijn’ mag dan in het stamcafé in Utrecht niet zo heel sexy klinken als aanstaande verhuisbestemming; het is wèl waar de meeste mensen uiteindelijk voor gaan. Ze creëren er hun eigen stad en leventje, rondom hun werk, de scholen van de kids, de tennis, de paardrij en de golfcourse.

De Zeeuw: ‘Er is maar een kleine groep mensen die met de stad ook echt de binnenstad bedoelt. De meeste mensen willen helemaal niet in een Manhattan-achtige omgeving wonen. Denk voor de meerderheid liever in termen van ‘garden cities’: gezinswoningen of en appartementen in een ruime groene wijk, met voldoende voorzieningen. Dát is de wens.’ Nederland biedt daarvoor overigens uitstekende kansen. In wat De Zeeuw zijn rompertje noemt, een min of meer H-vormig gebied van De Randstad (tot Alkmaar), onder de polders door, tot Arnhem-Nijmegen en iets voorbij Eindhoven, bevinden zich immers relatief veel kleinere steden. Naast transformatie binnen het stedelijk gebied, blijft daar dus vraag naar uitbreidingswijken aan de randen.

## **Niet overdrijven**

Demografische veranderingen, veranderende leefpatronen veroorzaken rimpeltjes op de oceaan van de ‘Gemiddelde Woonvoorkeuren’, ziet De Zeeuw. Stormen? Nee. Professionals maken er stormen van, in glaasjes water. De singles, de zelfbouwers en de patchworkers, de hippe stadse oudjes, de thuiswerkers: ze zijn er, maar in verhouding blijven ze klein in aantal en op de keper beschouwd liggen hun woonwensen niet eens zo ver af van die van de Familie Doorsnee. Slechts bij zo’n 10% is dat wèl het geval. Termen als smart city, de metabolische stad, de gezonde stad: het zegt mensen die een huis zoeken helemaal niets en dus blijven dat soort utopische termen veelal hangen in de congressalen en bestuurskamers van de professionals. Delen van de vakwereld en de culturele elite die de media beheerst hebben dedain voor ‘het gewone’ en pampereu ongeremd alle niches.

*Die 12% bijzondere ouderen: dat worden er wel véél*

Misschien leidt de technologische en digitale ‘disruption’ nog tot wezenlijke veranderingen in economie, samenleving en woningmarkt, overweegt De Zeeuw. Zou kunnen. De traplift veroorzaakte per slot van rekening ook ècht een revolutie in de woningmarkt: ouderen konden opeens veel langer in hun huis blijven wonen. Maar wat de combinatie van zorgtechniek en digitale snufjes precies gaat veroorzaken? De Zeeuw weet het niet en toekomstgoeroes fantaseren er maar een beetje op los. En misschien, geeft hij toe, leidt ook één van de demografische ontwikkelingen, de vergrijzing, tot een substantiële, nieuwe doelgroep in woonland Nederland. Hoewel maar 12% van de ouderen volgens De Zeeuw geïnteresseerd is in het zelf organiseren van nieuwe, gezamenlijke woonvormen – de meeste ouderen willen liever tussen 6 plankjes hun oude huis verlaten – wordt dat door de vergrijzing natuurlijk wel een serieus te nemen doelgroep. Worden er straks wellicht meer hippe ouderencomplexen gebouwd dan baanbrekende gezinswoningen? Wie weet. Ondertussen moeten woningbouwers en bestuurders in ieder geval hun stinkende best doen om de enorme groep doe-maar-

gewoners met kids, hond, Opel en cavia goed te bedienen. Dat is organisatorsich, logistiek, ruimtelijk èn creatief gezien al een hele dankbare taak, vindt De Zeeuw.

----

*Prof. Mr. Friso de Zeeuw is praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft en directeur Nieuwe Markten van BPD.*