

bron tekst: NRC, 19 januari 2016

door: Bernard Hulsman



## Zelfs de hipster wil een rijtjeshuis

**Wonen - Het Wilde Wonen had de toekomst, wisten experts. Recent onderzoek wijst op het tegendeel. Het rijtjeshuis blijft het ideaal. 'Bakfietsgezinnen' gaan toch de binnenstad uit.**

In de nabije toekomst is veel minder behoefte aan eengezinswoningen, voorspelde hoofddemograaf Jan Latten van het Centraal Bureau voor Statistiek (CBS) onlangs. Hoewel de recente vluchtelingenstroom de Nederlandse bevolking veel sneller op 17 miljoen brengt dan het CBS tot voor kort verwachtte, moeten wegens de toenemende vergrijzing „veel meer drempelloze, kleine woningen die geschikt zijn voor ouderen worden gebouwd”, vond Latten.

De vaststelling van Latten sluit aan op de voorspelling die Carel Weeber, de vader van het Wilde Wonen, twee jaar geleden al deed: „De tijd van het rijtjeshuis is voorbij”, zei Weeber, vlak nadat bekend was geworden dat de woningcorporaties met ingang van 2017 een verhuurdersheffing van 1,7 miljard euro moeten betalen. Hierop hadden veel corporaties laten weten dat ze dan nauwelijks meer konden investeren in nieuwe sociale-huurwoningen.

Dit was goed nieuws, vond Weeber. Eindelijk was de tijd van het Wilde Wonen aangebroken, verwachtte hij. „Binnenkort kan iedereen die dit wil een eigen betaalbaar huis bouwen. De woningcorporaties gaan de komende jaren veel van hun woningen verkopen. Er ontstaat een nieuwe, kleinschalige particuliere eigendomsstructuur. Het bouwen van de goedkope particuliere woning wordt ook in Nederland standaard en daarmee dus ook het Wilde Wonen: de tijd van de planners en het rijtjeshuis is voorbij.”

Latten en Weeber hebben het faliekant mis, stelt Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling TU Delft en directeur Nieuwe Markten van gebiedsontwikkelaar BPD (voorheen Bouwfonds), vast in zijn recente onderzoek naar de ontwikkelingen van de Nederlandse woningmarkt na de crisis. „Het Wilde Wonen is nog altijd niet doorgebroken (1)”, zegt hij. „Het rijtjeshuis blijft dan ook zeker bestaan.” (2)

In De Zeeuws onderzoek sneuvelen nog meer hedendaagse woonwijsheden. Zo heeft de trend dat ‘bakfietsgezinnen’ blijven wonen in de oude binnensteden, zich afgelopen twee jaar niet doorgezet (3). „En anders dan hoofddemograaf Latten van het CBS denkt, leidt de vergrijzing van Nederland niet tot een grote vraag naar kleine huurwoningen”, zegt hij. Ook de veronderstelling dat alleenstaanden en jongeren allemaal veel kleiner willen wonen, blijkt onjuist. (4)

Maar dit betekent allemaal niet dat de crisis niets heeft veranderd in de woningbouw.

De uitbreidingswijken, waar de komende decennia ongeveer de helft van de 1 miljoen benodigde woningen terecht komt, zullen lang niet zo grootschalig zijn als de vinexwijken voor de crisis. (5)

### **1 | Wild Wonen blijft marginaal**

Hoewel de woningbouw na het begin van de crisis qua aantal daalde van 80.000 in 2007 naar 44.000 in 2014, bleef het aandeel van door particulieren gebouwde huizen met twaalf procent bijna even groot als in de jaren voor de crisis. „Dat betekent dus dat ook het aantal Wilde Woningen bijna is gehalveerd”, aldus De Zeeuw. „Dit komt niet alleen door het gebrek aan locaties voor eigenbouw in Nederland. Maar vooral doordat lang niet iedereen zijn eigen huis wil bouwen. Het is vaak een heel gedoe. En zeker in de Randstad is eigenbouw ook duur.”



### **2 | Doorzonwoning blijft ideaal**

Een flink deel van de 80.000 woningen die de komende periode jaarlijks moeten worden toegevoegd, zal weer bestaan uit rijtjeshuizen. „Het rijtjeshuis is en blijft een goed en betaalbaar alternatief voor de twee-onder-één-kappers en vrijstaande huizen, die voor veel mensen onbereikbaar zijn”, zegt De Zeeuw. „En het grappige is dat die niet veel anders zal zijn dan de oer-Nederlandse doorzonwoning zoals we die al een halve eeuw kennen.



De plattegrond van het Nederlandse rijtjeshuis is uitgekristalliseerd: op de begane grond een halletje een al dan niet open keuken en een grote woon- en eetkamer op de begane grond, drie slaapkamers en een badkamer op de verdieping en een zolder onder een kap. Dit is het ideale rijtjeshuis, daar valt hoogstens nog iets op detailniveau aan te verbeteren.”

### 3| Gezinnen gaan binnenstad weer uit

De trend dat gezinnen in de binnenstad en de oude wijken blijven wonen, heeft zich afgelopen twee jaar niet doorgezet. „Je moet je niet blindstaren op de gentrificatie die nu in grotestadswijken als de Amsterdamse Baarsjes plaatsvindt”, zegt De Zeeuw. „Want sinds de woningmarkt in 2013 weer oprabbelde, neemt de trek van jonge gezinnen uit de binnensteden weer toe. Dat die trek vóór 2013 minder was, is grotendeels op het conto te schrijven van de crisis. Iedereen bleef zitten waar die zat en verhuisde niet. Maar nu de woningmarkt weer in beweging is gekomen, is de trek van jonge gezinnen naar ruim opgezette, betaalbare uitbreidingswijken, binnen en buiten de gemeentegrenzen weer begonnen. De stad blijft zeker populair, maar dat geldt ook voor de omliggende plaatsen.”



### 4| Ouderen verhuizen minder

Hoe ouder men wordt, hoe minder de geneigdheid tot verhuizing, blijkt uit De Zeeuws woononderzoek. „Als de kinderen het huis uitgaan, komt er bij veel mensen een moment van bezinning”, legt De Zeeuw uit. „Maar als dat dan niet leidt tot een verhuizing, blijken ouderen superhonkvast. Ze kunnen dankzij voorzieningen als de traplift ook langer in hun huis blijven wonen. De traplift – dat noem ik de echte revolutie in de recente Nederlandse woningbouw.”



Ook dat alleenstaanden kleine woningen willen, blijkt een onjuiste veronderstelling. „Hetzelfde geldt voor het idee dat jongeren klein en flexibel willen wonen in de stad en van moderne architectuur houden. De meeste jongeren zijn – vaak na een ‘vrijgevochten’ periode – net zo conservatief als hun ouders. Vijfenzestig procent van de mensen, ook de jongeren, hebben een voorkeur voor traditionele architectuur. Vooral de jarendertigstijl blijft onverminderd populair. Leuke voetnoot bij dit gegeven is dat liefhebbers van moderne architectuur eventueel wel in een traditionalistisch huis willen wonen, maar omgekeerd niet.”

### 5| Nieuwbouwwijken als tuinstadjes

Doorzonwoningen, gezinnen die de stad weer uit trekken, beperkt Wild Wonen, honkvaste ouders en conservatieve jongeren – is het dan allemaal business as usual in de Nederlandse woningbouw na de crisis? „O, zeker niet”, zegt De Zeeuw. „Zo zullen de meeste van de nieuwbouwwoningen in een beperkt deel van Nederland worden gebouwd: hoofdzakelijk de Randstad, plus delen van Brabant en Gelderland en enkele centrumsteden



daarbuiten, zoals Groningen en Maastricht. Voor een klein deel, minder dan tien procent, komen die in bestaande gebouwen, zoals kantoren die worden omgebouwd tot woningen – daar zijn bouwers de laatste jaren trouwens behoorlijk handig in geworden.

Van de rest komt ongeveer de helft op locaties in de bestaande stedelijke gebieden. De andere helft komt dan in uitbreidingswijken. Maar die zullen zeker niet zo grootschalig zijn als de vinexwijken van voor de crisis. Het zal gaan om kleine overzichtelijke wijken, met voorzieningen voor onderwijs en gezondheidszorg in de buurt.

Want dat is wat veel mensen willen: niet hoogstedelijk wonen, maar wel met voorzieningen dichtbij. Daarin passen ook kleine appartementsgebouwen. Ze willen ook wonen in herkenbare overzichtelijke buurtjes met een eigen identiteit. Nieuwe tuinstadjes maken – dat wordt een uitdaging voor ontwerpers. Waarbij ik hoop dat ze ook met iets anders komen dan die eeuwige jarendertigwoningen. In buurten met een karakter en identiteit ligt de sleutel; dat is belangrijker voor het thuisgevoel dan de architectuurstijl.”

*Verantwoording beelden: [1] Homeruskwartier, Almere [2] Hoffelijk Raalte, Raalte [3] Wateringse Veld, Den Haag [5] Op Buuren, Maarssen.*