

Bron: Stadszaken.nl, 23 maart 2017

Auteurs: prof. mr. Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling TU Delft

Hans Klok presenteert: de grote verdichtingstruc

Zijn binnenstedelijke gebiedstransformaties financieel rond te krijgen door het aantal woningen daarin stevig op te voeren, zoals adviesbureau [Fakton eerder op Stadszaken](#) betoogt? Praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw (TU Delft) presenteert 'alternatieve feiten'.

Het begin maart gepresenteerde [onderzoek](#) van de Brinkgroep naar de capaciteit van binnenstedelijke woningbouwlocaties heeft als voornaamste uitkomst: als we alle (financiële) zeilen bijzetten, kan maximaal een derde deel van de woningvraag tot 2030 binnenstedelijk gerealiseerd worden. Dat vergt dan een subsidiebedrag van ca. €3,5 miljard en een verdichtingsslag van de te maken gebiedsplannen met 35%.

Deze financiële uitkomsten sporen met recente onderzoeken naar de financiële haalbaarheid van binnengemeentelijke gebiedstransformaties in de zuidvleugel van de Randstad. Voor Rotterdam en Den Haag [berekende](#) Fakton een tekort van een kleine €30.000 per woning. Dat zou met een serie extra maatregelen met moeite tot €15.000 gereduceerd kunnen worden. Voor andere steden kwamen de Rebelgroep en - eerder - het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) tot vergelijkbare uitkomsten.

Het onderzoek van de Brinkgroep vormde de onderlegger voor een breed gesteund [Manifest binnenstedelijke gebiedstransformaties](#). Een brede coalitie van gemeenten, projectontwikkelaars, beleggers en andere organisaties willen gezamenlijk de schouders zetten onder de pittige opgave. Zij schetsen hierin hoe zij dat gaan aanpakken.

Verdichten met kleine, dure woningen?

Een discussiepunt dat steeds weer terugkomt, luidt: kunnen we de binnenstedelijke plannen verder verdichten, met meer kleinere en duurdere woningen? Want - zo luidt de veronderstelling - er komen steeds meer (jonge) mensen die graag in de stad willen wonen en dus ook meer willen betalen. En dat zijn steeds vaker eenpersoonshuishoudens die met een klein appartement genoeg nemen.

Met een verdicht plan, met meer, kleinere en duurdere woningen stijgen de opbrengsten van de grondexploitatie van de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. Die revenuen wegen dan op tegen de hoge locatiekosten (uitkoop bedrijven, omleggen infrastructuur, milieumaatregelen, et cetera). Zo komt een sluitende grondexploitatie binnen handbereik en subsidie om de onrendabele top af te dekken, is dan niet meer nodig. [Robert van leperen](#) (Fakton) en [Bart Rijken](#) (Planbureau voor de Leefomgeving) behoren tot de aanhangers van deze stellingname.

Micro-appartementen

We moeten eerst nagaan of en in welke mate de vraag naar kleine, dure stadsappartementen toeneemt. Een trend in die richting lijkt zich inderdaad te manifesteren, althans in enkele grote steden. 'Wonen op 40 m² rukt op: het microappartement is in opkomst', kopte de [Volkskrant](#) op 18 maart 2017. De prijsstelling van dit type woningen is stevig: bijvoorbeeld een huur van rond de € 1000 per maand voor 30 m². In de koopsfeer is een prijs van meer dan €200.000 voor een woninkje van 40 m² geen uitzondering.

Let wel: we hebben het hier over Amsterdam, en dan vooral over de 'hippe' stadsdelen. Het gaat om een specifiek marktsegment van hoofdzakelijk jonge, kosmopolitisch ingestelde mensen. Ook in andere grote steden ontwikkelt zich hier een markt voor, zij het op lagere prijsniveaus en op bescheidener schaal. Het spanningsveld met de beleidswens om het wonen in de stad 'betaalbaar' te houden, laat ik in dit artikel buiten beschouwing.

We moeten deze interessante en relevante nicheontwikkeling blijven onderscheiden van de mainstream. 80% van de Nederlandse huishoudens geeft in het grote, onafhankelijke woonwensenonderzoek Woon2015 aan in een eengezinswoning te willen wonen. Zelfs in de groep alleenstaanden prefereert ook nog bijna 60% een eengezinswoning. De veronderstelling dat substantieel meer mensen de voorkeur gaan geven aan een kleine, relatief dure woning in de stad (buiten de hotspots), berust op een onbewezen veronderstelling. Waarschijnlijk speelt 'wensdenken' een rol. Lees het betoog van een echte woningmarktdeskundige als [Peter Boelhouwer](#) er op na.

Uit ander onderzoek ('[Woonwensen van eenpersoonshuishoudens](#)', BPD 2015) blijkt ook dat de meeste eenpersoonshuishoudens helemaal niet klein willen wonen; de ondergrens ligt bij de meesten op 65 m². Een extra (slaap)kamer en buitenruimte maken uitdrukkelijk deel uit van het wensenpakket.

Grenzen aan de verdichting

Na relativering van de marktpotentie van kleine, dure stadswoningen, wil ik de optie toetsen om plannen voor gebiedstransformatie te verdichten. Adviesbureau Fakton, bij monde van de al eerder aangehaalde Robert van Ieperen, spreekt hierover [klare taal](#). In een betoog waarin hij het 'Manifest binnengemeentelijke transformatie' onder vuur neemt ('fact checkt') bepleit hij 'echte planintensivering'. Hij gaat voor 'een Floor Space Index (FSI) van 3 en hoger'. Dat is vergelijkbaar met circa 150 woningen per hectare op planniveau. Het komt neer op superdichte, hoogstedelijke bebouwing die in Nederland eigenlijk niet voorkomt.

Ik verwijs naar de studie '[Stedelijke verdichting](#)' uit 2012 van het Planbureau voor de leefomgeving (vanaf blz. 32). Uiteenlopende argumenten pleiten ervoor om ook in de toekomst extreme planverdichting te vermijden:

- Het strookt niet met hoe mensen in ons land willen wonen; er is nauwelijks markt voor, tenzij als gevolg van een bewust, cynisch schaarste-beleid, mensen wel gedwongen zijn om een klein appartementje 'drie- hoog-achter' voor een wereldprijs te aanvaarden;

- Professionals weten dat dichtheid een financieel-economisch optimum kent; bij hogere dichtheden gaan de kosten onevenredig toenemen, bij voorbeeld door dure bouwkundige oplossingen;
- Gezondheid en leefbaarheid winnen aan betekenis bij de inrichting van woonbuurten; zo pleiten gezondheidsonderzoekers voor meer groen in de wijk;
- Stedelijke klimaatadaptatie vraagt om meer groen en water in de wijk en minder steen.

Intensieve menshouderij

In hun ijver om stedelijke gebiedstransformaties financieel rond te rekenen, slaan sommigen in de vakwereld volkomen door met hun voorstellen tot planverdichting. De balans raakt zoek. Realisatie zou leiden tot intensievere menshouderij en een belabberde stedelijke kwaliteit.

Conclusie van deze fact check: Fakton manifesteert zich als de illusionist Hans Klok met een nieuwe, sensationele verdichtingstruc. Het Manifest binnenstedelijke gebiedstransformaties doorstaat deze goocheltruc met verve, inclusief de financiële doorrekeningen die daarin zijn opgenomen.