

Bron: AD.nl 30 januari 2018
Auteur: Gerben van 't Hof

‘Lang leve het rijtjeshuis’

Rijtjeshuizen zijn goed voor de mens, stelt Friso de Zeeuw, emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling aan de TU Delft. Hij veegt dan ook de vloer aan met de klacht dat de nieuwbouwwijken zo doods zijn.



Friso de Zeeuw © Marcel van der Vlugt

De Zeeuw bivakkeerde zelf ook zijn halve leven in een nieuwbouwwijk. „Hoogbouw, tiny houses, woongroepen, al deze woonvormen krijgen onevenredig veel aandacht”, moppert hij in zijn woonplaats Monnickendam. „Ik snap dat de ontwerpers willen vernieuwen. Maar de meeste mensen willen gewoon in een rijtje naast elkaar wonen.”

Socioloog Frits Spangenberg noemt nieuwbouwwijken de achterstandswijken van de toekomst, onder meer door een gebrek aan voorzieningen.

„Ja, ja, ik ken alle vooroordelen: Vinexwijken zijn saai. Je kunt er een kanon afschieten en winkels ontbreken. Het aantal echtscheidingen is er zeer groot. Nou, het blijkt allemaal nergens uit. Aanvankelijk hadden de criticasters van de nieuwbouwwijken het voordeel van de twijfel. De idee was dat er van alles mis was, maar omdat mensen veel geld hadden geïnvesteerd in hun huis, durfden ze hun eigen wijk niet af te kraken. Inmiddels blijkt uit zo’n beetje elke enquête dat mensen naar tevredenheid in hun rijtjeshuizen wonen. De kritiek die er nu nog is op de Vinex komt vooral van allerlei intellectuele VPRO-stadskabouters. Ze zijn ideologisch gedreven en hebben een antikapitalistisch maatschappijbeeld. Met de oer-Nederlandse nieuwbouwwijken is niets mis. Je komt er alle bevolkingsgroepen tegen en de huizen zijn tegenwoordig geschikt voor elke levensfase.”

Hoofdemograaf Jan Latten van het Centraal Bureau voor de Statistiek zei dat de vraag naar eengezinswoningen afneemt. Door de vergrijzing is er meer behoefte aan drempelloze, kleine woningen voor ouderen.

„Het aantal appartementen neemt toe, maar overdrijft niet. De meeste ouderen willen helemaal niet verhuizen. Als de kinderen het huis uitgaan komt bij veel mensen een moment van bezinning. Als dat niet leidt tot een verhuizing, blijken ouderen superhonkvast. De vergrijzing leidt niet tot een grotere vraag naar kleine huurwoningen. Dé innovatie in de Nederlandse woningbouw is de traplift. Het stelt mensen in staat om lang in hun eigen woning te blijven.”

Met de oer-Nederlandse nieuwbouwwijken is niets mis. Je komt er alle bevolkingsgroepen tegen en de huizen zijn tegenwoordig geschikt voor elke levensfase.”-Friso de Zeeuw

Jongeren en alleenstaanden kunnen met de snel stijgende prijzen geen rijtjeshuis betalen.

„Dat mensen kleiner gaan wonen, heeft deels te maken met de betaalbaarheid maar ook met de wens om in of bij de grote stad te wonen. Daardoor ontstaat een markt voor kleine woningen, zo werkt de economie nu eenmaal. Maar de veronderstelling dat alleenstaanden en jongeren massaal kleiner willen wonen, blijkt onjuist.

„We staren ons blind op bakfietsouders in de grote steden. Maar sinds het opkrabbelen van de woningmarkt in 2013 trekken jonge gezinnen juist weer vanuit de centra naar ruim opgezette, betaalbare wijken aan de randen van de stad. Jongeren blijken na een vrijgevochten periode net zo conservatief als hun ouders. Zelfs in de gebieden met een minder overspannen woningmarkt is het rijtjeshuis populair.”

Privacy is ver te zoeken in een rijtjeshuis. De ruimte voor en achter is beperkt, voorbijgangers kijken naar binnen, je hoort de burens de wc doortrekken.

„Sommige architecten kunnen het woord ‘gezellig’ niet spellen, maar aan het oer-Nederlandse rijtjeshuis valt hooguit op detailniveau nog iets te verbeteren. Er is een keuken met uitzicht op de speelplek en de straat om zo de ontmoeting te bevorderen. De huizen hebben een tuintje, je kunt je autootje goed kwijt. Er zijn voldoende slaapkamers, een aparte ruimte voor de computer. Nederlandse huizen zijn ruim en daarom erg geschikt voor het leven van nu. Elk huishouden vormt een soort eigen ministad, waar gezinsleden komen en gaan. Man werkt in A, vrouw in B, kinderen gaan naar school in C en winkelen of sporten in D. De eigen wijk is de uitvalsbasis.”

Nieuwbouwwijken kosten veel ruimte. Natuurorganisaties klagen dat de woningbouw het groen opslokt.

„Zeker in de Randstad noemen we alles waar geen huis staat al snel groen. Maar wat is er groen aan kassen of landbouwgrond, waar de natuur is uitgeperst? De locatie van vrijwel alle Vinexwijken is goed gekozen, dicht bij de centra van steden. Dat blijft zo. De woningbouw zal de komende jaren vooral gebeuren in de Randstad en delen van Brabant en Gelderland. Minder dan tien procent van die huizen komt in bestaande gebouwen, zoals omgevormde kantoren. Van de rest verrijst grofweg een derde binnen de stedelijke gebieden en twee derde in uitbreidingswijken. Door in de ontwerpen rekening te houden met de natuur en het landschap en de mobiliteit goed te regelen, kan de Vinexwijk een succes blijven.”

Gemeenten zijn het schip in gegaan omdat ze miljoenen betaalden voor grond waarop later, vanwege de crisis, nooit is gebouwd. De belastingbetaler betaalt de rekening.

,Gemeenten moeten voorzichtiger zijn met grondaankopen. Aan de andere kant duiken, nu de markt aantrekt, overal cowboys op die waardeloze plannen maken en gaan voor het snelle geld. Wat mij betreft haalt de overheid alle middelen van stal om die plannen te stoppen. Investeerders zijn hard nodig, maar je moet ze soms ook temmen. Nederland heeft een miljoen nieuwe huizen nodig. Het is tijd om de planmatige variant zoals we die voorheen hadden weer te omarmen.

„De politieke omslag is al zichtbaar. Het rijk wil meer regie voeren om jaarlijks 70.000 woningen te kunnen opleveren. Dat betekent niet dat we overal moeten bouwen. Niet voor niets kom ik op voor de bescherming van weidevogelgebieden. Maar ik heb geen probleem met uitbreiding zolang die in overeenstemming is met een maatschappelijk belang: het maken van mooie plannen en de bouw van goede woningen.”