

Ziekelijke innovatiedrang remt de woningbouw



Friso de Zeeuw is emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling aan de TU Delft.

WONINGBOUW

Met nuchter vakmanschap kunnen we onze traditie van sublieme ruimtelijke planning weer oppakken.

Hypes, hobby's en onkunde zitten de woningbouwplanning in de weg. We verwaarlozen de Nederlandse planningstraditie.

De Nederlandse bevolking groeit sneller dan verwacht; dit jaar komen er per saldo honderdduizend mensen bij. Hoofdoorzaak is de immigratie. Aldus de prognoses van het CPB, die verder uitwijzen dat de bevolking samenklontert in stedelijke regio's.

Om die groei op te vangen, moeten er nieuwe woningen komen; dat is ook de beste remedie om wonen betaalbaar te houden. De bouwproductie ligt nu op zo'n 50 duizend nieuwe woningen per jaar. Om de groei op te vangen zouden dat er eigenlijk 70 duizend moeten zijn. Dat aantal gaan we voorlopig niet halen, alleen al omdat het uitvoerend bouwbedrijf nu al handen tekortkomt.

Onze wooncultuur is een wonder van stabiliteit. In een dynamische en onzekere wereld wijzigen de woonvoorkeuren nauwelijks. Jonge mensen vertonen vergelijkbare woonwensen als hun ouders, na een eventuele wilde hipsterperiode. Ook allochtonen voegen zich in de Nederlandse wooncultuur.

Nieuwbouwhuizen worden wel steeds energiezuiniger; maatschappelijke aanpassingen voltrekken zich bijna geruisloos. In plaats van dit als voordeel te zien, verspillen vakwereld

en beslissers tijd en geld aan randverschijnselen. De hang naar 'trendbreuken' en 'innovaties' is ziekelijk en het gebrek aan basale kennis schrijnend.

Ik geef enkele voorbeelden. 'We zien een trendbreuk naar kleiner wonen', stelt onderzoeksbureau Stec. Fout. Ook eenpersoonshuishoudens prefereren minimaal 60 vierkante meter woonruimte. De populariteit van microwoningen ('studio's') in de grote steden komt louter voort uit schaarste: een hok van 23 vierkante meter is daar nog betaalbaar.

Heel wat gemeenteraden hebben de wethouder opdracht gegeven te zoeken naar een locatie voor *tiny houses*. Die *tiny houses* zijn een geinig randverschijnsel waarvoor alleen in kabouterkringen belangstelling bestaat. De ambtenaar die hiermee aan de slag moet, heeft intussen geen tijd meer om het bouwplan van de corporatie voor dertig sociale woningen te beoordelen. Dat blijft dus liggen.

'We moeten het taboe op hoogbouw opheffen', stelt makelaarsvoorman Ger Jager. Onjuist. Hoogbouw boven de 50 meter is inefficiënt, zoals architecten die de ambachtelijke kant van het vak nog verstaan, hebben aangetoond.

'Alle nieuwbouw kan binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden'. Onhaalbaar. Op locaties waar bedrijventerreinen plaatsmaken voor woonbuurten kan in beginsel eenderde deel van de nieuwbouw komen. En dat is een arbeidsintensief en kapitaalintensief karwei. De doorlooptijd van dit soort binnenstedelijke plannen (met meer dan 500 woningen) is minimaal 15 jaar. Die doorlooptijd, de kunst om deze plannen financieel rond te krijgen en zorgvul-

Voor 'tiny houses' is alleen belangstelling in kabouterkringen

dig overleg met het bedrijfsleven en omwonenden vergt vakmanschap.

Er is nu al een groot tekort aan kundige 'gebiedsregisseurs'. Aan hun eigenlijke werk komen ze nauwelijks toe, want ze moeten van hun baas naar een door het College van Rijksadviseurs georganiseerde babbelbox over 'circulaire gebiedsontwikkeling', want dat is innovatief.

'Bouwen buiten het bestaand stedelijk gebied ('in de wei') gaat ten koste van de natuur', luidt een veelgehoorde stelling bij onder meer provinciale besturen. Onjuist. De productielandbouw heeft alle biodiversiteit uit grote delen van het landelijk gebied verdrongen. Een goede landschappelijke inpassing van het woonplan kan juist biodiversiteit en ruimtelijke kwaliteit toevoegen. Een uitdaging voor landschapsarchitecten en stedenbouwkundigen.

We kunnen dat combineren met onze relatief kleinschalige stedelijke structuur. De 'menselijke maat' van onze steden spreekt aan, met voorzieningen van water en groen op (elektrische) fietsafstand. Alle megasteden kampen met de scheiding van arme en rijke inwoners. Hoge woningprijzen drukken de werkende mensen naar de buitenkant van de stad. Onze kleinschalige structuur voorkomt segregatie. Ook maakt de afwisseling van stad, groen en water de aanpassingen aan het veranderende klimaat makkelijker dan de zwaar verdichte en versteende megastad.

Intussen blijft iets essentieels als de relatie tussen verstedelijking en mobiliteit onderbelicht. Zo treft het pleidooi van de Zuid-Hollandse steden voor de uitbreiding van de Randstad-rail zeker doel, maar lijkt dat tot nu aan Haagse dovemansoren gericht.

Met nuchter vakmanschap kunnen we de Nederlandse traditie van sublieme ruimtelijke planning en organisatie weer oppakken en de woningopgave ook benutten om ons land mooier en duurzamer te maken. Maar als we zo door blijven klooiën, gaat dat niet lukken.

Friso de Zeeuw is auteur van het boek *Zo werkt gebiedsontwikkeling*.