

Interview

Emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling: 'Stop de fixatie op de bouw van appartementen'

Woonwensen Woontorens zijn in, maar een slecht idee, ontdekte emeritus hoogleraar Friso de Zeeuw. „Grote woningen blijven populair.”

Bernard Hulsman

Hij kon het niet laten. Eigenlijk is emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw met pensioen. Toch publiceerde hij in december, samen met woningmarktonderzoeker Geurt Keers, *De onderste steen boven*, een onderzoek naar ‘woonwensen en bouwopgave van nu en morgen’. Aanleiding was het *WoonOnderzoek Nederland 2018*, dat het ministerie van Binnenlandse Zaken vorig jaar presenteerde.

Kleine binnenstedelijke appartementen in hoge dichtheden dan er nu al worden gebouwd”, zegt De Zeeuw. Hij zit in een café in Amsterdam-Noord, vlakbij de plek waar achter de voormalige Shelltoeren een nieuwe woontoren verrijst. „Maar die conclusie kun je helemaal niet trekken uit WoOn 2018. Dat onderzoek staat vol informatie over woonlasten, huizenprijzen enzovoorts, maar woonwensen zijn pijnlijk afwezig. Omdat niemand reageerde op het pleidooi van de rijksbouwmeester, zijn wij maar aan het werk gegaan.”

Zo werd *De onderste steen boven* een weerwoord op de onder politici en beleidsmakers heersende opvatting dat de 75.000 jaarlijks te bouwen woningen vooral binnen de grenzen van de bestaande steden moeten komen. In Rotterdam, Den Haag, Amsterdam, Eindhoven en zelfs Leiden heeft dat de afgelopen jaren geleid tot de bouw van vele woontorens.

Drie misverstanden liggen ten grondslag aan de torenwoekering in Nederland, schrijft u. Het eerste is dat de toename van oudere alleenstaanden tot 2030 de bouw van nog meer kleine appartementen nodig maakt.

„Het idee hierbij is dat de ouderen doorstromen naar de kleine appartementen, zodat de woningen die ze achterlaten ter beschikking van gezinnen komen. Uit ons onderzoek blijkt dat het overgrote deel van de ouderen honkvast is en helemaal geen zin heeft om te verhuizen naar een stadsappartement. De meeste ouderen zijn tevreden met hun huidige woning – veelal een eengezinswoning – en hun buurt. Bovendien maakt de traplift het mogelijk dat ze daar langer dan vroeger kunnen blijven wonen. De conclusie dat het aandeel appartementen niet moet groeien, is dan ook onvermijdelijk.”

Het tweede misverstand is dat gezinnen steeds meer in de binnenstad willen blijven wonen.

„Dit idee ontstond tijdens de crisis na 2008, toen de woningmarkt jarenlang ‘op slot’ zat en ‘bakfietsgezinnen’ noodgedwongen in de stad bleven. Nu de crisis voorbij is en de doorstroming weer enigszins op gang is gekomen, is opnieuw sprake van een uittocht van gezinnen.

„Daan Zandbelt, rijksadviseur voor de fysieke leefomgeving, stelt dat de moderne stadsmens dankzij ‘ontspulling’, digitalisering en flexwerken heel comfortabel in een appartementje van dertig vierkante meter kan wonen en dat bouwen van eengezinswoningen dus niet meer nodig is. Maar dat is volstrekt onjuist: onder alle soorten huishoudens blijven grote woningen in suburbane buurten ongekend populair.”

Daarom is het idee dat die gewenste 75.000 woningen per jaar vooral binnen steden kunnen worden gebouwd onjuist, concludeert u.

„Zeker, ook omdat je er nu ernstig rekening mee moet houden dat de Nederlandse bevolking de komende jaren veel harder groeit dan tot voor kort aangenomen. De minimaal 800.000 woningen die tot 2030 nodig zijn, kan je bij lange na niet bouwen op binnenstedelijke locaties – hoe hoog de woontorens ook worden.

„Daar komt bij dat er allerlei nadelen aan hoogbouw kleven. Zo is die veel duurder dan laagbouw, zodat het Amsterdamse gemeentebestuur het gewenste aandeel socialehuurwoningen van 40 procent hierin wel kan vergeten. Ook blijven de plinten van kantoor- en woontorens een probleem. Ondanks de steeds beleden intentie nu eens te zorgen voor meer levendigheid rondom torens, is dit in Nederland zelden gelukt en blijft het op de begane grond een doodse bedoening.

„En de bewering dat hoogbouw duurzamer is dan laagbouw, is op zijn best onbewezen. We weten allang dat torens niet leiden tot een efficiënter grondgebruik dan woonblokken van zes, zeven verdiepingen. Het lijkt er, kortom, veel op dat voorstanders van hoogbouw de fout herhalen die bij de bouw van de Bijlmermeer is gemaakt: woonwensen worden volledig genegeerd.”

Groot probleem is ook dat het doel van 75.000 nieuwe woningen per jaar de afgelopen jaren zelden is gehaald en het woningtekort nu is opgelopen tot 300.000 woningen.

„Daarom roepen we op te stoppen met de fixatie op appartementen in de huidige woningbouw. Dit is niet toekomstbestendig en heeft nu al geleid tot een impasse in de woningbouw. Die moet worden doorbroken. Er moeten meer goedkope en middeldure eengezinswoningen worden gebouwd, ook in buitenwijken onder de rook van de steden.

„Berekeningen laten zien dat hiervoor ongeveer 1 procent van het Nederlandse grondgebied nodig is. Nieuwe tuinstadjes maken, waarin woningen mooi verweven zijn met het landschap – dat wordt de ontwerp-opgave voor de toekomst. Hiervoor is wel meer planning en sturing in de woningbouw nodig.”

Dat klinkt bijna als Vinex. Dat moeten we niet meer willen, vond Sybilla Dekker als minister van volkshuisvesting vijftien jaar geleden al. En dat is nog steeds de wens van de rijksoverheid.

„Dat was een schandalige uitspraak, ingegeven door de slechte reputatie die vinexwijken onder de spraakmakende elite hebben. Ten onrechte: Vinex was grotendeels een succes. In de vinextijd werden de doelen van te bouwen woningen gehaald, bewoners van vinexwijken zijn er tevreden over en rapport na rapport heeft laten zien dat die wijken in stedenbouwkundig én architectonisch opzicht gevarieerder zijn dan alle voorgaande generaties buitenwijken. Het enige grote gebrek was dat openbaarvervoerverbindingen en infrastructuur, zeker in het begin van de vinextijd, slecht waren. Maar dat was altijd al de tekortkoming toen hier nog planning bestond.”