

Is ‘tuinstadjes maken’ de nieuwe ontwerpopgave?

door: Jos Gadet

Nederland is geen dichtbevolkt land, maar een dunbevolkte stad, wat betekent dat Nederland (sociaal)economisch suboptimaal presteert als gevolg van gebrekkige agglomeratiekracht. Agglomeratiekracht bestaat uit de voordelen van *concentratie* en *specialisatie* van bedrijvigheid, *omvang* en *veelsoortigheid* van bevolking, het *delen* van voorzieningen en diensten, gemakkelijke *matching* van arbeidspotentieel en aanbod banen, en het *uitwisselen* van kennis.

De bekende Amerikaanse econoom Paul Krugman heeft in dit verband gewezen op de nadelige sociaaleconomische effecten van suburbane woningbouw in de VS, en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) heeft er voor Nederland uitspraken over gedaan. Een recent advies van de OESO aan Amsterdam is zelfs om stevig te verdichten en *sprawl* tegen te gaan.

Daarom zijn Nederlandse steden flink aan de slag gegaan met binnenstedelijke woningbouwprojecten. In een enkel geval bestaan die projecten uit hoogbouwaccenten. Gemakkelijk is dat niet, gezien de enorme ambities wat betreft duurzaamheid, de stikstof en pfas-problematiek, en de personele krapte op de bouwmarkt. Kortom, het scheppen van duurzame en economische sterke steden gaat van au. Maar hoe dan ook, het ontslaat ons niet van de maatschappelijke verplichting om duurzame steden te ontwikkelen die economisch floreren.

Het helpt dan niet als Friso de Zeeuw in *NRC Handelsblad* van vrijdag 10 januari spreekt van *torenwoekering* (?) in Nederland. Nou is het algemeen bekend dat De Zeeuw en zijn paladijnen een hekel hebben aan het bouwen van woningen binnen de grenzen van bestaande steden. Maar in zijn beargumentering slaat hij toch echt de plank mis. Wat is er aan de hand?

Torenwoekering, aldus De Zeeuw, berust op drie misverstanden. De eerste haakt in op de gedachte dat de toename van oudere alleenstaanden de bouw van nog meer kleine appartementen nodig maakt. Volgens De Zeeuw zijn ouderen honkvast en verkiezen ze beslist geen stadsappartement boven hun (veelal) eengezinswoning.

Klopt dit? Nou nee! Zeker zijn ouderen honkvast, maar vooral omdat ze geen kant op kunnen op de huidige oververhitte woningmarkt. In de NRC van een dag later staat de frustrerende rondgang van *emptynesters* op de Randstedelijke woningmarkt beschreven. Uiteindelijk lukt het: een appartement in Den Haag, met een rijk voorzieningenpakket om de hoek (*NRC Handelsblad* 11 januari: *Zes keer een bod gedaan, nog steeds geen huis*). Uit gesprekken met grote verhuurders van huurwoningen in de vrije sector blijkt juist enorme belangstelling te bestaan onder ouderen voor stedelijke appartementen. Veelal zijn die kleiner dan de huidige woning, wat juist de wens is, maar bijna altijd (flink) duurder. Uit eigen ervaring weet ik dat verhuizen in de eigen buurt van eengezinswoning (120m²) naar nieuw gebouwd appartement (60m²) een huurstijging van 25 procent met zich mee zou brengen. Kleiner gaan wonen voor meer geld op dezelfde plek? Dat doet niemand. Wij dus ook niet. Dus ontzeg ik tot aan mijn dood, maar met flinke tegenzin, een startend gezin een stedelijke eengezinswoning.

En dwing datzelfde gezin te vertrekken uit de stad. Uit recent onderzoek van Onderzoek, Informatie en Statistiek blijkt dat meer gezinnen dan voorheen Amsterdam verlaten. De onderzoekers vonden dat de reden daarvoor is dat de wens groter te gaan wonen vanwege gezinsuitbreiding in Amsterdam niet gehonoreerd kan worden. Ze verkiezen als *second best* stedelijke milieus op goed bereikbare plekken in steden in de buurt van Amsterdam (Utrecht, Haarlem, in mindere mate Zaandam). En als dat niet lukt, tsja, dan als *third best* maar suburbane plekken, maar wel met goede verbindingen met Amsterdam. Ondanks de groeiende uitstroom van gezinnen in Amsterdam neemt het *aantal* gezinnen in de stad nog steeds toe (*OIS 2019, Gezinnen in de stad. Gaan ze weg of blijven ze?*).

Toch berust volgens De Zeeuw het feit dat gezinnen in de stad willen blijven op een groot (tweede) misverstand. Want, ‘onder alle soorten huishoudens blijven grote woningen in suburbane buurten ongekend (sic!) populair’. Waar haalt de goede man het vandaan?

Het derde misverstand in de ogen van De Zeeuw is dat hoogbouw mogelijkheid biedt om de stad te verdichten. Daarover is de laatste tijd al genoeg geschreven en gedebatteerd. Ik ga daar verder niet diep op in, maar dat hoogbouw adepten ‘eenzelfde fout herhalen die bij de bouw van de Bijlmermeer is gemaakt’, is een bedrieglijke redenering. Het falen van de Bijlmer is niet het gevolg van hoogbouw, maar van de stedenbouwkundige structuur: functiescheiding *in extremis*. Functiescheiding die ook kenmerkend is voor de tuinstadgedachte. Toch wil Friso de Zeeuw ‘nieuwe tuinstadjes maken, waarin woningen mooi verweven zijn met het landschap’. Dat wordt in zijn ogen de ontwerp-opgave voor de toekomst.

Jane Jacobs draait zich onrustig om in haar graf, Paul Krugman legt het hoofd in de schoot. Bijzonder spijtig voor al die verschillende huishoudens die naarstig op zoek zijn naar een passende woning in de stad.

Jos Gadet
J.Gadet@amsterdam.nl