ALGEMEEN PAGINA 15 | MAANDAG 12 JULI 2021

# 'Naoorlogse wijken hebben nog genoeg ruimte'

## Studie: Plek voor ruim 500.000 extra huizen



KAW

**Als woningcorporaties geld en ruimte krijgen om meer te bouwen, kunnen ze in tien jaar tijd tussen de 500.000 en 700.000 huizen aan de voorraad toevoegen. Dat blijkt uit onderzoek van KAW, een bureau dat de potentie van naoorlogse wijken in kaart bracht.**

STEFAN TEN TEIJE

De resultaten bieden een andere kijk op de discussie die momenteel wordt gevoerd over 'bouwen in het groen' of 'inbreiding in de stad'. Het Economisch Instituut voor de Bouw stuurde in een recent rapport aan op het ontwikkelen van gebieden buiten dorpen en steden. Ook in de Tweede Kamer wordt met name door VVD en CDA aangedrongen op nieuwe Vinex-locaties in weilanden.

Volgens KAW-directeur en architect Reimar von Meding is er juist genoeg ruimte in de steden en dorpen zelf. Het overgrote deel van de totaal geraamde behoefte van zo'n 1 miljoen huizen tot 2030 zou snel gebouwd kunnen worden in wijken uit de periode 1950-1980, stelt zijn bureau aan de hand van data- en ontwerponderzoek.

,,Het probleem met bouwen in het groen is dat het zo moeilijk van de grond komt'', zegt Von Meiding. ,,De boer wil niet weg, er spelen grote grondbelangen en de overheid moet fors investeren in infrastructuur en aansluitingen. De totale doorlooptijd is gemiddeld bijna twee keer zo lang als de herstructurering van een bestaande wijk. Daarom is het zinvoller om te bouwen op plekken waar alles wat nodig is, al aanwezig is.''

De vraag ligt voor de hand: hoe dan? Gemeenten en bewoners koesteren juist het groen dat er nog is. KAW heeft vier mogelijkheden in kaart gebracht: bestaande woningen splitsen of voorzien van een extra verdieping, het bebouwen van ongebruikte ruimte of verloederde plekken, het realiseren van meer woningen door sloop en nieuwbouw én het benutten van de randen van de wijken.

## Chirurgisch bouwen

,,Naoorlogse portiekwoningen zijn gebouwd in een tijd dat huishoudens gemiddeld uit 3,5 personen bestonden. Nu wonen in veel van die huizen nog maar maar één of twee mensen. De gemiddelde huishoudensgrootte is afgenomen naar 2,2 personen en blijft dalen. Van twee relatief grote woningen kun je bijvoorbeeld drie passende maken. Zo kun je alleen al 220.000 woningen toevoegen zonder een kubieke centimeter bij te bouwen.''

'Chirurgisch bijbouwen' zou op blinde hoeken kunnen: bij de garageboxen, op lege parkeerterreinen, in of boven lege winkels, of in bosjes die in de ogen van KAW weinig toevoegen aan de kwaliteit van de leefomgeving. ,,Uit voorbeeldprojecten blijkt dat de groenstructuur zelfs kan worden verbeterd met zo'n operatie'', aldus Von Meding.

De derde mogelijkheid, sloop, ziet hij als een onontkoombare opdracht. Er hoeven niet per se hoge woontorens voor in de plek te komen. ,,Op vier, vijf of zes bouwlagen kun je meer woningen kwijt.''

Chris Ridderbos is ontwikkelmanager bij de Alliantie Ontwikkeling en werkt in opdracht van de gelijknamige woningcorporatie met huizen in de regio's Amsterdam en Amersfoort. Hij beaamt dat er grote kansen liggen in de naoorlogse wijken, al denkt hij dat KAW misschien te optimistisch is over de te behalen aantallen. ,,Het klopt dat veel relatief grote woningen door eenpersoonshuishoudens worden bewoond. Als die huizen toe zijn aan vervanging, bijvoorbeeld vanwege vochtoverlast, slechte isolatie en installaties, zijn bewoners best te stimuleren te verhuizen. Het verdichten van naoorlogse wijken biedt dus ook kansen voor woonverbetering.''

Als vierde mogelijkheid ziet KAW bouwpotentie aan de randen van de wijken. ,,Bij de ringweg om die wijken is sprake van fijnstofuitstoot en geluidsoverlast. Maar in de toekomst rijden we elektrisch. Ook de parkeerdruk neemt af, omdat lang niet iedereen een auto heeft én de aansluitingen met het openbaar vervoer goed zijn.''

## Persverse prikkels

KAW heeft z'n plannen aan het ministerie van Binnenlandse Zaken kenbaar gemaakt en gaat nu de gemeenten af om beleidsbepalers te overtuigen. ,,Mijn punt is dat er intelligentere oplossingen zijn dan de weilanden volbouwen, maar het lijkt er toch op dat er perverse prikkels in het systeem zitten die de ontwikkeling toch die kant op duwen. Voor gemeenten zijn grondopbrengsten een belangrijke inkomstenbron. Als enkel op corporatiegrond wordt gebouwd, komen de gemeentefinanciën in gevaar."

Verder leeft volgens Von Meding het dominante idee dat er vooral grondgebonden koopwoningen nodig zijn, omdat daar de meeste vraag naar is. ,,Bouwers en ontwikkelaars bouwen het liefste dat soort woningen, omdat die het meeste geld opleveren. Het verbeteren van bestaande wijken is in mindere mate een commercieel dan een maatschappelijk belang. Volkshuisvesting, ofwel de vraag hoe we mensen betaalbaar kunnen laten wonen, raakt op de achtergrond. Daar moet de aandacht naartoe.''

3,5

Naoorlogse woningen zijn gebouwd toen huishoudens nog uit gemiddeld 3,5 personen bestonden. Inmiddels zijn dat er 2,2.