

# “Straks stikken we in de een

**Nu in Nederland weer gesproken wordt over 'woningnood' zijn er grootschalige plannen voor nieuwbouw. Volgens ingenieur Marten Bierman, onderzoekscoördinator bij de Stichting voor Interuniversitair Sociaal Wetenschappelijk Onderzoek (SISWO), kan het woningtekort opgelost worden door de bestaande voorraad aan te passen. Als gevolg van de vergrijzing zullen steeds meer mensen in een te grote woning wonen. Het splitsen van deze te grote woningen in twee zelfstandige, is volgens Bierman een betere oplossing dan het volbouwen van de schaarse groene ruimten.**

**ALEIDA VAN DOORNUM EN LIA DE LANGE\***

*Is er volgens u op dit moment sprake van woningnood?*

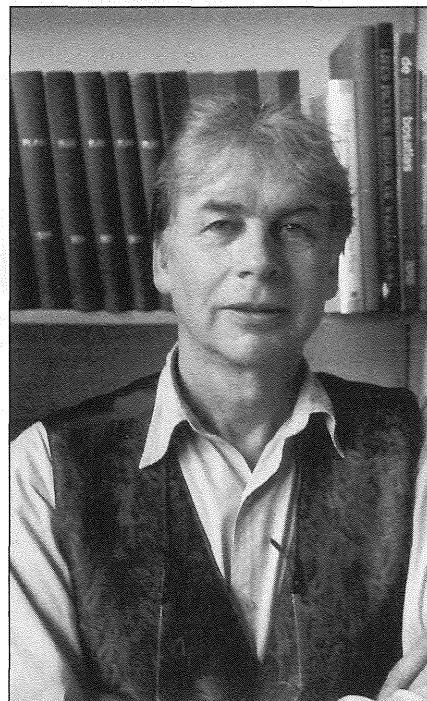
Ja, er is woningnood. De vraag is of je die moet oplossen met nieuwbouw. We zien nu de markt afglijden naar een particuliere markt, waarin weer eengezinswoningen worden gebouwd, in een ruime opzet. Dat is precies wat we niet nodig hebben: we hebben al 70% eengezinswoningen, terwijl 61% van de huishoudens bestaat uit één of twee personen. Als wij wijde steppen tot onze beschikking hadden, geld speelde geen rol en er was geen milieuprobleem, dan zou je zeggen: waarom zouden we moeilijk doen? Maar we leven niet in die situatie. Er wordt al gewerkt aan de moeilijker bouwlocaties met problemen op het gebied van de inpassing, mobiliteit, bodemvervuiling, geluidhinder, financiën en noem maar op. Daarbij wordt nu wel meer gekeken naar de milieu-kant, maar dit leidt er niet toe dat er geen aanslag plaatsvindt. We weten nu ook dat veel nieuwbouw leidt tot verval in de oude steden, want de mensen die het enigszins kunnen betalen trekken daar weg. Er is te weinig doorstroming: starters met dubbel inkomen maken in één keer de sprong naar die nieuwbouwwoningen. We bouwen wel bij, maar de wachtlijsten blijven lang. Dat is de lamheid van de manier waarop het nu aangepakt wordt. Het werkt niet.

*U onderschrijft de stelling dat er woningnood bestaat. Hoe zou die volgens u dan bestreden moeten worden als nieuwbouw niet het goede instrument is?*

Bij het maken van een nieuwbouwraping zou eerst gekeken moeten worden naar de bestaande voorraad. Je kijkt wat daarin beter kan en het overschot aan woningzoekenden moet je dan met nieuwbouw te lijf gaan. Maar er wordt nu helemaal niet naar de voorraad gekeken, men ziet alleen de wachtlijsten en met allerlei modellen wordt bepaald hoeveel woningen er nodig zouden zijn. Het komt op mij over alsof men de portemonnee nog niet nagekeken heeft, maar vindt dat men te weinig geld heeft en al naar de bank rent om te lenen.

*Wat zou er dan met de voorraad gedaan moeten worden?*

In Nederland staan zes miljoen woningen. De gemiddelde woningbezetting daalt en de bewoners in die voorraad zijn door de vergrijzing



Marten Bierman. Foto: David Tesselaar

enorm aan het veranderen. Straks hebben we voor hetzelfde aantal mensen meer woningen nodig, want we wonen met minder mensen per woning. Het is zeer de vraag of dat vanuit de bewoners gezien een gewenste situatie is. De generatie die na de oorlog huishoudens vormde en een gezin stichtte, zit nu aan het einde van de curve omdat de kinderen de deur uit zijn. Uiteindelijk zullen de weduwen alleen achterblijven. Ze hebben een wooncarrière gemaakt en op de top zijn ze blijven zitten. Naarmate de jaren verstrijken wordt het steeds moeilijker om kleiner te gaan wonen, want mensen worden minder vitaal en willen niet meer veranderen. Veel mensen komen tenslotte klem te zitten in die grote woningen: je maakt mij niet wijs dat die weduwen daar leuk zitten te individualiseren. Dat wordt de komende decennia een massale trend. Er zijn van het ministerie berekeningen bekend dat vanaf het jaar 2000 ongeveer 100.000 woningen per jaar leegkomen. Dat zijn de mooie eengezinswoningen uit de eerste groeifase. We stikken straks in de eengezinswoningen, want we bouwen ze ook nog eens een keer bij voor de markt.

# gezinswoningen.”

*Wat is dan de conclusie: meer kleine woningen bouwen om de doorstroming vanuit grote woningen op gang te brengen?*

Nee, mijn idee is om in de bestaande voorraad woningen te duplexen. Nu hebben we een groep bewoners die vier en meer kamers heeft, straks krijgen we een groep die de wooncarrière nog verder heeft doorgezet. Die is nu 45 jaar en heeft vijf of meer kamers ter beschikking; want we hebben natuurlijk in die tussentijd steeds ruimer gebouwd. Door woningen te verbouwen tot twee of meer woningen kun je meer mensen in één woning onderbrengen, waarbij je op elke twee woningen één mooie grote woning vrij krijgt.

*Denkt u dat mensen massaal hun woningen willen verlaten om naar een kleinere te verhuizen? Welk voordeel heeft men daarbij?*

Alle dingen die voor een vitaal mens, gezin of

huishouden leuk zijn, gaan voor oudere mensen als een blok aan het been fungeren. Weduwen in een te groot huis doen de bovenverdieping op slot en komen daar niet meer. Vaak voelt men zich onveilig. Iedereen wil op zijn dertigste, veertigste een grote tuin, maar voor een oudere betekent een grote tuin een grotere afstand tot de burens, die daardoor moeilijker bereikt kunnen worden als er iets is. De sores over het onderhoud aan het huis en aan de tuin gaan steeds zwaarder wegen, zeker als je er alleen voor staat. Mensen ervaren dat pas als die molensteen al lang om hun nek hangt. Het alternatief is dan hoogstens een seniorenwoning, maar die staat ergens in een nieuwbouwwijk. Dat is geen reële overweging als je altijd gespaard hebt om in een bepaalde straat te wonen en er ook oud wilt worden. Je moet dus mogelijkheden zoeken in de eigen straat of in elk geval de eigen buurt.

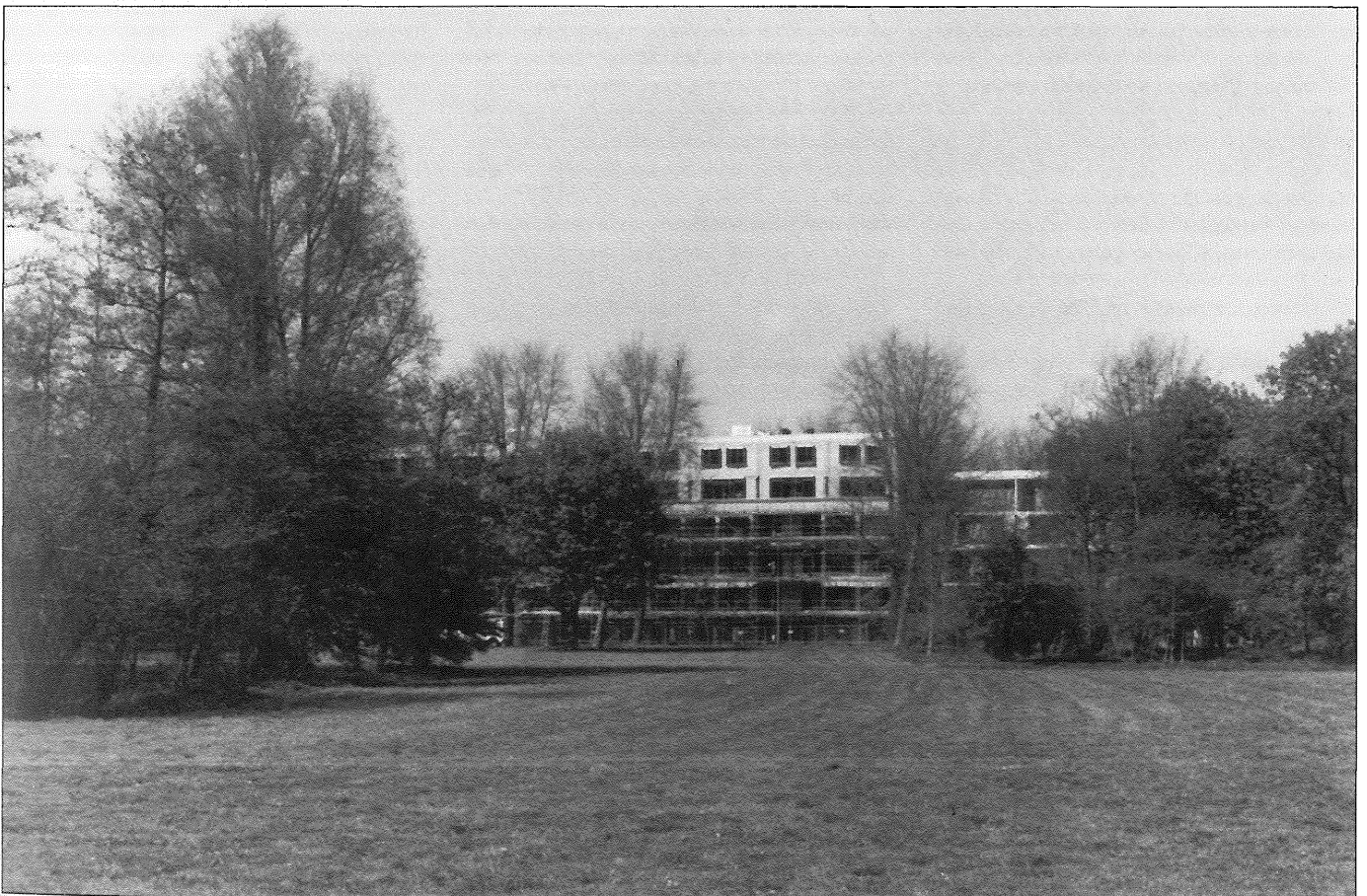
*Het is misschien een aardig systeem voor huurwoningen, maar de naoorlogse voorraad buiten de steden bestaat vooral uit koopwoningen.*

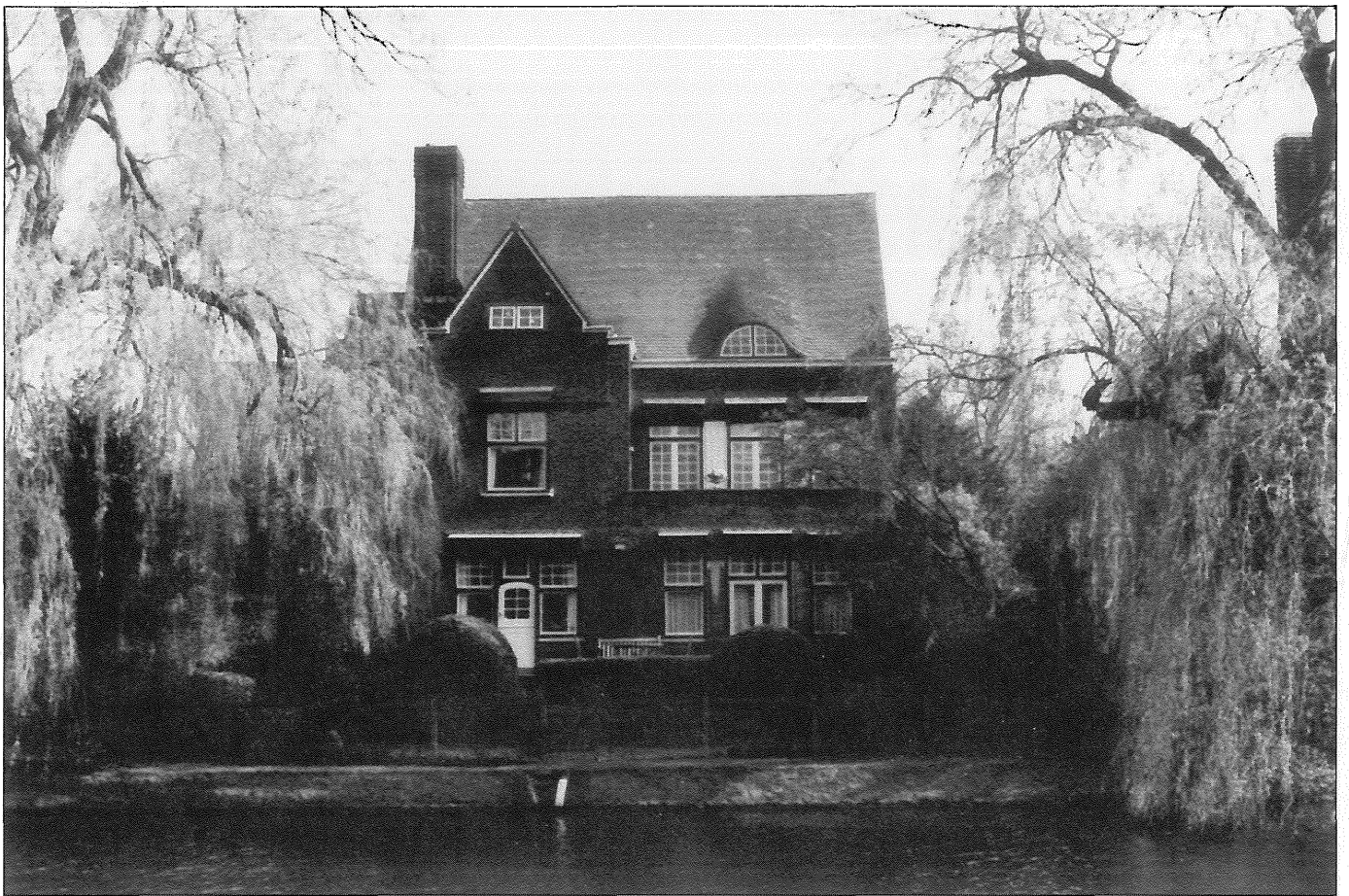
Ik heb het zo geformuleerd: we moeten een woningbank creëren. Het woord zegt het al een beetje: in de woningbank breng je de woningen in. De woningbank koopt met een krediet het eerste huis. Dat huis gaan we verbouwen, daar maken we twee woningen van. Naast de oorspronkelijke bewoner kan een ander daarin wonen. Daardoor worden onder hetzelfde aantal daken meer mensen gehuisvest.

*Waarom zou iemand zijn huis in de woningbank inbrengen?*

Ik heb een aantal dingen al genoemd. Je kunt in je eigen buurt blijven wonen. De sores ben je kwijt. Maar je kunt dus ook, voor je dood, je kapitaal verzilveren. De gemeente kan, als be-

Nieuwbouw in het Eendrachtspark in Amsterdam. Foto: Birgiff Truijens





"Je maakt mij niet wijs dat die weduwen daar leuk zitten te individualiseren." Foto: Birgitt Truijens

heerder van de woningbank, een zorgarrangement aanbieden: garanderen dat je er kan blijven wonen, zorgen voor boek en brood aan huis, zorgen voor het onderhoud en tuin, voor de veiligheid, busjes laten rijden als je eens ergens naar toe moet. Daar zouden een heleboel mensen voor tekenen.

De eerste stap is de oudste generatie. Vervolgens ga je stroomopwaarts, naar gezinnen waarvan de kinderen het huis uit gaan. Dan kan er eigenlijk al kleiner gewoond gaan worden. Daarvan moeten we de wooneisen ook formuleren. De meeste mensen denken niet na over het perspectief waarin ze terecht komen, als ze niet op weg worden geholpen. Het is natuurlijk krankzinnig, dat we met die vergrijzing in aantocht nooit stilgestaan hebben bij de woonalternatieven die er bij horen.

*Zijn uw ideeën al ergens in praktijk gebracht?*

Voor Heemstede hebben we dat uitgezocht. Heemstede wilde een beetje groen blijven en bouwde met lood in de schoenen bij om maar het draagvlak te behouden. In de afgelopen tien jaar heeft Heemstede vierduizend woningen bijgebouwd, het draagvlak is echter afgenomen met 237 mensen. Als ze zouden gaan bouwen om het draagvlak te handhaven, zouden ze met een jaar of zeven een verhouding bebouwd/onbebouwd hebben vergelijkbaar met die van Haarlem. Dat leidde maar tot één conclusie: het nieuwbouwinstrument heeft zijn tijd gehad. Dat was dé grote klap om de stap te kunnen maken naar nieuwe oplossin-

gen. De bevolking in Heemstede is relatief ouder en de woningen zijn behoorlijk groot, waardoor er in principe een groot perspectief is om het anders aan te pakken.

*Is het systeem wel toe te passen in de woonmilieu's die de komende decennia het meest vergrijzen: de groeikernen? Zo groot zijn de woningen daar nu toch ook weer niet?*

Ook in die woonmilieu's is veel te doen. De woningen uit de beginperiode zijn niet zo groot, maar nog altijd groot genoeg om meer dan een persoon in te huisvesten. En na de beginperiode is alleen maar groter gebouwd. Het proces van duplexen hoeft niet op te houden bij een villadorp.

*Is uw oplossing afdoende om de woningnood te bestrijden?*

Ik weet niet of dat genoeg is. Maar waarom zouden we dit niet sowieso doen? Ondertussen wordt nu wel onderkend dat het een goede aanpak is, omdat het met de Vinexlocaties voor nieuwbouw stroef gaat. Landelijk gezien zou je op een half miljoen 'nieuwe' woningen kunnen uitkomen. Als je uitgaat van een woningproductie van 100.000 woningen per jaar, zou een bouwstap van vijf jaar haalbaar zijn.

Stel, dit is niet toereikend en we moeten bijbouwen, wat kunnen we dan doen? De naoorlogse wijken zijn aan de beurt om opgeknapt te worden. Je kunt veel doen met de hoeveelheden 'overige ruimte' in die wijken. Wat

gebeurt er nu? In Amsterdam bijvoorbeeld bebouwen ze het Eendrachtpark; ze nemen de mooie plekken van de bewoners af. Men zoekt niet de onooglijke plekken en kript ze op, maar men investeert op de leukste plekken. Je moet kunnen ruilen: hier moet een park komen en daar moet je voor willen slopen. Als je qua dichtheid een vergelijking maakt tussen Geuzenveld/Slotermeer en Berlages Zuid in Amsterdam zie je dat er een enorm verschil is tussen het aantal bewoners per hectare. En toch is het dichter bevolkte Zuid een erg populair woonmilieu.

*Maar je kunt toch niet alles veranderen in zelfde opzet als Amsterdam-zuid? Geuzenveld/Slotermeer is nu eenmaal een ander stedenbouwkundig plan met een eigen kwaliteit.*

De restruimte in een wijk als Geuzenveld/Slotermeer is heel interessant. Die wijken zijn neergezet, neergesmeten, toen na de oorlog huisvesting geboden moest worden. Er was die rampzalige visie van Le Corbusier en de CIAM. Bovendien is in nog lagere dichtheden gebouwd dan het Amsterdams Uitbreidingsplan voorschrijft. Daar moeten we nu zo snel mogelijk vanaf. Ik heb de cijfers van die twee buurten naast elkaar gelegd om te laten zien dat een hogere dichtheid op een acceptabele manier kan, dus waar zijn de Berlages van nu? Ik praat niet eens over de dichtheid van de binnenstad van Amsterdam. Ik praat over het gesloten bouwblok en het werk van Berlage, drie of vier hoog, meer hoeft niet. Als de



bomen weer groen zijn, kun je zien hoe plezierig wonen het daar is.

*Is de woningbank-aanpak niet een zodanig ingrijpende verandering, dat het jaren duurt voordat het geaccepteerd is, onderzocht is en vruchten afwerpt?*

Je moet het afzetten tegen de nieuwbouw, die er ook morgen nog niet staat. Ook bij nieuwbouwlocaties nemen de inpassingsproblemen toe, want het is niet meer: koeien eruit en huizen erin. Het ligt altijd wel ingeklemd tussen wegen, het ligt onder een startbaan, er is milieuvuiling, etcetera. We kunnen morgen met ons systeem beginnen. De huizen staan er al en de grond is eigendom van de gemeente. Er zijn nu al groepen in de lege-nestfase, die rijp zijn om dat te doen. Bij dit systeem gaat het ook om tijd winnen. Over twintig of dertig jaar krijgen we de grote uitvaart van de geboortegolf. Daarna zitten we met een gigantische hoeveelheid huizen. Moeten wij ons laatste beetje milieu opofferen voor een tijdelijk probleem?

In Nederland vinden per jaar ongeveer 300.000 verhuizingen plaats, ondanks de enorme barrières in de regelgeving. Als er één verhuist, komt een hele verhuisketen op gang; dat genereert vijf of zes verhuizingen. Het grote voordeel ten opzichte van nieuwbouw is dat je de scheefheid in bezetting van de woningen niet laat voortbestaan. Het verkassen zou gestimuleerd moeten worden door de regelgeving aan te passen. Nu worden mensen gestraft voor het bij elkaar gaan wonen met een halvering van hun subsidie of uitkering, dus houden ze hun LAT-relatie in stand. Je zou op verhuizen juist een premie moeten zetten. De woning die nu kunstmatig bezet gehouden wordt, hoef je dan niet met subsidies en hoge kosten in het buitengebied bij te bouwen. Laat uitkeringstrekkers toch wat houden, want wat kost het niet om een nieuwe woning erbij te zetten. De huursubsidie is alleen financieel

georiënteerd, namelijk op de kloof tussen inkomen en huurniveau, los van het aantal mensen dat in een huis woont. Als een of twee personen in een huis zitten waar ook vier of vijf mensen hadden kunnen wonen, moet je zeggen: dan krijg je een kwart van de huursubsidie. Dat moet dan gecombineerd worden met

mijn alternatieven: óf men zoekt iets kleiner, óf men neemt inwoning. De regelgeving moet van zijn dichtheid-dove kant ontdaan worden. Altijd weer vanuit de redenatie: dat spaart ons nieuwbouw.

\* Redactie AGORA

## Het experiment in Heemstede

In Heemstede is met behulp van een subsidie van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) een begin gemaakt met het in praktijk brengen van het 'woningbank-idee' van Marten Bierman. De gemeente heeft het eerste pand aangekocht, waarvoor een verbouwingsplan tot meerdere koopappartementen is opgesteld. Als het experiment slaagt, zal het op grotere schaal worden toegepast, zowel met huur- als met koopwoningen. Er wordt overwogen hiervoor een stichting op te richten, waarbij ook woningcorporaties en marktpartijen betrokken zullen worden.

Het project in Heemstede is gekoppeld aan een zorgarrangement. Een 'zorgmakelaar' bemiddelt over een contract met bewoners, waarin afspraken zijn gemaakt over thuis- en gezinszorg en bijbehorende abonnements- en kostprijs.

Veel woningzoekenden in Heemstede zijn nu aangewezen op nieuwbouw elders in de regio. Heemstede hoopt door het beter benutten van de bestaande voorraad in de toekomst meer mogelijkheden te scheppen voor huisvesting van woningzoekenden in de eigen gemeente.

V O L G E N D N U M M E R

## Openbare ruimte

Menig binnenstedelijk openbaar gebied is in de afgelopen tien jaar aan een herinrichting onderworpen en momenteel wordt bij het ontwerpen van de nieuwe woonwijken ook veel aandacht aan de openbare ruimte besteed. In het septembernummer van AGORA worden enkele projecten en belangrijke aspecten van het openbaar gebied toegelicht. Verder aandacht voor het belang van de openbare ruimte voor jonge alleenwonende stedelingen, een nieuwe milieuvriendelijke aanpak van het groenbeheer en de rol en plaats van straatmeubilair.