

Column: Kiest gemeente voor kwantiteit of kwaliteit?

01-03-2018 11:43

Bouwen, bouwen, bouwen. Als een soort bezweringsformule moet dit mantra de pijn verzachten van het grote gapende gat dat ligt tussen woningvraag en -aanbod. Volgens het EIB gaat de uitbreiding van de woningvoorraad vanaf 2019 in de pas lopen met de structurele huishoudensgroei. Een geruststellende gedachte, even geduld dus nog. Minder geruststellend is de bouwgekte die de huizengekte losmaakt.

Gemeenten buitelen over elkaar heen om hun bouwprojecten bekend te maken. 800 woningen hier, 1.000 daar. Wie biedt er meer? Zijn er in deze trotse annonces plaats voor energiebesparing, middenhuur, senioren en behoud van het juiste groen binnen én buiten de stad? Nu combineren, maakt onze woningvoorraad toekomstbestendig!

De laatste jaren is er voornamelijk binnenstedelijk gebouwd. De stad was en is populair. De huidige bouwprojecten zijn voornamelijk binnen de stadsgrenzen. Zo willen gemeenten en marktpartijen de komende tijd in de Randstad 1 miljoen nieuwe woningen bouwen. Maar is dat voldoende om aan de vraag te voldoen? En is er in de stad nog voldoende plek om te bouwen, zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit? Het aantal kantoren voor transformatie raakt op.

Dan de lucht in

Daar behalen we geen grote winst. Dan maar de lucht in. Maar wordt de stad zo niet heel erg compact? Het moet wel leefbaar blijven. Niet voor niets ontvlucht menig dertiger de stad om het gezin meer ruimte te geven. En wat doet de inbreiding met het stadsgroen? Onderzoek van de Universiteit Groningen toonde eerder aan dat bewoners de meeste waarde hechten aan groen in een straal van zeven kilometer rond de eigen woning. Behoud van stadsgroen zonder daaraan concessies te doen, is belangrijk.

In het groen

Minister Ollongren wil de pijlen niet alleen richten op binnenstedelijk bouwen, maar ook op bouwlocaties buiten de stadsgrenzen in het groen. Provincies en gemeenten zijn echter huiverig. 'In de polder en het weiland rond de grote stad moet niet worden gebouwd'. Laat staan dat we nadenken over met beleid bouwen in het Groene Hart. Maar niet al het groen in het 'Groene Hart' is even waardevol voor de consument. Ook dat bleek uit het onderzoek van de Universiteit Groningen. Het Groene Hart is een Nationaal Landschap maar geen Nationaal Park. Met de juiste verhouding groen/bebouwing blijft het Groene Hart haar waardevolle natuurfunctie behouden, maar wordt er ook een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving gecreëerd voor die gezinnen die de stad bewust verlaten om zich in een groene randgemeente te vestigen.

En als we het toch over groen hebben; hoe groen gaan we bouwen? 2018 lijkt het jaar te worden van de intentieverklaringen om te bouwen zonder aardgasaansluiting. Een mooi vooruitzicht, maar dat levert nog geen energieneutrale woningen op.

Woonvisies met visie

Gemeenten hebben de regie waar er wat moet worden gebouwd. Het ontwikkelen van integrale woonvisies met aandacht voor energieneutrale woningen en een goede groenverdeling, is geen sinecure. En dan moet er in zo'n visie ook nog eens prominent aandacht zijn voor middenhuur en levensbestendige woningen voor senioren. De focus moet immers niet alleen liggen op nieuwbouw, maar ook op een vernieuwingsstrategie voor de bestaande woningvoorraad om vraagtuitval, verloedering en energie- en waardeverlies te voorkomen. Ik wens de gemeenten na de gemeenteraadsverkiezingen van 21 maart a.s. wijsheid bij het opstellen van hun integrale, groene woonvisies.

VASTGOED JOURNAAL

Harry Bruijniks is voorzitter VBO Makelaar

Rogier Hentenaar