VASTGOED JOURNAAL

Woningnood verminderen, diversiteit versterken

30-11-2020 13:02



De steden in Nederland staan voor enorme uitdagingen: de aantrekkingskracht is groot, maar het woningaanbod te gering om de toestroom goed te huisvesten. Nieuw bouwen is een deel van de oplossing. Een andere oplossing is de stad verdichten door bestaande (en vaak te grote) woonruimtes te verkleinen of door meters toe te voegen aan de bestaande bebouwing.

Stad op slot

''Een stad is wel van steen, maar niet in beton gegoten''

In Den Haag is sprake van een paradoxale situatie. De gemeente heeft het centrum van de stad gelabeld als 'Central Innovation District'. Rondom de drie stations wordt ingezet op campusontwikkeling met ruimte voor ontmoeting, kennisdeling, transformatie en valorisatie. Dat brengt volop kansen voor ondernemerschap. Jongeren vormen een belangrijke doelgroep, studenten, maar juist ook afgestudeerde young professionals die de stad graag binnenboord wil houden, onder meer door kwalitatief hoogwaardige woonruimte aan te bieden. Die woonruimte hoeft niet groot te zijn, zo leert onderzoek, mits de woning maar kwaliteit biedt.

'Die stedelijke ambitie impliceert verdichting, vernieuwing, transformatie van vastgoed en een vermenging van functies', constateert Jeroen Lentze. 'Maar er is een enorm tekort aan huisvesting voor studenten, young professionals en instromers van buiten. Wat we dus moeten doen is meters erbij plussen, bijvoorbeeld door de leefruimte per bewoner te verkleinen of een dakopbouw of kelderonderbouw te maken.'

VASTGOED JOURNAAL



Lentze is in Den Haag actief als belegger, ontwikkelaar en verhuurder. De Verdichtingsnota bood hem lange tijd houvast om splitsingen van grote huizen te realiseren, maar daar is in 2019 door de gemeenteraad een stokje voor gestoken. Wat nog wel mocht: verkameren. Dat wil zeggen, tót afgelopen zomer, toen ook daar een (vooralsnog tijdelijk) verbod op kwam. Lentze: 'Verkameren was nog de enige mogelijkheid die over was om te verdichten binnen de bestaande woningvoorraad. Wij ontwikkelen al jaren een luxe en moderne vorm van kamerverhuur: we knappen panden op, verbouwen de ruimte tot studio's met een eigen toilet, keuken en gezamenlijk area's zoals een dakterras met uitzicht op de Haagse skyline. Maar daar rust nu dus ook een (tijdelijk)verbod op. Trouwens, in steden zoals Rio of Madrid maakt men mooie functionele dakterrassen waar men met elkaar socialised, maar hier noemt men dat 'verrommeling van het daklandschap', en is het verboden. De stad zit op slot.'

Eigen dynamiek

Het is vaak een hardnekkig idee bij beleidsbepalers: iedereen wil een ruime woning. Tegelijkertijd groeit bijvoorbeeld 'co-living' of 'shortstay' in populariteit, vooral bij jongeren of starters, mede als gevolg van internationale arbeidsflexibilisering. De stad biedt volop kansen om daar ruimte voor te creëren, zegt Jeroen Lange, die als architect menig project met Lentze heeft vormgegeven: 'Al die kolossale herenhuizen uit het begin van de vorige eeuw, die berekend zijn op de toen grote, rijke, families, lenen zich nu uitstekend voor het creëren van extra woningen. Er zijn in Den Haag ook veel blokken met drielaags portiekwoningen met een plat dak. Ideaal om één of twee etages op te bouwen met eigen huisnummering. De gemeente heeft dakopbouw lange tijd zelfs gestimuleerd. Maar ook op het afsplitsen van een nieuwe dakopbouw zit sinds 2014 een stop. Het vergroten van de bestaande portiekwoningen ziet men kennelijk als de enige doelstelling. Dat gebeurt ook, dat mensen hun woning willen uitbreiden, maar beleggers willen vooral in een noodzakelijke behoefte van de stad voorzien, namelijk nieuwe woningen toevoegen aan de voorraad. Het lijkt er door het verkamerverbod op dat de gemeenteraad de bestaande bebouwing consequent wil ontlasten en de focus zet op nieuwbouw, woontorens vooral.'

Het negatief sentiment wordt vaak gevoed vanuit bewonersorganisaties, waar vooral ouderen tijd hebben om zich mee bezig te houden, en vaak een conservatieve houding hebben ten opzichte van verandering. Lentze: 'Er is angst voor het verlies van sociale cohesie in de wijk, leefbaarheidsaspecten zoals bijvoorbeeld zwerffietsen. Maar elke stad kent nu eenmaal een eigen dynamiek, en dat het gewoon drukker wordt, vooral in het centrum, dat is het eerlijke verhaal. De grote migratie van de trek naar de steden, zie je mondiaal ook. Het is niet reëel

om te denken dat je het Den Haag van dertig jaar geleden kunt vasthouden.' Of zoals Lange zegt: 'Een stad is wel van steen, maar niet in beton gegoten.'



Verbinding stimuleren

Lentze wil graag helpen om die (onontkoombare) evolutie in Den Haag vorm te geven: 'Wij willen graag samenwerken bij het creëren van een efficiënter ruimtegebruik in de stad. Maar het lijkt er soms op dat de politiek meer achter bewoners staat die alles bij hetzelfde willen houden, dan achter ondernemers die de stedelijke ambities helpen realiseren. Jammer, want het opvallende is vaak ook dat bewoners die aanvankelijk tegen ons project waren na afloop positief zijn over de verbetering van de woningen en over de levendigheid die hun buurt heeft gekregen. De angst die er vooraf was, blijkt dan plots weg als het project er eenmaal is.'

Zo veel mogelijk proberen Lentze en Lange ook om de verbinding in een wijk te stimuleren, bijvoorbeeld door ontmoetingen tussen bestaande en nieuwe bewoners te faciliteren. Lentze: 'We lijden helaas ook onder het imago van de huisjesmelker die snel geld wil maken zonder zich om de kwaliteit van een wijk te bekommeren. Wij zitten niet zo in elkaar. We verbeteren de woningen, waarderen het energielabel op, maken ons ook druk om het aantal bomen in de wijk en veranderen vervallen woningen in prachtige wooncomplexen, zoals in de Rivierenbuurt. Ik wil maar zeggen: soms gaat er misschien iets fout, maar er gaat veel meer heel goed, wij leren ook continu.'

Twee vliegen in één klap

De hoop is gevestigd op gemeentelijke bestuurders die de stad uit deze vorm van 'lockdown' willen halen. Lange: 'Ik zie veel mogelijkheden in het transformeren van bestaand vastgoed. Ons architectenbureau bijvoorbeeld is gevestigd in een vervallen garagepand dat we hebben opgeknapt en verduurzaamd. Zo kunnen we veel meer gebouwen een nieuw leven geven. Dat is ook nodig, want er ligt een grote verduurzamingsopgave voor de bestaande bebouwing. Als we dat kunnen combineren met het creëren van extra meters, dus bijvoorbeeld een dakopbouw realiseren als separate woning én tegelijkertijd de woning eronder verduurzamen, dat heb je twee vliegen in één klap: meer woningen én meer duurzaamheid.'

Een transformatie met duurzaamheidsopgave vergt veel samenwerking tussen ontwikkelaar en gemeente. Lentze: 'Bestuurders en ondernemers zullen elkaar beter moeten vinden. Gemeentes zijn van oudsher gewend samen te werken met corporaties, maar ook de particuliere beleggers willen graag een positieve bijdrage

leveren aan de stedelijke uitdagingen. Ik investeer miljoenen in de stad, en wil dat graag blijven doen. Natuurlijk met een commercieel belang, maar ook om Den Haag op te knappen. De stad ontwikkelt zich positief in de zin van diversiteit en inclusiviteit. Er is werk, er is een instroom van kennis, internationale organisaties vestigen zich hier, mensen trekken naar de stad. Laten we die positieve trend vasthouden en samen onderbouwen met goede huisvesting.'



Jeroen Lentze / Lentze Property

Sinds ruim 20 jaar vastgoedondernemer in Den Haag: beleggen, ontwikkelen en verhuren. Lentze Property is actief in het verdichten en verbeteren van het woningaanbod, onder meer door te investeren in transformatie- en verdichtingsprojecten.

Jeroen Lange / Studioshaeffer

Studioschaeffer is één van de grote architectenbureaus in Den Haag. Specialisatie: bestaand vastgoed verbeteren, uitbreiden, splitsen of transformeren. De focus ligt op woningbouw, veelal in relatief kleinschalige projecten.

Redactie