

Huizenbezit: ook

Het is recessie en er wordt nauwelijks een huis ge-

bouwd. Hoe anders was dat in de crisisjaren dertig, toen ronduit populaire woningbouw is gerealiseerd. Wat kunnen we ervan leren?

'bij bouwen'

hand

Vrije

door Gert van Harskamp

DEN HAAG - Burgers moeten veel meer dan nu is toegestaan, zelf kunnen bepalen hoe hun woningen er uit gaan zien. De rol van de landelijke overheid, gemeenten en projectontwikkelaars moet worden vermindert.

Dat staat in het onderzoek NederlandBovenWater, dat in september wordt aangeboden aan minister Jacqueline Cramer (VROM).

Aan het onderzoek, betaald door overheden en marktpartijen, is zes jaar gewerkt. De onderzoekers hebben met alle partijen op de woningmarkt gesproken. Eén van de conclusies is dat sinds de Tweede Wereldoorlog wel veel woningen zijn gebouwd, maar dat die nauwelijks

voldoen aan de wensen van de bewoners. Als voorbeeld van hoe het wel moet, wijst het onderzoek naar de bouw in de jaren dertig van de vorige eeuw. In die (crisis)jaren mochten bewoners in goed overleg met de architect zelf bepalen hoe zij wilden wonen. Dat heeft geleid tot huizen en wijken die nu nog steeds erg in trek zijn. Volgens de onderzoekers moeten de gemeenten wel kaders vaststellen, zoals de hoogte van de bebouwing, groenvoorziening en voor welke inkomensgroepen gebouwd moet worden. Bij de inrichting van de wijken en de bouw van de woningen moet vooral worden voldaan aan de eisen van de kopers en huurders.

Robert van den Brand bouwt zijn eigen rijtjeswoning in Enschede. Om zijn droom waar te maken, heeft hij zelfs zijn baan opgezegd. Het huis van de buren is al klaar. Van den Brand mag er tegen aan bouwen. "Ik hoop dat voor de kerst het dak erop zit en dat het binnen een jaar echt klaar is."

Roombeek in Enschede was een achterstandswijk, hoge werkloosheid en veel gezinnen met sociaal-maatschappelijke problemen. In mei 2000 werd de wijk ook nog eens getroffen door de vuurwerk-ramp. Na negen jaar is Roombeek nagenoeg herbouwd. Alle bewoners moesten terug kunnen. Zij krijgen volledig inspraak bij de inrichting van het nieuwe Roombeek.

"Ongeveer de helft van de oorspronkelijke huurders is daadwerkelijk teruggekeerd", zegt programma-manager Ton van Snellenberg. Roombeek is een voorbeeld van hoe volkshuisvesting in de toekomst moet worden geregeld, menen deskundigen. De wijk is uitgeroeid van probleemwijk tot voorbeeldwijk. Het stratenpatroon van het oude Roombeek is teruggeko-

men, de variatie aan huizen is groot. "Het is allemaal te danken aan één pot geld, ongeveer 150 miljoen euro van het Rijk en een gemeente die vooral luistert en de bewoners keuzevrijheid geeft", zegt Peter van Rooy, onderzoeker gebiedsontwikkeling bij Kenniscentrum Habitatruim en lid van de Commissie-Dekker die voor het kabinet onderzoek doet naar de regelgeving in de woningbouw.

van Harskamp

De vooroorlogse stedenbouw, zoals

De aanpak van het project lijkt op die van de jaren dertig toen de gebiedsvolking zelf het initiatief nam bij gebiedsontwikkeling. Een groot deel van de wijk is opgezet via het zogeheten particulier opdrachtgeverschap. Bewoners kopen een perceel en mogen binnen vastgestelde kaders zelf bepalen wat voor woning zij bouwen, zolang zij maar een architect in de arm nemen. Bouwen in particulier opdrachtgeverschap is een beproefd recept, maar betreft meestal dure vrije sectorwoningen. In Roombeek bouwen ook gewone mensen hun eigen huis. Zelfs een woningcorporatie heeft die vrijeheid gegeven. "Huurders mochten kiezen of zij een hoog of laag raam



mentaal eigenaarschap telt

sinds de Tweede Wereldoorlog zijn gemaakt op het gebied van wonen



luchtfoto Harry Heuts

in Maastricht, maakte dat die straten en wijken nog steeds in trek zijn.

en, een Frans balkon, de woon-
er aan de voor of achterkant",
Van Snellenberg.
lijkt wel of er eerst een ramp
is voordat zo iets in onze tijd
elijk is", aldus Van Rooy. Dat
ook anders kan is volgens de
erzoeker van Habitatforum een
ngrijke les die de overheid
leren van fouten die sinds de
de Wereldoorlog zijn gemaakt
volkshuisvesting. Sinds de
zit de rijkssoevereïteit erop als
dok op de haverkist, zegt Van
Het enige dat telt is de pro-
Nederland en Engeland, burgers ne-
te en kijkt wat er terecht is geko-
van wijken die sinds de jaren
g uit de grond zijn gestampt.
he het nu hebben over de Bijl-

mer, Kanaleneiland of een aantal
Vinex-locaties, de bewoners blijven
zich gast voelen, terwijl mentaal ei-
genaarschap heel belangrijk is voor
de kwaliteit van een wijk of
buurt."
Het rijk en de gemeenten zouden
net als in de jaren dertig veel meer
moeten overlaten aan particulie-
ren, meent Van Rooy op basis van
zijn onderzoek NederlandBoven-
Water. Daaruit blijkt dat in landen
voert over volkshuisvesting zoals
Nederland en Engeland, burgers ne-
gatiever zijn over hun woning en
de leefomgeving. In landen waar
bewoners een veel grotere stem
hebben, zoals in Duitsland en De-

nemarken, blijven burgers juist
meer tevreden over hun wijk en
huis.
"Daarbij speelt vooral de gemeente
een dubbelrol", zegt Van Rooy. "In
Nederland is de gemeente koop-
man en domein. Die laat vooral
bouwen op plaatsen waar ze zelf
geld aan verdient. Uitgifte van nieu-
we bouwlocaties en bedrijventerrei-
nen levert veel meer op dan bin-
nenschedelijke herstructurering. Uit-
dijnde kerne, gaten in steden en
heel eenvoudig te verklaren."
Ook Hugo Priemus, emeritushoog-
leraar volkshuisvesting aan de TU
Delft, meent dat wijken beter wor-
den als bewoners zelf kunnen be-

Aanbevelingen

- Onderzoeksbureau Habitatforum heeft in een zes jaar durend onderzoek, onder meer gefinancierd door de rijkssoevereïteit, de haken en ogen van het Nederlands ruimtelijk beleid onderzocht. Enkele aanbevelingen:
• Gemeenten mogen financieel niet langer afhankelijk zijn van grondexploitatie. Als compensatie krijgen gemeenten een grotere bijdrage van de rijkssoevereïteit.
• De Rijkssoevereïteit steekt jaarlijks twee miljard euro in een fonds voor gebiedsontwikkeling.
• Ontwikkelaars luisteren naar de wensen van de bewoners voor zij werkelijk gaan bouwen.
• Koopwoningen worden gebouwd volgens participatief opdrachtgeverschap.
• De betrokkenheid van gemeenten wordt beperkt tot inrichting van de openbare ruimte en stellen van kaders.
• Corporaties komen weer in overheidshanden en bouwen wordt vraaggestuurd. De corporaties dragen alleen verantwoordelijkheid voor huisvesting van de laagste inkomensgroepen.

Bron: Limburgse Vrijdag 29 juni 2009