

Nederland uitgebouwd? In Randstad zijn maar liefst 700.000 extra woningen nodig!

Het ombouwen van kantoren tot woningen is bij lange na niet de oplossing en vaak problematisch

Bart Mispelblom Beyer

In een klein mediaoffensief heeft Rijksbouwmeester Frits van Dongen zich uitgesproken over de toekomst van bouwen en gebouwen in Nederland. Naar zijn mening 'is Nederland voorlopig wel uitgebouwd' (FD 21 september). Wat rest aan vraag zou geplaatst moeten worden in de bestaande overtollige voorraad van vooral leegstaande kantoren.

Op zich is dit een verfrissend geluid: voor het eerst misschien wel laat een autoriteit op het gebied van bouwbeleid in Nederland de vraag leidend zijn in de overweging, in plaats van het aanbod, het belang van architecten en bouwers. Dit is toe te juichen omdat de gebouwde omgeving te belangrijk is om slechts als economisch stuurmiddel te worden gezien. De gebouwde omgeving is doel, geen middel. In onze steden en gebouwen huisvesten wij onze menselijke activiteiten. Goed functioneren daarvan is in het belang voor ons sociaal welbevinden en economische voortgang.

Het pleidooi van Van Dongen gaat echter wel erg kort door de bocht. Wie vraaggestuurd wil denken moet om te beginnen in die vraag inzicht geven. Dat immers bepaalt dan de kant die we op moeten gaan. Het Planbureau voor de Leefomgeving heeft in zijn studie 'Demografische ontwikkelingen 2010-2040' dit jaar opnieuw bevestigd dat er voor de Randstad een toenemende vraag aan woningen zal zijn, maar liefst van 700.000 extra woningen tot 2040. Dat is een toename van circa 30.000 per jaar! Oorzaken zijn hier migratie en trek van de rest van het land naar het westen, met name naar de grotere steden, maar ook de nog immer toenemende (ruimte)vraag als gevolg van een relatieve toename van een- en tweepersoonshuishoudens.

We weten dat de woonvraag die hierdoor ontstaat anders is dan die bediend



Ruimte genoeg in de steden, zoals bij stations en andere belangrijke stedelijke knooppunten

is in de afgelopen decennia: veel minder het traditionele gezin, meer de kleinere eenheden. Het is verdedigbaar voor deze nieuwe woningen uit te gaan van een gemiddelde van 60 m². Dit betekent dat we in de grotere steden een toename aan woonoppervlak zullen moeten vestigen van ruim 40 mln m². Dit is onmogelijk op te vangen met de overtollige kantoorruimte van 8 mln m², gesteld dat dit technisch en financieel haalbaar zou zijn. En juist daar zit een grote bedenking: het

blijkt vaak complex om een kantoor om te bouwen tot voor deze tijd acceptabele woningen die ook nog voldoen aan zinnige wettelijke regels. Waar dit wel blijkt te kunnen vormen niet zelden de kosten een struikelblok. Bereikbaarheid, brandveiligheid, installatietechniek, daglicht en thermische isolatie zijn struikelblokken op weg naar een functieverandering. Nieuw bouwen is vaak goedkoper.

En zelfs als ombouwen wel mogelijk zou zijn, dan is vaak de locatie van veel

van die leegstaande kantoren geheel ongeschikt als woonomgeving. In de praktijk blijkt dat de panden die wel worden herbestemd zowel een prachtige plek hebben als vanuit hun karakter een bijdrage aan de stad leveren én bij functieverandering een extra dimensie geven aan de woningen, bijvoorbeeld door mooie hoge verdiepingen of historische waarde. Slechts zelden gaat het daarbij om kantoren van de laatste 40 jaar, veel vaker om cultureel en industrieel erfgoed van eerdere herkomst.

Het gaat hier dus niet alleen om een rekenkundig vraagstuk. Een meer gedetailleerde en gespecificeerde inventarisatie van het bestaande is nodig om inzicht te krijgen in wat het werkelijk opnamevermogen is binnen de bestaande voorraad.

Een groot deel van de toename moet worden gerealiseerd in nieuw bouwvolume. Dit programma kan zo worden ingezet dat het bijdraagt aan de noodzakelijke optimalisering van de stedelijke omgevingen zelf. Ruimte genoeg in de steden, op stationslocaties en andere belangrijke stedelijke knooppunten. De nieuwe doelgroepen worden daarmee bediend: dicht op de voorzieningen en op de kwaliteiten van het stadsleven.

Het is aan de stadsbesturen het karakter van hun stadsdelen en de bijbehorende locatiespecifieke kansen te analyseren en in kaart te brengen. Een meer centrale sturing op rijksniveau, met een methodiek om dit op coherente wijze in beeld te brengen, lijkt hier een sleutel om de gemeenten vervolgens 'gedecentraliseerd' dit werk te kunnen laten doen.

Bij dit vraagstuk hunkeren we allen naar een meer diepgaande toekomstvisie van onze overheid. Hier ligt een enorme opgave voor de Rijksbouwmeester.

Bart Mispelblom Beyer is architect en stedenbouwkundige en mede-eigenaar van Tangram Architecture and Urban Landscape.