

K R I M P B I E D T R U I M T E

Auteur: Martin Liebrechts

Zoals bij het uitvliegen van de kinderen uit het ouderlijk huis extra ruimte ontstaat, zo ontstaat die ook bij krimp op de woningmarkt. Dit geldt zeker als de ruimte voorheen wat krap was. Op zich is er niets mis mee dat er extra ruimte ontstaat. Enige ontspanning op de woningmarkt is wel nodig. Het resultaat is dat de slechtste delen van de woningmarkt het eerst getroffen worden. Het is gemakkelijk geschreven 'de slechtste delen', maar zo eenvoudig is het niet. Want de huidige negatieve beoordeling zegt niets over de potentiële mogelijkheden en doet dus ook geen uitspraak over het al of niet slopen ervan. Kleine ingrepen kunnen grote positieve gevolgen hebben voor de kwaliteit van een woning, locatie of wijk.

Vanuit allerlei dromen om nieuwbouw te realiseren, kan krimp je wakker schudden. Want in die gebieden liggen ook niet de eerste mogelijkheden, gezien het aanbod van het bestaande. De visie op de toekomst begint met de ontdekking van de mogelijkheden van het bestaande. Als die gezien worden, kan er een geleidelijke ontwikkeling in de tijd gezet worden, waardoor elke stap een voortgang is. Als dat gebeurt, ontstaat er ruimte om te blijven wonen in een ruime, groene omgeving met een verleden.



Kansen benutten

Door zorgvuldig om te gaan met de bestaande kwaliteit aan woningen, groen en infrastructuur ontstaan nieuwe unieke kansen. Om dit te illustreren, laat ik zien wat de traditionele problemen zijn in een doorsnee jaren vijftig of zestig wijk uit de vorige eeuw. De eengezinswoningen hebben een beperkte oppervlakte. De straat biedt vaak weinig ruimte voor alle auto's, waardoor het meer wonen op een parkeerplaats is geworden. En tot slot is de buurt soms een beetje verrommeld door de inrichting van de (woon-)straat en de meest uiteenlopende erfafscheidingen en bijbouwswsels.

Maar tegelijkertijd hebben dergelijke buurten ook bijzondere kwaliteiten: de woningen staan er al (veel m³), de infrastructuur ligt er al, ze beschikken vaak over een bijzonder groen casco en ze hebben een eigen verleden.

Slopen is dan op geen enkele wijze het antwoord. Op dat moment verdwijnen alle positieve kwaliteiten en de problemen worden alleen in een nieuwbouwjasje verpakt. Het gebrek aan ruimte blijft. Het gaat dus om het benutten van de kansen en die zijn er legio:

- Door woningen samen te voegen ontstaan er grote woningen tegen een lage prijs;
- De verdunning leidt ertoe dat parkeerdruk vermindert, maar ontstaat er eventueel ook op eigen terrein ruimte om te parkeren;
- De sociale structuur blijft gehandhaafd, omdat aanpassing van het bestaande in stappen uitgevoerd kan worden. Fysieke en sociale kaalslag is niet nodig;
- Het groen blijft behouden en kan nog versterkt worden door selectief wat te slopen;
- De financiële risico's zijn te overzien, omdat bij een stapsgewijze aanpak de kosten, opbrengsten en waardecreatie voortdurend gemonitord kunnen worden.

Kansen benutten betekent dus stoppen met de radicale sloop, maar gaan ontdekken wat de bestaande kwaliteiten zijn.

Verandering in stappen

Een keer in mijn leven kreeg ik applaus van de buurt toen er voorgesteld werd om te slopen. En dat was bij het voorstel om in een periode van tien of twintig jaar de bestaande tweekappertjes te vervangen als ze leeg kwamen. Hiermee was de persoonlijke dreiging van de huidige bewoners verdwenen. Het ging hier dus om het combineren van twee doelen: de belangen van de huidige bewoners en de gewenste kwaliteit op termijn.

Dit pleit ervoor dat juist bij krimp - geleidelijke processen in de tijd - gekozen wordt voor verandering in stappen. Doe je dat niet, dan verstoort je het wonen ook al op korte termijn en vindt er onnodige kapitaalsvernietiging plaats.

Wonen in het groen met een verleden

De kracht van krimpgebieden is dat ze een verleden hebben, die opnieuw met meer ruimte benut kan worden. Het gevaar is dat 'nieuwbouwdenken' overheerst. Ofwel dat de huidige mode het wint van een doorleefde geschiedenis.

Door de hele geschiedenis heen zijn we op het moment van nieuwbouw van mening dat we het goed doen. De geschiedenis leert ons dat we het de afgelopen vijftig jaar vaak mis hebben gehad. Laten we daarom niet alle kaarten zetten op nieuwbouw, maar meer vertrouwen op bewezen kwaliteit in de tijd. Dat kan o.a. betekenen: wonen in het groen met een verleden.

Bronnen

- (1) 'Voorschot op de krimp', Martin Liebrechts, kennisbank Bestaandewoningbouw.nl, 23 maart 2010
- (2) Verdunnen met behoud van beeld', een presentatie van Martin Liebrechts en Sandra Arts, d.d. 6 mei 2010
- (3) Duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit', Martin Liebrechts en Sandra Arts, kennisbank Bestaandewoningbouw.nl, 11 mei 2010