

Open de polders

Gerard Marlet

Verschenen in: *Dagblad Trouw*, 7-2-2004

In de Duitse deelstaat Noordrijn-Westfalen wonen 18 miljoen mensen op minder vierkante kilometers dan Nederland. Toch wonen mensen daar in vrijstaande huizen met tuinen voor een prijs waar je in Nederland een flat voor krijgt. In Noordrijn-Westfalen is zoveel mooie natuur (Sauerland) dat Nederlanders er op vakantie gaan, zonder dat ze merken in een dichterbevolkt gebied te zijn dan Nederland.

Minister Dekker van VROM wil de Hollandse polders eindelijk open stellen voor bebouwing. In haar nieuwe Nota Ruimte krijgen gemeenten meer vrijheid om bouwvergunningen te verstrekken. De natuurlobby slijpt de messen en zal de publieke opinie gaan bestoken met de bewering dat Nederland al vol genoeg is. En projectontwikkelaars beweren dat mensen in VINEX-huizen heel gelukkig zijn, en dat alles bij het oude moet blijven. Als Minister Dekker geplet wordt tussen die druk van links en rechts, gaat een kans verloren om hardnekkige ruimtelijke problemen in dit land op te lossen. Sinds de jaren zeventig is het beleid er in Nederland op gericht nieuwe woningen dicht bij elkaar in enkele bestaande of nieuwe steden te bouwen en de rest van het land onbebouwd te laten. Dat beleid is verantwoordelijk voor tenminste 4 grote problemen:

Te weinig nieuwe huizen,

Al jaren roept VROM dat er in ons land 100.000 huizen per jaar moeten worden gebouwd. Al jaren wordt dat aantal lang niet gehaald. Niet omdat er geen behoefte aan is. Maar door de vele regels en procedures, door door de Rijksoverheid geplande bouwlocaties en onwillige grondeigenaren op die locaties, en door de monopoliepositie van grondbezittende projectontwikkelaars die er belang bij kunnen hebben de onderhandelingen met gemeenten te rekken en de bouw te vertragen.

te klein,

De Nederlander is in de jaren negentig weliswaar veel rijker geworden, maar tot veel meer woongenot heeft die toegenomen welvaart niet geleid. Een gemiddeld Nederlands gezin woont op 300 vierkante meter grond, terwijl een Duitser eenszoveel en een Fransman vier keer zoveel ruimte heeft. Veertien procent van de huizen in Nederland is vrijstaand. Dat percentage is het laagste van alle EU-landen, in Duitsland staat bijvoorbeeld een kwart van de woningen vrij en het Europese gemiddelde ligt op 32 procent. De Nederlander woont dus bedroevend klein.

Dat komt door het restrictieve bouwbeleid. Doordat locatie en omvang van nieuwe woonwijken, en het aantal huizen dat daar gerealiseerd moet worden, van de tekentafel van VROM komen. Bovendien zijn gemeenten daardoor met handen en voeten gebonden aan enkele grote bouwers die daar 'toevallig' al de grond in handen hebben. Dat komt de kwaliteit van de huizen niet ten goede. Niet de mooiste tekeningen, maar de tekeningen van de bouwer met grond in bezit worden in Nederland gerealiseerd. Het resultaat: eenvormige huizen, dicht bij elkaar en op pietluttige kavels.

te duur,

De starters op de Nederlandse woningmarkt belanden zo noodgedwongen in het huis 'ver verwijderd' van hun dromen en steken zich daarvoor tot aan hun nek in de schulden.

Overal ter wereld zijn de huizen in de binnensteden duur en neemt de prijs fors af, en de omvang fors toe, naarmate de afstand tot dat centrum groter wordt. Mensen staan zo voor de logische keuze: of een groot goedkoop huis buiten de stad, of een klein duur huis op loopafstand van werk, theater, café en restaurant. De Nederlander betaalt echter enorme bedragen voor een krappe rijtjeswoning in Almere of Houten. Daarmee betaalt hij niet voor een creatieve architect of aannemer, maar vooral voor de door de overheid kunstmatig schaars gehouden bouwgrond. Dat vele geld komt echter niet terug aan de belastingbetaler maar in de diepe zakken van enkele boeren die toevallig de grond op de geplande bouwlocaties bezitten of van speculanten, gemeenten en bouwers die die grond handig hebben weten te verwerven.

... en op de verkeerde plek

Heel veel Nederlanders zouden graag in de polders rond Amsterdam willen wonen. Een beetje buiten, en toch dicht bij het werk en het culturele en culinaire aanbod van de stad. Maar in die polders wonen geen mensen maar koeien. De mensen wonen noodgedwongen in Almere, hebben te maken met een veel langere dan gewenste reistijd naar het werk (in Amsterdam) en ploffen 's-avonds uitgeblust op de bank voor de buis, in plaats van nog even op de fiets of met de tram de stad in te gaan. Niet goed voor die mensen, en niet goed voor de veelbesproken kenniseconomie, waarvoor informele contacten en kennisuitwisseling in het stedelijke uitgaansleven cruciaal zijn.

Meer vrijheid om de weilanden te bebouwen kan die problemen ten dele oplossen. Een minder krampachtige bescherming van de Hollandse polders zorgt voor meer bouwlocaties in het Hart van de Randstad. Door meer potentiële bouwlocaties ontstaat meer concurrentie tussen bouwers, meer ruimte voor grotere kavels, meer kansen voor kleine aannemers en particuliere opdrachtgevers en lagere grondprijzen. Voor de overheid rest dan slechts de taak verrommeling van het landschap (Belgische toestanden) te voorkomen en echt zeldzame landschappen te beschermen. Het resultaat: mooiere huizen op grotere kavel voor minder geld en op fiets- en OV-afstand van aantrekkelijke binnensteden in bijvoorbeeld Amsterdam en Utrecht. Maar meer vrijheid stuit op grote weerstand, van projectontwikkelaars en de natuurlobby.

Grote bouwers willen dat alles bij het oude blijft. Ze doen verwoede pogingen het VINEX-beleid goed te praten, noemen kritiek op Vinex-wijken elitair en laten bewoners in enquêtes zeggen dat ze heel gelukkig zijn met hun VINEX-huisje. Maar wat zou je anders verwachten van een jong gezinnetje dat zich net tot de nek in de schulden heeft gestoken? Zo'n gezin zou in een enquête het meest nietige stulpje nog het huis van hun dromen noemen. De grote projectontwikkelaars hebben dan ook een groot belang bij continuering van het huidige beleid. Ze zijn als de dood voor een vrijer bouwbeleid omdat ze daarmee hun lucratieve monopoliepositie op de nieuwbouwmarkt verliezen.

Ook de natuurlobby maakt zich op voor de strijd: Nederland is vol en de minister zou voor economische groei kiezen ten koste van natuur (zie bijvoorbeeld Wijnand Duyvendak in NRC Handelsblad, 5 januari 2004). Maar Nederland is helemaal niet vol. Nederland lijkt alleen maar vol omdat de te strakke ruimtelijke ordening ons dwingt boven op elkaar te leven. Op dit moment is 10,7% van het Nederlandse oppervlakte bebouwd. Als de bevolkingstoename ook de komende jaren in compacte wijken wordt gepropt neemt dat toe tot 11,6% in 2030. Als mensen de komende jaren meer vrijheid krijgen om te bouwen wat en waar ze willen is in 2030 nog altijd maar 12,3% van het land bebouwd. De economie wordt door de natuurlobby afgeschilderd als een groot boosaardig monster. Maar ook de woonwensen van gewone mensen zijn economie. Volgens de enquêtes van de

natuurlobby willen vrijwel alle Nederlanders de weilanden in de Randstad onbebouwd laten. Maar die enquêtes deugen niet. De vraag “Vindt u dat de open ruimte behouden moet blijven voor toekomstige generaties” is van het kaliber “Bent u voor belastingverlaging”. Dat zijn vragen waar je geen “nee” op kunt zeggen. Belastingverlaging in combinatie met het sluiten van ziekenhuizen is ineens een stuk minder populair, en het bebouwen van de weilanden tussen Amsterdam en Abcoude in ruil voor ruimer en goedkoper wonen zal ook op veel meer maatschappelijke steun kunnen rekenen.

In de nieuwe Nota Ruimte pleit minister Dekker naar verwachting voor een vrijer bouwbeleid. Als dat voornemen bezwijkt onder de krachtige tegenstand van lobbygroepen is de kans op een verstandig ruimtelijk beleid weer voor jaren verkeken. Blijken de plannen daartegen bestand dan is Nederland verlost van de verstikkende ruimtelijke ordening. Dan kan de toegenomen welvaart eindelijk zijn weg vinden naar nieuwe huizen, conform de wensen van de mensen en op de gedroomde plek. Bouwen conform de wensen van de mensen is een veel minder grote aanslag op het buitengebied dan vaak wordt gesuggereerd. Bovendien is een landschap met huizen niet ineens waardeloos. De Vecht met landhuizen erlangs is voor veel mensen niet minder mooi dan een kale rivier. En het idyllische van Neerlands belangrijkste natuurgebieden is toch vooral wuivend riet met daartussen de rieten daken van ... vrijstaande huizen.