

VINEX, wonen in een themapark

Auteur: Jeroen Mensink en Jelte Boeijenga

In 1989 verscheen de nota 'Volkshuisvesting in de jaren negentig; van bouwen naar wonen' van staatssecretaris Heerma. Een nieuw beleid werd uitgestippeld waarmee afscheid werd genomen van de traditionele volkshuisvesting. Vanaf het verschijnen van de Woningwet in 1902 had de overheid de huisvesting van het volk beschouwd als één van haar primaire taken. Met de Nota Heerma kwam een einde aan de enorme subsidiestromen en de belangrijke rol van de woningcorporaties. De marktwerking deed zijn intrede. Uiteraard paste dit binnen de bredere sociaal-maatschappelijke ontwikkeling waarin het geloof in de werking van de markt gestalte kreeg. In 1994 werd de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra vastgesteld.

het particulier opdrachtgeverschap als toonbeeld van een liberale woningmarkt verheven tot overheidsbeleid en een concrete taakstelling, ook voor de VINEX-wijken. Volgens de Nota Mensen, Wensen, Wonen uit datzelfde jaar moet één derde van de woningproductie in 2005 voortkomen uit particulier opdrachtgeverschap danwel consumentgerichte projectontwikkeling. Door de klant centraal te stellen - het liefst door deze aan te spreken op zijn vermeende individualiteit - zou de markt daadwerkelijk vrijgemaakt worden, precies zoals Heerma bedacht had.

Positieve uitzonderingen. Toch zijn er ook positieve uitzonderingen voortgekomen uit de VINEX, daarover bestaat consensus. Hageeneiland van MVRDV op Ypenburg is geroemd om de inventiviteit,

Water. De VINEX-opgave bestaat niet alleen uit het bouwen van woningen. Ter compensatie voor de verharding van het buitengebied moet 12 procent van het oppervlak van elke VINEX-locatie bestaan uit water. Vaak is van de nood een deugd gemaakt en is het water rondom clusters gepland, waardoor als vanzelf (schier)eilanden ontstaan. Woningen in deze wijken worden verkocht onder het thema 'wonen aan het water'. Het eiland blijkt vaak een goede manier om open ruimte te creëren in de wijk, zonder dat er eindeloos brede straatprofielen ontstaan. Het geeft de aanleiding tot het ontwikkelen van relatief kleine woongemeenschappen waarin buurtbewoners zich onderdeel voelen van een afgebakend collectief.

Een enkele keer is de strategische waterplanning uitermate sluw. In

woningdichtheid per deelplan. Boswijk kent de laagste dichtheid (14 won/ha), de kavels zijn er groot ten koste van openbaar groen en het thema van de wijk is 'jaren 30 villa's'. Singels heeft kleine kavels en veel openbare ruimte en met 48 won/ha een veel stedelijker karakter. Den Bosch gaat heel anders met de vereiste dichtheid om. Twee gebieden moeten aan het overgrote deel van de vraag voldoen. De Grote Wielen aan de oostkant van de stad realiseert 7.000 van de gevraagde 10.000 woningen in een dichtheid van 30-35 woningen per hectare. Het plan Haverleij biedt plaats aan 1.000 woningen. Deze 1.000 woningen worden echter wel gecombineerd met een golfbaan en een natuurgebied. Haverleij omvat 80 hectare bos, 60 hectare golfbaan, 40 hectare natuurontwikkeling en 25 hectare wonen. Op het totale plangebied bete-



Leidend thema was de 'compacte stad': de uitbreidingslocaties moesten nabij de grote stadscentra liggen. Doordat de nieuwbouwoorlocaties werden aangewezen, was het voor marktpartijen mogelijk om tijdig grond en hiermee het recht op ontwikkeling te verwerven, met als gevolg dat de marktwerking ongekend sterk werd gestimuleerd. In die zin is de Nota Heerma een succes, mede dankzij de VINEX. Dit heeft er toe geleid dat Nederland de afgelopen jaren in sneltreinvaart kennis heeft gemaakt met de - niet alleen maar positieve - gevolgen van de marktwerking in de woningbouw.

Kritiek. Al vrij snel na oplevering van de eerste VINEX-wijken brak de kritiek los. Te weinig differentiatie in en tussen de wijken, een niet bij de vraag aansluitend aanbod en een tot vooroorlogse records stagnerende woningproductie. Vele verschillende oorzaken voor de tegenvallende resultaten zijn aangedragen. Door blijvende (maar gecreëerde) schaarste en een beperkt aantal spelers zou sprake zijn van een aanbodmarkt en een oligopolie van projectontwikkelaars. De gemeentelijke rol om op lokaal niveau de markt te regisseren werd niet goed vervuld. Het Bouwbesluit zou het projectontwikkelaars onmogelijk maken om aan te sluiten bij de vraag. Besluitvormingsprocessen zouden onnodig ingewikkeld zijn. Onderzoek wees uit dat de gehanteerde grondprijssystematiek - de waarde van het huis bepaalt de prijs van de grond en niet andersom - het realiseren van extra kwaliteit en differentiatie structureel ontmoedigde. Alhoewel vele partijen elkaar de zwarte piet toespeelden, hebben al deze invalshoeken de conclusie gemeen dat de marktwerking - met de noodzakelijke interveniering van de overheid - niet goed functioneerde.

Particulier opdrachtgeverschap. Bij deze conclusie lag de oplossing van alle problemen voor de hand. Reeds voorgesorteerd door Carel Weebers 'Wilde Wonen' en vervolgens tot 'grand projet' gebombardeerd in de derde architectuurnota Ontwerpen aan Nederland uit 2000, werd

Brandevoort van Krier + Kohl is geprezen om de differentiatie en de perfecte aansluiting bij de marktpraag en Haverleij van Soeters staat inmiddels bekend als een goed alternatief voor de 'VINEX-koek' die over het land wordt uitgesmeerd. Opvallend genoeg blijken deze plannen op één punt het complete tegendeel te vormen van wat nu als oplossing voor het woningbouwvraagstuk wordt gepropageerd: de stedenbouwkundige regie. In al bovengenoemde plannen is de hand van de meester onmiskenbaar aanwezig, niets is aan het toeval overgelaten, alles is uitontworpen. Variatie is niet ontstaan, maar geregisseerd. Het zijn allemaal schoolvoorbeelden van een perfecte eindbeeldplanning. En laat het nu precies deze eindbeeldplanning zijn die Weeber zo verfoeide en waar het particulier opdrachtgeverschap met in haar voetspoor de ultra-liberale esthetiek, een absoluut einde aan maakt.

Verstandshuwelijk regisseur en ontwikkelaar. De grote VINEX-locaties zijn opgesplitst in kleinere delen: deelplannen, vlekken, wijken. Gunstig voor de ontwikkelaar die per cluster kan ontwikkelen en bouwen. Ook gunstig voor de architect/stedenbouwkundige die een te overzien geheel als een coherente eenheid kan regisseren. Uit dit verstandshuwelijk tussen regisseur en ontwikkelaar ontstaan op veel plaatsen in Nederland de gethematiseerde Vinex-wijken waar ook de marketing-afdeling wel raad mee weet. De gewenste woonsferen worden aan de hand van die thema's gecommuniceerd met partners in het bouwproces en potentiële kopers. De woningen worden verkocht als lifestyle. In het themapark VINEX kan je wonen in een kasteel, wonen in een vestingstad of wonen op een eiland. Wonen is een belevenis geworden. Deze samenloop van omstandigheden is uiteraard niet toevallig. Hier doet de markt keihard haar werk. Maar niet altijd met een slecht resultaat. Ook de bewoner kan hier wel bij varen. In een aantal gevallen zijn prettige, herkenbare buurten ontstaan, waarin de vereiste dichtheid ruimschoots wordt gehaald en die ook een sterk collectief karakter hebben. Vaak spelen de gehanteerde thema's hierin een cruciale rol.

Wateringse veld is een grote sierlijke vijver gepland in het hart van de wijk. Bestudering van oude luchtfoto's wijst uit dat deze vijver exact de vorm volgt van tijdens het planvormingsproces nog te ontgenen boerderijen. Bij eventuele strubbelingen in de ontgeningsprocedures kon de bouw van nieuwe woningen in ieder geval alvast beginnen, die vijver valt na afloop wel te graven.

Geschiedenis. De manier waarop de verschillende VINEX-wijken omgaan met de geschiedenis van hun locatie is divers, soms paradoxaal. In bijna alle gevallen wordt die historie ingezet voor het creëren van herkenbare openbare ruimte en verleent die geschiedenis identiteit aan de verschillende buurten. Het stedenbouwkundige plan van Ypenburg is gebaseerd op getransformeerde historische elementen. De vroegere landingsbaan is de Landingslaan geworden in de vorm van een kanaal. In Leidsche Rijn bij Utrecht lag een idyllisch landschap met de Leidsche Rijn, oude boerderijen en bestaande dorpskernen als historische elementen. Die bestaande elementen geven het gebied zo duidelijk identiteit, dat zelfs wanneer het overspoeld wordt met 20.000 woningen, de geschiedenis en de kwaliteit van het gebied behouden blijven. In Brandevoort zien we het omgekeerde gebeuren. Om de nieuwe bewoners de gewenste vorm van historiciteit (een nagemaakte vesting) te kunnen voorschotelen, moet er eerst een aantal bestaande boerderijen worden gesloopt. Het plan dat het meest nadrukkelijk naar een (niet bestaande) geschiedenis verwijst, is het sterkst gebaseerd op het moderne principe van tabula rasa.

Dichtheid. Voor VINEX-locaties geldt een minimaal te realiseren dichtheid, namelijk 30 woningen per hectare. Deze mag binnen het plan worden gedifferentieerd. In de Veste, de kern van Brandevoort wordt een dichtheid gehaald van 49 woningen per hectare, wat resulteert in een stedelijk karakter. De Buitens hoeven daarom, als compensatie, slechts 25 woningen per hectare te bieden. Ook in Ypenburg verschilt de

kent dat een dichtheid van 5 woning per hectare, alleen naar het woongebied gekeken 40 woningen per hectare. Echter, de 'openheid' van het landschap is bijzonder ambigue wanneer dit door de golfbaan feitelijk wordt geprivatiseerd.

Apotheose. Op een aantal plaatsen komen de VINEX-regels zichtbaar aan de oppervlakte. Exemplarisch is het Noordeiland in Wateringse Veld bij Den Haag. Binnen de stedenbouwkundige opzet van een eiland, te midden van 12 % oppervlaktewater, liggen grote, geschakelde villa's rondom een gemeenschappelijk plein. De toegang tot het schiereiland wordt geflankeerd door een hoger appartementengebouw, waarmee de vereiste woningdichtheid wordt gehaald. Parkeren gebeurt grotendeels op eigen terrein, waarmee de voortuin wordt opgeslokt. Uit een gesprek met de voorzitter van de kopersvereniging blijken de problemen rond de oplevering van de woningen op het eiland de gezamenlijke rechtszaken tegen de ontwikkelingscombinatie hebben de eilandbewoners tot een opmerkelijk eensgezind collectief gevormd.

Sterke regie. De betere resultaten van de VINEX rusten op een sterke regie. Hier ligt ook een risico. Het thema wordt altijd ingezet om toekomstige bewoners te verleiden, maar is vaak niet meer dan een sausje. Het kan echter ook sturend werken in de spanning tussen individualiteit en collectiviteit, stad en suburbia, private en publieke ruimte. Het is twijfelachtig of het bejubelde particuliere opdrachtgeverschap in dit spanningsveld een groter, gemeenschappelijk belang kan dienen. De vaststelling dat de markt niet altijd goed werkt, lijkt gerechtvaardigd. De conclusie dat het particulier opdrachtgeverschap hiervoor de oplossing is, is niet gebaseerd op een analyse van een aantal jaren Vinex-productie. Het succes van de genoemde VINEX-wijken toont aan dat woonwensen ook onder 'VINEX-regime' in vervulling kunnen gaan. Hetzij op een eiland, hetzij in een kasteel of een vesting.