

# eigen huis

magazine

dec '18 / jan '19 · jaargang 45 · gratis voor leden · € 3,49

vereniging  
eigen huis



sta  
sterker

**Puzzel**  
Totale waarde  
prijzenpakket:  
**€ 6.228,-**  
pag. 36

# In Amsterdam verdwenen 600 voetbal- velden aan groen

EN DAT DREIGT IN ANDERE  
GEMEENTEN OOK TE GEBEUREN

pag. 38

## Verduurzamen voor vve's

Hoe krijg je alle  
bewoners op een lijn?  
pag. 30



## Het nieuwe trouwen

Van wie is het huis  
na de bruiloft?  
pag. 44

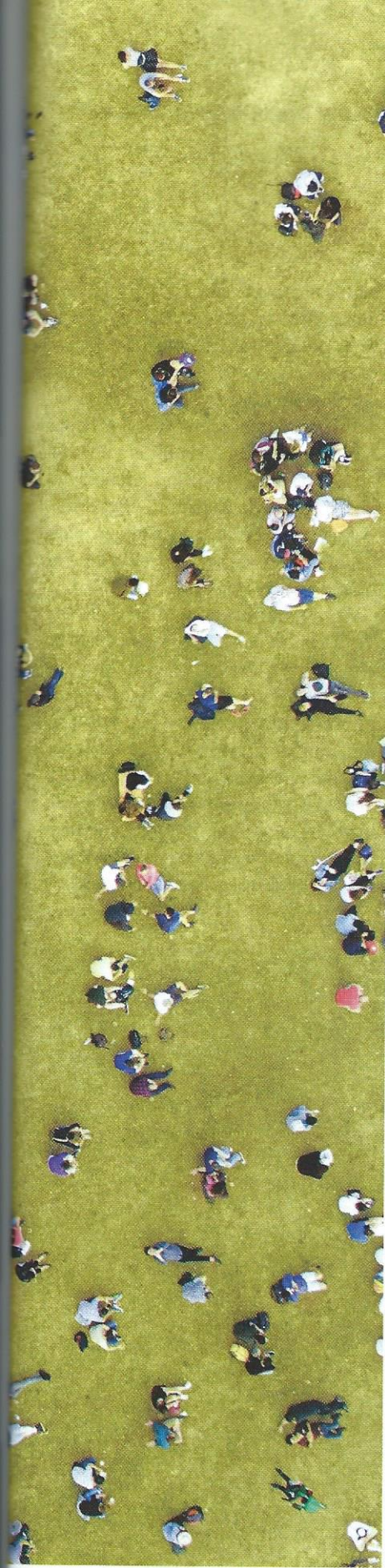


## Recordjaar 2018

Leden over huizen-  
prijzen, hypotheek  
en verduurzaming  
pag. 18

Steden worden grijzer en dat schaadt ons

# Waarom we nieuw groen net zo hard nodig hebben als nieuwe huizen



## Nieuwbouw in steden gaat ten koste van steeds meer openbaar groen. Een slechte ontwikkeling, zeggen deskundigen. We hebben huizen nodig om in te wonen, maar ook stedelijk groen om in te leven.

TEKST SANDER VAN DER PLOEG BEELD ISTOCK

**H**et is een merkwaardige paradox: terwijl beleidsmakers, projectontwikkelaars, milieuorganisaties en wetenschappers het meer en meer met elkaar eens zijn over de noodzaak van groen in de stad, verdwijnt dat groen met voetbalvelden tegelijk. In Amsterdam bijvoorbeeld is tussen 2003 en 2016 binnen de ringweg A10 de hoeveelheid groen met 11 procent geslonken. Dat komt neer op drie vierkante kilometer, zo'n 550 tot 600 voetbalvelden. Planologen van de Universiteit van Amsterdam stelden dat dit jaar vast door met een computer satellietbeelden heel precies met elkaar te vergelijken. Dat groen verdwijnt vooral om plaats te maken voor nieuwbouw. Er is daarom alle reden om aan te nemen dat in de komende jaren nog veel meer veldjes, bomen, perken en struiken zullen verdwijnen uit de steden. Want er is zo'n tekort aan woningen dat Nederland voor de grootste bouwopgave sinds de wederopbouw staat. Volgens het ministerie van Binnenlandse Zaken zijn tot 2030 ruim 1 miljoen woningen nodig om aan de behoefte te voldoen. Om dat te halen, moeten jaarlijks 75 duizend woningen worden opgeleverd. En die woningen moeten vooral verrijzen in de steden, waar de noodzaak het grootst is. Mocht door die nieuwbouw uiteindelijk het resterende groen onder beton en asfalt verdwijnen, dan zou de leefbaarheid in de stad zo hard achteruitgaan, dat veel

mensen liever de stad verlaten, denkt onderzoeker Groene Steden Robbert Snep van de Wageningen Universiteit & Research (WUR). 'Dan bouwen we voor de leegstand, en wordt over pakweg dertig jaar een parlementaire commissie samengesteld die moet onderzoeken hoe we rond 2018 zo dom konden zijn.' Meer bouwen, moet samengaan met meer groen, vindt Snep. 'Steden hebben dat domweg nodig.'

### Begraafplaatsen

Waarom zijn die parken, plantsoenen, tuinen, losse bomen, struiken, en begraafplaatsen dan zo belangrijk voor een stad en haar inwoners? Om te beginnen vangen ze de gevolgen van klimaatverandering op, zegt Snep. De zomer van 2018 begon bijvoorbeeld met een aantal felle hoosbuien waarbij lokaal meer dan zeventig milliliter regen per uur viel. 'Onze riolering is bedacht op zo'n dertig milliliter regen per uur', zegt Snep. 'Hoosbuien boven gebieden met weinig groen leiden daar meteen tot overstromingen.' En in hete, droge zomers – zoals die van 2018 – maakt een enkele boom al een groot verschil, zegt landschapsarchitect Niek Roozen. Hij is als adviseur verbonden aan de Floriade 2022 in Almere, de wereldtuinbouwtentoonstelling, die dat jaar, en voor het eerst, volledig in het teken zal staan van groene, duurzame stedenbouw. 'Een volwassen boom voor je huis koelt je woning beter dan een energieverslin-

dende airco', zegt hij. 'Bomen, vooral volgroeide, nemen bovendien CO<sub>2</sub> op. Ik vraag me af of daarover wordt nagedacht als een rij bomen wordt gerooid om plaats te maken voor nieuwbouw.'

'Opbrengst en rendement van nieuwbouwwoningen wegen nu vaak zwaarder dan het woongenot en leefkwaliteit van de toekomstige bewoners', zegt Roozen. 'Omdat er nog zoveel gebouwd moet worden om te voldoen aan de vraag, denken sommige gemeenten en projectontwikkelaars vooral aan hoe ze in zo weinig mogelijk tijd zoveel mogelijk woningen kunnen opleveren.'

Weinig gemeenten en projectontwikkelaars lijken ervan doordrongen hoe waardevol groen voor de stad is. Niet alleen om de gevolgen van extreem weer op te vangen. Ook voor de gezondheid van de inwoners. 'Onderzoeken van onder meer de WUR toonden meermaals aan dat meer groen in de stad tot

## Kinderen die opgroeien tussen beton en stenen blijven eerder binnen voor een tv- of computerscherm hangen'

aanzienlijke gezondheidsvoordelen en meer sociale cohesie leidt', zegt Snep. 'Mensen gaan eerder naar buiten, krijgen meer beweging en komen elkaar sneller tegen. Kinderen die opgroeien tussen beton en stenen blijven eerder binnen voor een tv- of computerscherm hangen, wat vervolgens leidt tot meer obesitas, psychische problemen en dus hogere zorguitgaven.'

### Groen krikt woningwaarde op

Geld wordt gebruikt als argument om niet meer groen aan te leggen, Roozen wil dat omdraaien: 'Ja, groen kost ruimte en geld, maar die investering verdient zichzelf terug. Woningen nabij een park of plantsoen zijn meer

waard dan dezelfde type huizen in een dichtbebouwd gebied'. Onderzoek van de WUR uit 2004 liet zien dat een park of plantsoen in de nabijheid van een woning, de waarde daarvan met respectievelijk 6 procent en 4,5 procent opkrikt. 'Dat onderzoek is veertien jaar oud, maar de uitkomsten ervan zijn nog steeds relevant', zegt Snep. 'Sterker, ik denk dat groen alleen maar bepalender is geworden voor de woningwaarde.'

Woningmarktdeskundige Paul de Vries van het Kadaster beaamt dat. 'Dat groen in de omgeving de woningwaarde bevordert, is zeker. Kijk eens naar artist impressions van nieuwe bouwprojecten, dan zie je hoeveel groen is ingetekend. Iedereen in het bouwwereldje weet dat groen voor meer beleving en hogere woningwaarde zorgt – het is alleen altijd maar de vraag hoeveel van dat ingetekende groen er daadwerkelijk



# In de groenste straten van de grootste Vinex-wijk

Hoe goed stedelijk groen inwoners kan doen, blijkt in de Kersentuin, het groenste buurtje van Vinex-wijk Leidsche Rijn.

TEKST SANDER VAN DER PLOEG FOTOGRAFIE CLEMENS RIKKEN

# Groenste en minst groene steden

● De vijf groenste grote steden

● De vijf minst groene grote steden



De vijf groenste en minst groene grote steden uit de Groenmonitor van Wageningen University & Research. De totale ranglijst telt 389 gemeenten. De groenste gemeente van Nederland is Bellingwedde (Groningen). Arnhem, hoewel van de grote plaatsen het groenst, komt op de totale ranglijst pas op plaats 166. Onderzoekers stelden de lijst samen op basis van satellietbeelden.

komt. Andersom gaat hetzelfde principe op: hoe meer steen om je heen, hoe lager de woningwaarde.'

Maar De Vries twijfelt of veel huizenzoekers daarmee bezig zijn. Zeker in steden waar de woningmarkt overspannen is, zoals Amsterdam en Utrecht, zijn kopers al blij als ze een betaalbaar huis kunnen vinden. 'De vraag of er voldoende groen in de omgeving is, is voor hen zo irrelevant als het energielabel van de woning. Pas als kopers het voor het kiezen hebben, speelt de nabijheid van groen een rol.'

Veel kopers willen tegenwoordig in zowel een stedelijke als groene omgeving wonen, zegt de Vries. 'Dat lukt natuurlijk niet. Daar hebben de steden gewoon de ruimte niet voor.'

Daarmee snijdt hij een fundamenteel probleem aan waarmee beleidsmakers worstelen: als je groen binnen de stadsgrenzen intact wil laten, waar zet je dan

→

Opeens steekt Evert de Boer zijn vinger op. 'Stil 'ns. Hoer je ze? Zie je ze?' Allemaal vogels, midden in Leidsche Rijn, met zo'n negentigduizend inwoners 's lands grootste Vinexwijk. In de Kersentuin, een duurzaam opgezette buurt, hebben de inwoners vooral struiken- en bomen geplant die veel besjes krijgen. 'Die trekken insecten en vogels. Goed voor de biodiversiteit dus. Precies waar we het voor doen.' De Boer was twintig jaar geleden een van de pioniers van de Kersentuin. 'De gemeente Utrecht kwam destijds met het idee een ecologische buurt aan te leggen, samen met de toekomstige bewoners. Ik woonde in een jarendertigwijk aan de andere kant van de stad en peinsde er niet over om naar Leidsche Rijn te gaan. Maar toen de kans zich voordeed om met gelijkgestemden een groene buurt



op te zetten, was ik om.' Hoewel de Kersentuin maar twee straten beslaat en 94 woningen telt, is De Boer twee decennia na dato maar wat trots op het resultaat. De huizenblokken zijn door de weelderige begroeiing grotendeels

aan het oog onttrokken. 'Als mijn zoon langskomt, zegt hij wel eens: "Pa, je woont hier in de jungle."'

## Ondergrondse parkeergarage

'Het groen in onze buurt lijkt inderdaad niet op die typische, strak aangelegde tuincentrumtuinen die je overal in Leidsche Rijn ziet', zegt De Boers buurvrouw en mede-pionier Elma Duijndam. De gemeente en toekomstige bewoners waren het destijds eens dat de Kersentuin een voorbeeld moest worden van hoe groen en bebouwing kunnen samengaan. De bewoners betaalden zelf de aanleg van een ondergrondse parkeergarage om bovengronds zoveel mogelijk ruimte voor groen te maken. Ook leverden ze een deel van hun achtertuinen in om twee grote, gezamenlijke binnentuinen aan te leggen.

→

die nieuwe huizen neer waar zoveel vraag naar is?

Buiten de huidige stadsgrenzen, zou Snep zeggen. 'Alleen als we de stadsgrenzen verleggen kunnen we bouwen en het leefklimaat op peil houden. Niet alle weilanden rond de steden hebben evenveel natuurwaarde. Na een kritische overweging zijn er best uitbreidingsmogelijkheden voor de grote steden te vinden.'

### Open landschap

Sinds de invoering van de zogeheten Ladder Duurzame Verstedelijking, in 2012, beschermen gemeenten en provincies het open landschap buiten de steden goed. Roozen denkt echter dat beleidsmakers daar minder rigide mee kunnen omgaan. 'Een nieuwbouwwijk aan de rand van de stad met een groot park levert meer biodiversiteit op dan menig weiland.'

Volgens Roozen moeten beleidsmakers anders naar de steden en natuur gaan kijken. Volgens hem is de Randstad, met z'n misschien acht miljoen inwoners (afhankelijk van waar je de grens trekt), qua oppervlakte vergelijkbaar met het Chinese Sjanghai. En daar wonen 24 miljoen mensen.

'Als we de gehele Randstad nu eens zien als een grote stad met het Groene Hart als schitterend park middenin, dan heb je de groenste metropool ter wereld. We gaan eeuwenlang creatief met het landschap om. 95 procent van ons land hebben we met onze eigen handen ingericht. Waarom zouden we die creativiteit stoppen door de grenzen tussen stad en natuur voor altijd vast te leggen?' ■

### dit vindt de vereniging

'Woningbouw en groene ruimte hoeven elkaar niet te bijten', zegt Wike Wilbrink, beleidsadviseur woningmarkt bij Vereniging Eigen Huis. 'Juist om waardevol groen te behouden, te creëren en snel betaalbare woningen bij te bouwen, moet de bebouwde kom waar nodig worden uitgebreid. Dat geldt zeker voor steden waar de druk op de woningmarkt al immens is. Alle woningen, bestaande en nieuwe, moeten voldoende groen in de nabijheid hebben. Bewoners hebben recht op een gezonde woonomgeving. Zie het als een nutsvoorziening: groen in de buurt moet net zo vanzelfsprekend zijn als aansluiting op de riolering of het elektriciteitsnetwerk. Steden tot de laatste vierkante meter volbouwen zoals bijvoorbeeld Hongkong moeten we niet willen.'

De groenstroken voor de huizen zijn gemeentegrond. 'De landschapsarchitect van de gemeente had daarvoor een plan ontwikkeld', zegt De Boer. 'Een grasveldje met wat bomen. Gemakkelijk te onderhouden groen noemde de gemeente dat.' 'Die was namelijk bang dat wij na een enthousiaste aanloopperiode de boel zouden laten woekeren en zij met de bende zou zitten', zegt Duijndam. 'Het tegendeel is waar. Om de twee weken organiseren we tuinwerkdagen. Bijna alle bewoners helpen dan mee om het groen in goede conditie te houden.'

Inmiddels ziet de gemeente Utrecht de Kersentuin als een voorbeeldproject. Volgens De Boer komen geregeld beleidsmakers uit andere steden langs om inspiratie op te doen.

Net voorbij de Kersentuin laten De Boer en Duijndam zien hoe het wat



hen betreft niet moet: Een grote, bijna lege parkeerplaats. Haaks daarop staan aan weerszijden langgerekte blokken rijtjeshuizen. De tuinen zijn met manskogel, donkere schuttingen van elkaar gescheiden. Via een smalle brandgang

tussen de tuinafzettingen kunnen bewoners de parkeerplaats bereiken. 'Ik word hier zo treurig van', zegt De Boer. 'Zo'n woonomgeving waarin alles is ingedeeld in krappe hokjes, overal steen. Het lijkt wel alsof die mensen zichzelf vrijwillig opsluiten.'

'Iedere dag genieten we daarentegen weer van onze buurt', zegt Duijndam. 'Omdat we 'm samen hebben opgezet kennen we elkaar, zijn we er samen verantwoordelijk voor.'

'Drie kwart van de huizen hier zijn koopwoningen', zegt De Boer. 'Die zijn zeer gewild. Zelfs tijdens de crisis werden woningen hier binnen twee maanden verkocht. Juist door het groen willen mensen hier graag wonen. Ik geef ze geen ongelijk. Want ik ga hier nooit meer weg.' ■