

Cobouw, 18 mei 2013

"Er is geen sprake van vraaguitval, maar van vraaguitstel"

Vaart houden in Vinex-nieuwbouw is lastig, merkt ook Nijmegen. Bouwen is broodnodig, de rentemeter van de grondexploitatie loopt immers door, het verlies is inmiddels 70 miljoen euro. Wat nu? Grootschalig 'uitrollen' maakt plaats voor 'organisch bouwen', legt wethouder Jan van der Meer uit.

Met de kersverse uitgave *Ontwikkelingsstrategie Waalsprong - een andere aanpak* wil Nijmegen bouwers en projectontwikkelaars verleiden kavels te kopen in Vinex-locatie de Waalsprong. De vastgelopen woningmarkt noopt om te schakelen van grootschalige naar organische en vraaggerichte gebiedsontwikkeling, legt wethouder Jan van der Meer in zijn statige werkkamer uit. Tot nu toe werd alles heel gedetailleerd vastgelegd. "Zoals de verkaveling en in het beeldkwaliteitsplan werd tot op de kleur van de steen nauwkeurig voorgeschreven. Dat is allemaal verleden tijd. Het is niet meer wát we willen maken, maar hóe."

Hoe dan?

"Wij kunnen wijken niet meer als een soort Vinex-tapijtje uitrollen. We gaan toe naar organisch bouwen: kleinere bouwstromen, kleinere projecten, rijtjes van vijf tot tien woningen, hofjes, en met een breed palet aan marktpartijen. We hebben laatst een inspiratiedag gehad: 'groeistad zoekt bouwinitiatieven'. We kregen redelijk veel belangstelling om te kunnen komen *pitchen*. Een bouwbedrijf wil appartementjes bouwen. Vijftig vierkante meter, maar met een behoorlijk mooie uitstraling. Dus geen HAT'jes, maar toekomstbestendige eenheden, die er fraai uitzien."

En verder?

"Eén bedrijf wil werken met erfpacht. Niet via de overheid maar via een grondbank. Voor de woning moet de consument een hypotheek verkrijgen, de canon voor de grond betaalt hij aan de grondbank die gelieerd is aan dat bedrijf. En een architectenbureau had een computerprogramma waarmee mensen hun huis kunnen mee-ontwerpen, een mooi instrument om CPO, collectief particulier opdrachtgeverschap, beter vorm te geven."

Hoe gaat het nu met CPO in Nijmegen?

"Nog heel mager. Het idee dat je zelf een woning kunt bouwen is er afgelopen honderd jaar uitgeramd. Er moet veel kennis terugkomen. Met computermodules kunnen mensen zichzelf architect wanen en raken ze vertrouwt met zelfbouw. Een ander hulpmiddel is het *Bouwboek Ik Bouw Betaalbaar Nijmegen* (IBBN). Dat is een soort starterslening die we hebben gekopieerd van Almere, in combinatie met dit bouwboek. Het mooie is: je krijgt heel diverse rijtjes woningen. De consument kan in samenspraak met architect gevel of plattegrond aanpassen. Dat is allemaal mogelijk."

Loopt dat een beetje?

"We beginnen met dertig kavels. Als het succesvol is, gaan we in andere gebieden aan de slag. We hebben dit gepresenteerd op de woonbeurs in maart. Uiteindelijk zijn er tien kandidaten overgebleven die verder willen."

Het rijk heeft steeds gezegd dat dertig procent van nieuwbouw (C)PO moet zijn, maar tussen 2000 en 2011 is het van 17 naar 10 procent gedaald. Nijmegen heeft het hier dus ook laten liggen.

"Ik baal ook dat we dat nu pas oppakken. Mijn voorganger moest er niets van weten. Die zat nog in de molen van meters maken. Dit vond ie gefröbel dat alleen maar leidt tot tijdverlies en te veel energie kost. Ik zet het nu juist in om weer tempo in de woningbouw te krijgen. Het kost wel behoorlijk wat capaciteit. Om honderd woningen te bouwen had je eerder één omgevingsvergunning nodig, nu honderd."

Terug naar 'organisch ontwikkelen'. Hoe ziet dat er eigenlijk uit?

"Kleinere projecten vanuit de bestaande kern bouwen. Dan hoeven we geen school, geen supermarkt te bouwen, want mensen kunnen gebruikmaken van de voorzieningen die er al zijn."

Het ligt erg voor de hand om op die manier te bouwen.

"Ja. Nu zouden we de Waalsprong niet meer beginnen met Woonpark Oosterhout. Dat is de eerste wijk die we hebben aangelegd, het verst van het centrum vandaan. Het was om een soort daad te verrichten: de Waalsprong komt eraan en we beginnen aan het eind."

Ondanks alle tegenslagen, blijft u optimisme uitstralen.

"Er is in Nijmegen geen vraaguitval, wel vraaguitstel. Dit komt allemaal goed, alleen in een trager tempo dan we ooit dachten. Financieel is het een ramp, voor de woonwijk een zegen. Want dan krijg je verschillende tijdsbeelden in de wijk. Je krijgt ook geen puberexplosie, maar een geleidelijkere opbouw van de bevolking. Voor de wijk is het alleen maar goed."

Harry Perrée