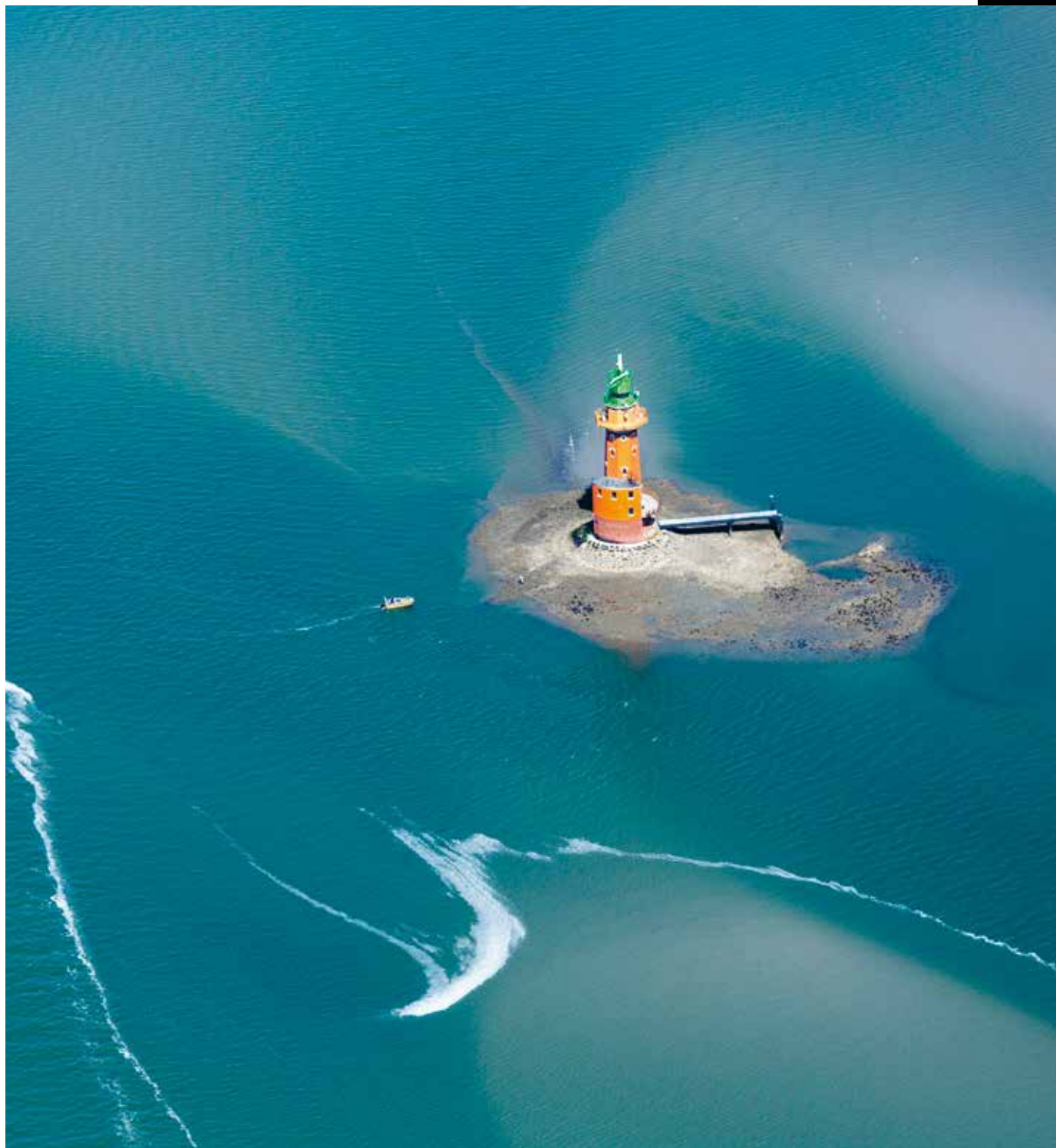
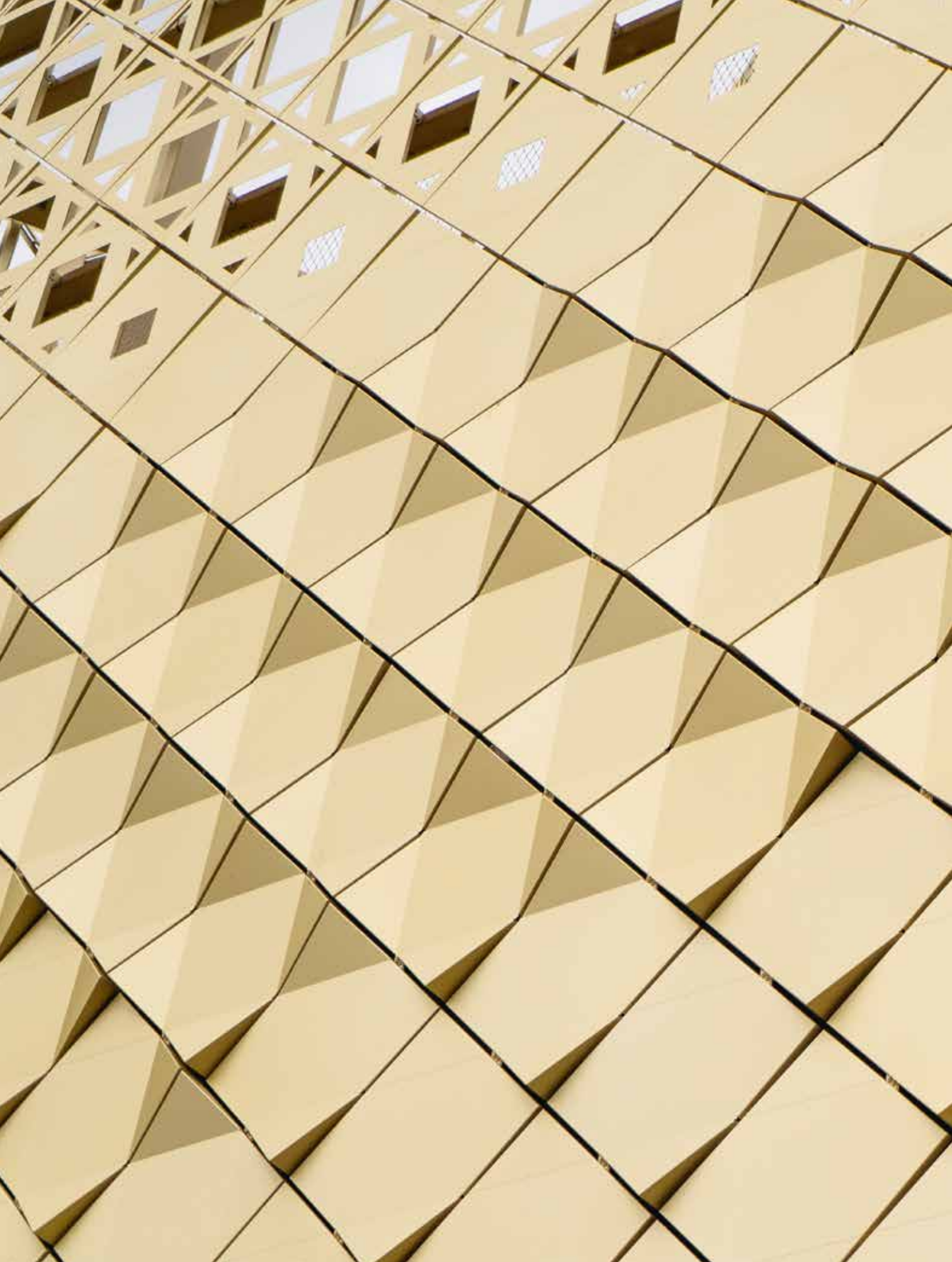


bpdMAGAZINE

EDITIE 15





bpdMAGAZINE

<< EN DETAIL - VAN POSTKANTOOR TOT MUSEUM

Een gevel van aluminium panelen met een enveloppeneffect. Het is het werk van architecten BiermanHenket en een mooie toespeling naar de oorspronkelijke functie van dit rijksmonument in Venlo: een postkantoor. Sinds kort is Museum van Bommel van Dam hierin gevestigd. Met deze herbestemming krijgt het historische pand na jaren van leegstand weer een invulling. De realisatie van de verbouwing - die mede mogelijk werd gemaakt door BPD Cultuurfonds - leidde tot enkele zeer in het oog springende details. Deze geprefabriceerde, digitaal gesneden en gevouwen aluminium platen sieren het dak en creëren een patroon van open en gesloten enveloppen. Het nieuwe museum belooft de nieuwe ontmoetingsplek van Venlo te worden. vanbommelvandam.nl ■

Inhoud



Cover

De Hohe Weg, een vuurtoren ten westen van het Duitse Bremerhaven, wordt bij hoogtij volledig omringd door water. Een mooie symboliek van de Wadden die zich door de getijdenstroom constant blijft aanpassen.
Pag. 38

Herstructureren van een kwetsbare wijk gaat veel verder dan slopen en (her)bouwen. Wat is ervoor nodig?



12

Raymond van Almen geeft in *Best of...* een bloemlezing van zijn favorieten.



22

Een fotoserie over het dynamische Waddengebied dat altijd in beweging is.



38

Data versus intuïtief denken en werken: 3 experts geven hun mening.



51

En verder

ESSAY

Wouter Jan Verheul van TU Delft buigt zich over de vraag wie er verdient aan publieke ruimte en wie daarin kan investeren.
Pag. 66

COLUMN

Frans Merks van BPD Woningfonds over de knoppen waar je aan kunt draaien om wonen betaalbaar te houden.
Pag. 72

MADE IN

Sheffield, de groenste stad van Engeland en de plek waar veel wordt gewandeld, gefietst en geklommen. Tips van Adam Murray van Urbana Town Planning.
Pag. 74



26

Ecological Engineer Nadina Galle over de kansen van *Internet of Nature (IoN)*.



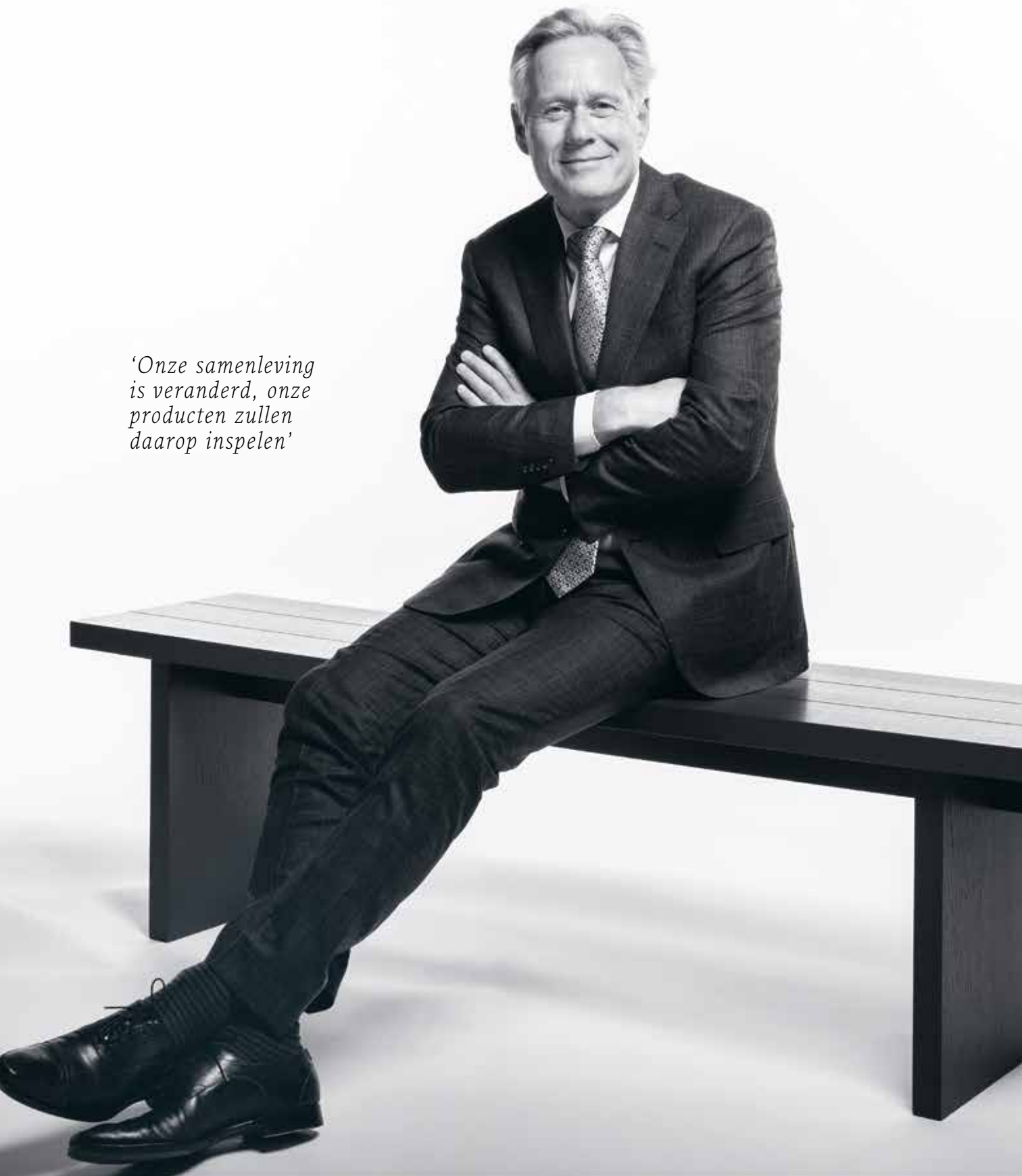
28

Een dubbelinterview met Rijksbouwmeester Francesco Veenstra en Patrick van der Klooster (BPD) over de woningbouwopgave.



59

Hoe middelgrote steden de vraagstukken - van woningbouw tot energietransitie - aanpakken en oplossen. Over de wisselwerking tussen stad, regio en markt.



‘Onze samenleving is veranderd, onze producten zullen daarop inspelen’

Volgens Walter

EEN NIEUW BEGIN

SINDE DE VORIGE EDITIE van dit magazine kreeg Nederland een nieuw kabinet én nieuwe bestuurscolleges in de gemeenten waar half maart gemeenteraadsverkiezingen zijn gehouden. Al die nieuwe bestuurders – van Rijk tot gemeente – staan voor een belangrijke taak. De woningbouw-opgave. Die kan absoluut geen uitstel meer verdragen.

De aanstelling van een aparte minister duidt erop dat dit nu eindelijk serieus wordt genomen. Een nieuw begin. Maar zijn de gemeenten er klaar voor? In het politieke landschap is toenevende versplintering te zien. Niet alleen in de Tweede Kamer, maar ook in de gemeenteraden. Vroeger was er één lokale partij, nu zijn het er vaak wel vier, vijf of zes. Politici van diverse pluimage moeten elkaar zien te vinden in coalities. En dat terwijl de woningbouwopgave niet alleen groter is dan ooit, maar ook complexer, met meer eisen – klimaat, landschap, stikstof –, meer belangen, meer stakeholders.

De woningbouwopgave landt uiteindelijk in de gemeente, in de regionale context. BPD zet daar graag ervaren gebiedsontwikkelaars naast. Mensen met een bewezen *track record* die gemeenten kunnen helpen bij de complexe tak van sport die gebiedsontwikkeling anno 2022 is. Een vak dat empathie vereist, ervaring, de kracht om belangen te verbinden, tegenstellingen te overbruggen. Daarom is het ook

goed dat de gemeenten – zoals het er nu naar uitziet – straks weer geruggesteund worden door stevige regie van het Rijk, want ons land is te klein en het probleem te groot om het op lokaal niveau op te lossen. Terecht vragen mensen zich af: waarom wel een groot nieuw datacenter in de polder, en geen nieuwe woonwijk?

In dit magazine vindt u weer een breed scala aan artikelen. In nauwe samenwerking met corporaties onderzoeken wij onze positie in herstructurering van bestaande woonwijken in relatie tot nieuwbouwwijken aan de randen van de stad of zelfs verdere uitleg, om hiermee de noodzakelijke samenhang te verkrijgen in zowel koop- als huursegmenten. Samen met gemeenten en woningcorporaties werken wij daar vol overtuiging aan mee. Het zijn vaak langlopende trajecten waarvoor je over een lange adem moet beschikken, ook financieel. Voor BPD is dit een kwestie van *noblesse oblige*. We zijn het aan onze historie en missie verplicht om ons in te zetten voor leefbare, gemengde wijken.

Ook gaan we op zoek naar de kracht van de middelgrote steden, de G40 in Nederland en vergelijkbare steden in Duitsland. Ze hebben de afgelopen jaren een sprong gemaakt in omvang en aantrekkingskracht. De komende jaren gaan ze een belangrijke rol spelen bij de grote vragen van nu: van woningbouw tot energietransitie en

inclusiviteit. Mensen trekken ernaartoe, omdat ze er ruimte vinden, groen, goede voorzieningen, bereikbaarheid. De coronapandemie heeft duidelijk gemaakt dat wonen en werken in dit soort steden prima valt te combineren. Neem Ede. Daar is BPD betrokken bij het World Food Center, een gebiedsontwikkeling op een voormalig kazerneterrein. Je woont er straks schitterend in het groen en kunt binnen 25 minuten in Utrecht zijn. Dat is sneller dan dat je in die stad een parkeerplaats vindt. Het toont aan dat we anders moeten gaan denken. We zullen de Randstad groter moeten zien.

In de nieuwe woonlocaties aan de randen van de stad zullen we een diverser programmering gaan zien dan destijds in de Vierde Nota Extra (VINEX) waarbij toen grotendeels geprogrammeerd is voor jonge gezinnen in grondgebonden woningen ter versterking van de stedelijke economie. Nu zal het typologisch aanbod diverser moeten zijn. Denk aan meer gestapelde woningbouw van 3 tot 5 lagen, zoals in Duitsland al zeer gebruikelijk is. Onze samenleving is veranderd. Onze producten zullen daarop inspelen. Denk aan wonen en zorg, of wonen voor senioren en alleenstaanden. Daarmee wordt ons werk nog boeiender dan het toch al was. Een nieuw begin: we zijn er klaar voor. ■

WALTER DE BOER
CEO BPD

BEKNOPT & BONDIG

1

Parametrisch ontwerp voor betaalbare woningen in de polder

Schaalsprong naar betaalbaar wonen met parametrisch ontwerp. Gemeente Almere wil vóór 2030 maar liefst 24.500 woningen bouwen, waarvan een groot deel voor 2025 moet worden opgeleverd. Dat klinkt bijna te mooi om waar te zijn. Hoe dat kan? Woningcorporatie De GoedeStede, BPD en Van Wijnen presenteerden een plan om in versneld tempo nieuwe, duurzame en betaalbare woningen te realiseren. Deze kunnen dankzij een partnerschap van BPD met architectuursoftwarebedrijf Spacemaker op basis van *artificial intelligence* in 3D ontworpen worden. De woningen worden vervolgens in een fabriek kant en klaar gebouwd met het Fijn Wonen-concept van Van Wijnen. Woningcorporatie GoedeStede en BPD Woningfonds zorgen voor een gegarandeerd aanbod van woningen voor de doelgroepen waarvoor het woningtekort het grootst is. Het voorstel is te starten met een pilot van 1.400 woningen. Als dat succesvol is, kunnen er binnen afzienbare tijd meer en sneller woningen worden opgeleverd die parametrisch zijn ontworpen en fabrieksmatig worden gebouwd.

2



Stap voor stap naar een nieuw Spoordok in Leeuwarden

Het Leeuwarder Spoordokgebied verandert de komende jaren ingrijpend. De gemeente Leeuwarden en BPD hebben, met inbreng van belanghebbenden, een visie ontwikkeld voor de toekomst van dit gebied in de Spoorzone van de Friese hoofdstad. De nieuwe wijk wordt gevormd door een combinatie van woon- en werkfuncties en voorzieningen. Er ontstaat een nieuwe vorm van stedelijkheid voor Leeuwarden, bijvoorbeeld hoogbouw gecombineerd met een stadspark met daaronder een parkeergarage. Een fiets- en wandelbrug, die ook dienstdoet als ecoduct, verbindt straks de wijken aan de noord- en zuidzijde van het spoor met elkaar. Door de centrale ligging is de herontwikkeling van Spoordok niet alleen van toegevoegde waarde voor de stad zelf maar ook voor de regio, en kan het daarmee bijdragen aan landelijke woningopgave. De herontwikkeling van Spoordok kost tijd en vindt niet van de ene op de andere dag plaats. De aankomende jaren wordt de visie verder uitgewerkt, samen met grondeigenaren, partners en betrokkenen.

3

BPD: bijna 9.000 woningen verkocht in 2021

In 2021 verkocht BPD 8.903 woningen in honderden (deel)projecten, verspreid over bijna 250 gemeenten in Nederland en Duitsland. Van deze 8.903 zijn er 6.376 in Nederland en 2.527 in Duitsland verkocht. BPD Woningfonds groeide in 2021 sterk door het aandeel middenhuur woningen in Nederland te vergroten. Sinds haar start eind 2019 is er een portefeuille opgebouwd van circa 3.500 duurzame en betaalbare middenhuur woningen bestemd voor huishoudens met een middeninkomen. Walter de Boer, CEO BPD: 'In zowel Nederland als Duitsland heeft BPD vorig jaar veel woningen in verkoop kunnen brengen mede doordat we een sterke, in het verleden opgebouwde, voorraadpositie hebben en als basis behouden. Voor de toekomst zetten we in op deelname aan tenders en het doen van belangrijke acquisities voor met name grootschalige gebiedsontwikkelingen, zodat we voldoende betaalbare woningen aan de benodigde woningvoorraad in Nederland en Duitsland kunnen blijven toevoegen. Om dat te kunnen doen zijn, naast de huidige binnenstedelijke locaties, tientallen grotere woningbouwlocaties nodig aan de randen van steden en daarbuiten. Door opschaling en door meerdere maatschappelijke opgaven op dezelfde ruimte te integreren, zal uiteindelijk verlichting op de woningmarkt moeten ontstaan.'



BPD en HomePlan: 1+1 = 3

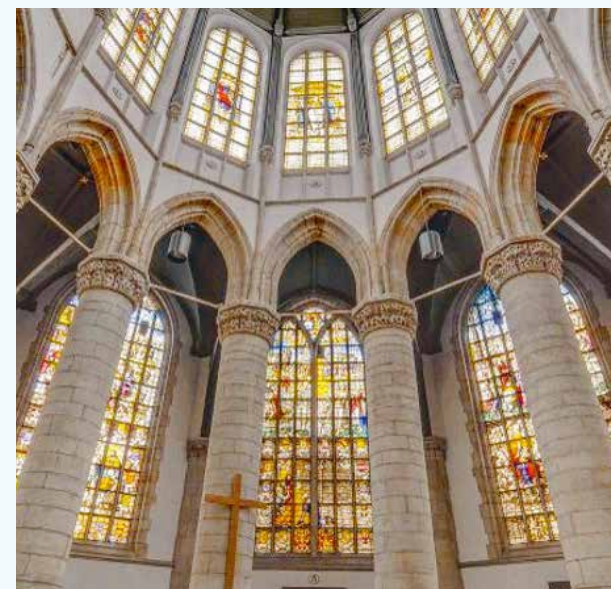
Iedereen heeft recht op een thuis, waar je ook ter wereld leeft. Dat is op veel plekken niet vanzelfsprekend. Om te werken aan een huis, thuis en toekomst voor de allerarmsten, heeft BPD haar samenwerking met stichting HomePlan verlengd met drie jaar. Deze stichting bouwt samen met de lokale bevolking al 25 jaar huizen voor de meest kwetsbare mensen in Zuidelijk Afrika en Latijns-Amerika. Door lokaal krachten te bundelen daar waar de nood het allerhoogst is, lukt het om kwetsbare gezinnen een eigen huis te geven. Zo krijgen deze mensen de kans om een veilig thuis te creëren en een toekomst op te bouwen. De impact hiervan is groot: uit onderzoek is gebleken dat bewoners van HomePlan-huizen zich veiliger voelen en dat hun gezondheid verbetert. Aanvullende projecten op het gebied van welzijn, educatie, werk en inkomen zorgen voor een nog beter toekomstperspectief.

homeplan.nl

5

750 jaar Gouda: beleef het wonder

Dit jaar viert Gouda zijn 750ste verjaardag. Een van de culturele hoogtepunten in dit feestjaar is de tentoonstelling 'Beleef het wonder van Gouda', te zien in zowel Museum Gouda als in de naastgelegen Sint-Janskerk. Deze tentoonstelling is een tweeluik en biedt voor bezoekers een tijdreis door de roerige 16de eeuw. Zo zijn zogeheten cartons te zien: levensgrote ontwerptekeningen van glas-in-loodramen uit de kerk, sommige zelfs meer dan twintig meter lang. BPD Cultuurfonds leverde een bijdrage aan deze tentoonstelling, die tot stand kwam door een samenwerking tussen het museum, de kerk, de gemeente, diverse bedrijven en culturele instellingen. Via klankbordgroepen zijn ook de inwoners van Gouda erbij betrokken. De tentoonstelling is te bezoeken vanaf april 2022. gouda750.nl



6



Participatie centraal in Overvecht Utrecht

De in 2018 opgerichte 'Werkplaats Overvecht' in Utrecht is een particuliere samenwerking tussen ontwikkelaars, vastgoedbeleggers en woningcorporaties. De Werkplaats zet zich de komende 20 jaar in voor wijkverbetering van dit stadsdeel. Er wordt gekeken naar verschillende kansen en mogelijkheden voor fysieke verbeteringen, bijvoorbeeld een groenere, aantrekkelijkere openbare ruimte, meer voorzieningen en een grotere en een meer gemengd aanbod van woningen. De wijk wordt verbeterd in samenspraak met bewoners.

Als een van de initiatiefnemers van Werkplaats Overvecht zet BPD zich in voor een transparant participatieproces met bewoners, op de locatie waar onder andere het toekomstige project 'De Mix' wordt gerealiseerd. Doel is om bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden in een vroegtijdig stadium mee te nemen in de ontwikkeling van (woon)initiatieven in de wijk. Hun vragen en ideeën geven zo mede richting aan de ontwikkeling. Op deze manier zijn er vanuit De Werkplaats inmiddels vier projectinitiatieven gecreëerd door en voor bewoners die een nieuwe impuls geven aan de wijk. Zie ook pag. 19.

werkplaatsovervecht.nl, nieuwbouw-mix-utrecht.nl

Thema

HERSTRUCTURERING MET OOG VOOR SOCIAAL WEEFSEL

Om een kwetsbare wijk te verbeteren is méér nodig dan slopen en bouwen. Minstens zo belangrijk is investeren in het sociale domein. Is er een zinvolle rol weggelegd voor gebiedsontwikkelaars bij de herstructurering? En zo ja, hoe dan? De meningen zijn verdeeld. Cees Tip, Jeroen Frissen, Christina Simon-Philipp en Frans Soeterbroek delen hun standpunt.



Nieuwbouw en herstructurering, Purmerend en Hoorn

Woningcorporatie Intermaris werkt samen met BPD aan 4.000 nieuwe woningen in Hoorn en Purmerend, waarvan circa 1.500 in de sociale huur. Beide partijen verwachten zo meer tempo te kunnen maken en te kunnen werken aan een gedeelde ambitie: een inclusieve, ongedeelde stad. Doel is een mix van woningen met sociale, midden- en hogere huur. Er wordt gebouwd in Hoorn (Prisma-locatie, herstructurering stationsgebied) en Purmerend (golftbaan, Wagenweggebied en Wheermolen-Oost). Naar verwachting komt door de nieuwbouw de doorstroming vanuit de sociale huursector beter op gang.

'WANNEER HET SOCIALE DOMEIN TE WEINIG CAPACITEIT HEEFT, KUN JE BOUWEN WAT JE WILT. HET PROBLEEM LOS JE NIET OP'

*'De wijk wordt gesaneerd en de huizen moeten plat
En de mensen staan te kijken en ze zeggen: zie je dat?'*

Boudewijn de Groot, 'Woningnood' (1964)

Woningen slopen in een tijd van woningnood – het roept vragen op, altijd. Neem de herstructurering van de Tweebosbuurt in de Rotterdamse Afrikaanderwijk. Daar worden 524 sociale huurwoningen gesloopt en vervangen door nieuwe sociale huurwoningen, vrijesectorwoningen en koopwoningen. De gemoeieren lopen hoog op.

Sloop-nieuwbouw is één van de meest zichtbare instrumenten die worden ingezet bij de herstructurering van verouderde wijken en gebieden. Volgens een onderzoeksrapport van Platform31 (*Sturen op gemengde wijken, 2018*) is het de laatste jaren echter praktisch in onbruik geraakt. Door de Woningwet (2015) en de beëindiging van het Grotestedenbeleid moeten gemeenten en corporaties op zoek naar andere instrumenten en samenwerkingspartners. Daar komt bij dat de herstructureringsopgave nieuwe dimensies en dilemma's heeft gekregen. Het doel mag hetzelfde zijn gebleven – meer menging, betere kwaliteit – het takenpakket is veranderd. Zo is er

toenemende druk om binnenstedelijke nieuwbouw verder te verdichten. Dat kan ten koste gaan van groen, waarvan juist méér nodig is om de stad leefbaar te houden in tijden van klimaatverandering en pandemie. En omdat meermaals bewezen is dat mensen graag in een groene omgeving wonen. Die nieuwbouw moet ook aan steeds scherpere duurzaamheidseisen voldoen. En toch betaalbaar blijven – én worden ontwikkeld in overleg met bewoners, want herstructurering leidt altijd tot verandering, onzekerheid, en helaas vaak tot wantrouwen wanneer communicatie tekortschiet.

ALLES TEGELIJK OVERHOOP

Hoe ziet herstructurering er in de praktijk uit? Voor een antwoord gaan we naar Purmerend. Daar werken de gemeente en woningcorporatie Intermaris aan de herstructurering van de jarenzestigwijk Wheermolen-Oost. Die omvat de sloop van 372 woningen en de nieuwbouw van 1.000 woningen (deels vrije sector, deels middenhuur), maar ook de verbetering van de openbare ruimte en het groen. Het riool wordt eveneens vervangen. Want als de boel toch overhoop moet, dan maar meteen alles tegelijk.

Volgens directeur-bestuurder Cees Tip van woningcorporatie Intermaris is het allemaal hard nodig. 'Onze bestaande middelhoge wooncomplexen zijn technisch op. Ook de eengezinswoningen zijn te ver heen om ze zinvol te verbeteren. Het openbaar gebied moet beter: groener, meer klimaatadaptief.' Een belangrijk doel van de operatie: meer soorten woningen om een betere mix in de wijk te krijgen. 'Nu vind je hier alleen goedkope sociale huur en rijwoningen in de vrije sector', zegt Tip. 'We willen voor iedereen wat wils. Daar horen betaalbare middenhuurwoningen voor de middeninkomens bij. De grote groep huishoudens die nu zo moeilijk aan een woning komt.'

In de wereld na de Woningwet van 2015 moest Intermaris voor dat laatste op zoek naar een partner. Het is BPD geworden. De gebiedsontwikkelaar gaat in Wheermolen-Oost de betaalbare middenhuur-

woningen realiseren die Intermaris zelf niet gaat bouwen. Tip verklaarde de keuze eerder op Aedes.nl als volgt: 'Intermaris heeft bewust gekozen voor een grote partij als BPD. Zij hebben een schat aan kennis over bijvoorbeeld productinnovatie. Met onze samenwerking halen we die kennis binnen.' Hij voegt eraan toe dat je samenwerking met een commerciële partij niet moet aangaan als je het ook zelf kunt. Hoezo niet? Tip: 'In Hoorn bijvoorbeeld slopen we 270 verouderde woningen en bouwen we 400 nieuwe. Dat kunnen we best alleen af. Maar bij een mix met koopwoningen en huren vanaf 900 euro hebben wij een partner nodig. Graag eentje met bewezen ervaring en een lange adem, want je bent zo tien jaar samen bezig. Dan moet je zeker weten dat die partner de wijk én je hogere doelen omarmt. Lang niet elke ontwikkelaar kan dat en doet dat.'

AMBITIES EN TRACK RECORDS

Maar steeds meer project- en gebiedsontwikkelaars doen dat wel. Of beweren dat. Zo is BPD behalve in Purmerend ook actief in Tilburg, Utrecht, Haarlem, Rotterdam, Den Haag en Groningen. Ook andere gebiedsontwikkelaars en bouwers hebben ambities en track records op dit gebied. De inzet van BPD verklaart ontwikkelingsmanager Martine van der Griendt vanuit de ondernemingsmissie. Bondig samengevat: wonen betaalbaar en bereikbaar maken – en dat al 75 jaar lang. 'Door onze financiële slagkracht kunnen wij de herstructurering van naoorlogse wijken echt langjarig vorm en inhoud geven.' Daarvoor wordt onder meer BPD Woningfonds ingezet, gevuld met betaalbare nieuwbouw →



Jeroen Frissen

is adviseur bij Circusvis, adviesbureau voor sociale huisvesting. Hij begeleidt organisaties bij het formuleren en realiseren van (woon)visies en ondernemingsplannen. Frissen werkte eerder als directeur strategie en beleid bij de woningcorporaties Ymere en Vestia.



Martine van der Griendt

Is ontwikkelingsmanager bij BPD. Ze is er verantwoordelijk voor het opzetten van samenwerkingen met corporaties en om die te verstevigen. Ze werkt aan strategische samenwerkingen voor de middellange en lange termijn.

Highlights

- > Voor de verbetering van een kwetsbare wijk is méér nodig dan slopen en bouwen. Minstens zo belangrijk is investeren in het sociale domein.
- > De herstructureringsopgave heeft er nieuwe dimensies en dilemma's bij gekregen, onder meer op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie.
- > Bij herstructurering kunnen gemeente en woningcorporaties goed samenwerken met gebiedsontwikkelaars.
- > Als het goed is, gaan fysieke ingrepen in een wijk altijd gelijk op met sociale en economische interventies. Als gebiedsontwikkelaars een rol willen spelen bij de herstructureringsopgaven van de komende tijd, zullen zij ook hierop een gefundeerde visie moeten ontwikkelen.

'WE MOETEN MET EEN INTEGRALE BLIK KIJKEN NAAR ALLE VRAAGSTUKKEN'

middenhuurwoningen. Maar het gaat om meer, zegt Van der Griendt: 'We kijken met een integrale blik naar alle vraagstukken van de wijk, dus ook naar sociale leefbaarheid.'

Bij deze claim van BPD en andere gebieds- en projectontwikkelaars plaatste socioloog Frans Soeterbroek kanttekeningen in een veelbesproken opinieartikel ('Het goede leven wordt u aangeboden door projectontwikkelaars', Stadszaken najaar 2021). Daarin bekritiseert hij de – wat hij noemt – stilzwijgende privatisering van de wijkaanpak. Volgens hem hebben ontwikkelaars geen dieper belang in een wijk dan hun financiële belang: het idee dat hun grond en vastgoed aan waarde winnen. Verklaarbaar vindt hij de pretenties wel. Het heeft te maken met de enorme bouwopgave, waarbij overheden sterk op de markt moeten leunen, met de terugtrekkende beweging van corporaties, én met het voorsorteren op de Omgevingswet. De overheid maakt nu al ruimte voor private initiatiefnemers, die vervolgens ook de burgerparticipatie ter hand nemen.

SOCIALE WEEFSELS

En hoewel Soeterbroek het goed vindt dat ontwikkelaars zich steeds meer 'bekommeren om sociale vraagstukken en breder willen kijken dan stenen stapelen', vindt hij dit zorgelijk. 'Ontwikkelaars zijn niet bepaald de partij met haarvaten in de wijken die kunnen sturen op de gevoelige sociale weefsels', beweert hij. 'Ze springen in een gat dat de overheid heeft laten vallen, krijgen veel vrijheid en macht zonder *skin in the game*.' Desgevraagd licht hij toe: 'Voor hun verbeterclaim ontbreekt vaak de onderbouwing. Natuurlijk kunnen ontwikkelaars een rol spelen, door hun financiële kracht, grond en kennis. Maar ik zie geregeld dat burgers niet worden gehoord. Terwijl zij in de *lead* zouden moeten zijn.'



Stuttgart-Rot

Stuttgart-Rot werd na de Tweede Wereldoorlog als eerste stadsuitbreiding aan de noordrand van de stad gebouwd om vluchtelingen een nieuw onderkomen te bieden. De wijk bestond uit veel kleine woningen van hetzelfde type, voornamelijk sociale woningbouw. Uiteindelijk dreigde de sociale cohesie in de wijk verloren te gaan. Het percentage bewoners met een sociale achterstand was hoog. In 2003 werd Rot opgenomen in een stadsontwikkelingsprogramma, dat investeerde in bouwkundige en sociale maatregelen. Momenteel worden twee nieuwe wijken ontwikkeld met enkele honderden woningen voor verschillende doelgroepen.

Nooit af

Stedelijke vernieuwing is een proces dat in principe nooit af is. Dat is de stellige overtuiging van Christina Simon-Philipp, hoogleraar Stadsplanning en Stedenbouw aan de Hogeschool voor Techniek in Stuttgart.

Simon-Philipp beschouwt Stuttgart-Rot, een groene wijk die zich goed leent voor de verdere ontwikkeling van de bestaande bebouwing, als een geslaagd voorbeeld. Daarbij moet rekening worden gehouden met de bestaande kwaliteiten. 'De problematiek in Stuttgart-Rot was complex. Met het stimuleringsprogramma "Sociale stad" is getracht om dit stadsdeel een nieuwe impuls te geven. De doelstellingen waren zeer breed: van verbetering en differentiatie van het type en aantal woningen tot herinrichting van de openbare ruimte en het groen. Ook het stadsdeelbeheer (als schakel tussen de bewoners en de gemeente) en de bevordering van de sociale cohesie moesten worden aangepakt. Een bijkomend voordeel was het feit dat de woningen in handen zijn van een beperkt aantal eigenaren: sociaal georiënteerde woningbouwverenigingen en -coöperaties die zeer gericht konden investeren.

Er is veel bereikt: er zijn woningen bijgekomen, het centrum is vernieuwd, de infrastructuur is verbeterd en er is een wijkcentrum, het Bürgerhaus, gebouwd. Dit wijkcentrum dient als ontmoetingsplaats voor de bewoners van het stadsdeel, de zalen kunnen worden gebruikt voor niet-commerciële evenementen. De stadsvernieuwing van de wijk is gebaseerd op een interdisciplinaire aanpak die zijn vruchten heeft afgeworpen: naast deskundigen uit verschillende vakgebieden werden er ook burgers als 'deskundigen ter plaatse' bij het proces betrokken. Het einde van dit stadsvernieuwingproject is nog niet in zicht. Er is nog genoeg te doen. Nieuwe vraagstukken die in 2003 nog niet konden worden voorzien, zoals de omslag in mobiliteit, dienen zich aan. Ook wat de stedenbouwkundige eenheid – de levendigheid van het centrum van het stadsdeel en het imago van Stuttgart-Rot – betreft, is er nog volop ruimte voor nieuwe initiatieven en verbeteringen.'

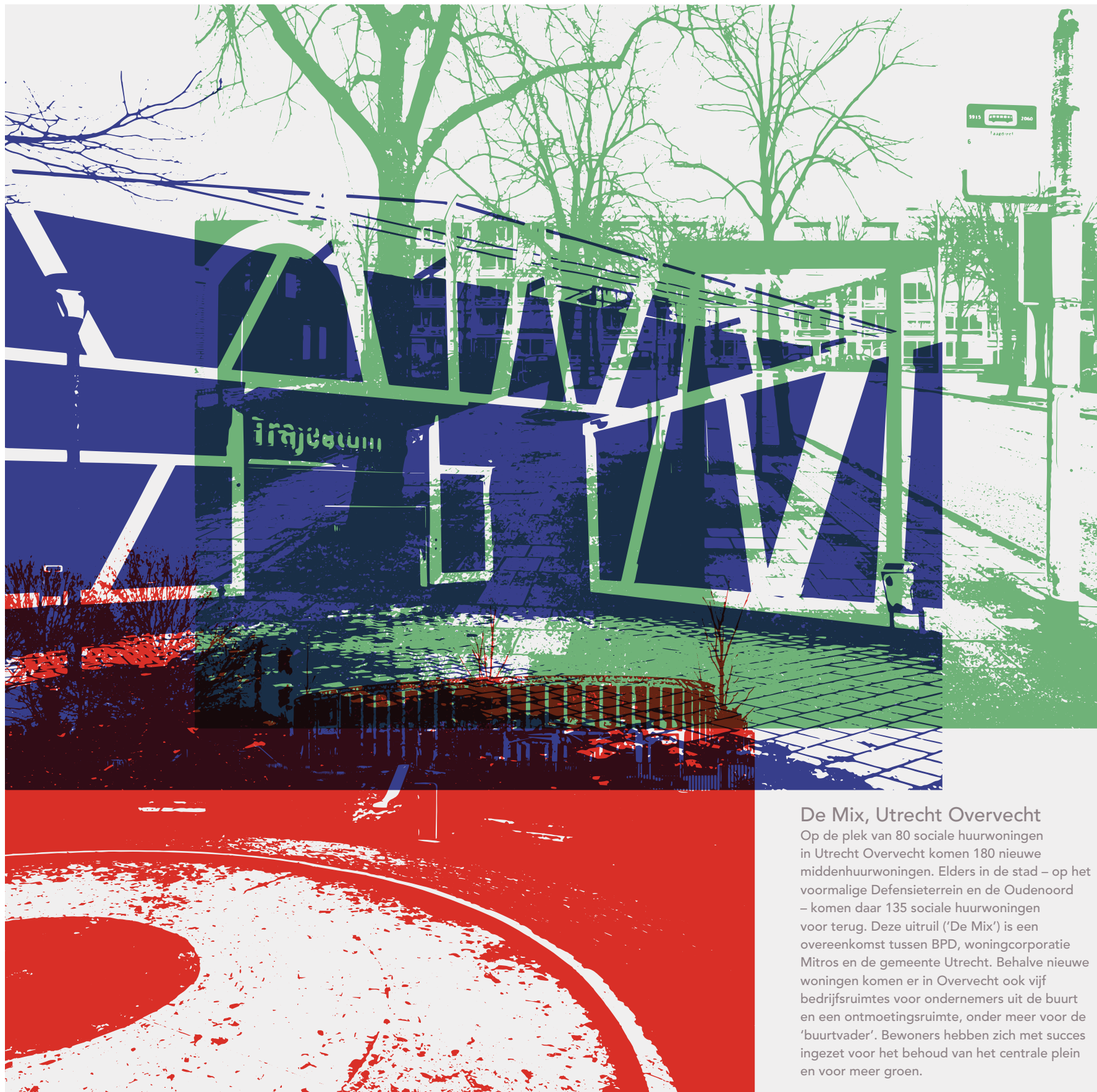
'WIE HIER ALLEEN VOOR DE WINST KOMT, HOEFT ER ECHT NIET BIJ'

Cees Tip (Intermaris) blijft samenwerking met ontwikkelaars zinvol vinden. 'Bij herstructurering komt tegenwoordig zoveel méér kijken! Verduurzaming, warmtenetten, houtbouw, biodiversiteit: een paar jaar geleden had een enkeling in de corporatiesector daar misschien een seminar over gevolgd. Nu zijn de ontwikkelingen amper bij te benen. Ik heb dan graag iemand naast me die er veel verstand van heeft. Wijzelf zijn en blijven goed in het sociale aspect. We vinden op dat gebied ook nieuwe dingen uit. Zo blijkt dat biodiversiteit een nieuwe ingang kan zijn voor het betrekken van bewoners. Mensen praten graag over groen en water in hun wijk, en langs die weg over woningverbetering. Zo krijg je nieuw draagvlak voor wat je doet. Wij betrekken bewoners er nadrukkelijk bij. Ontwikkelaars en bouwers met wie wij samenwerken, moeten zich daarmee verbonden voelen. Wie hier alleen voor de winst komt, hoef ik er echt niet bij.'

NIET METEEN AFSCHRIJVEN

Laten we ontwikkelaars niet meteen afschrijven, zegt ook Jeroen Frissen, adviseur bij bureau Circusvis. Frissen werkte eerder bij de grote woningcorporaties Ymere en Vestia en heeft veel herstructureringsprojecten van nabij meegemaakt. 'De bewijzen dat ontwikkelaars het verschil kunnen maken moeten nog grotendeels worden geleverd, daar heeft Soeterbroek wel een punt', zegt hij. 'Maar als er een visie wordt ontwikkeld die echt wordt gedeeld, kan er iets van de grond komen. Kijk hoe BPD en Mitros in Utrecht samenwerken vanuit een gezamenlijke visie op een ongedeelde stad. Dat werkt, al zeg ik erbij dat dit voorbeeld alweer dateert van even geleden. Het heeft nog geen opvolging gekregen.'

Frissen is redelijk positief over de verworvenheden van enkele decennia herstructurering. 'In de Westelijke Tuinsteden in Amsterdam, in Heerlen en Rotterdam-Zuid



De Mix, Utrecht Overvecht

Op de plek van 80 sociale huurwoningen in Utrecht Overvecht komen 180 nieuwe middenhuurwoningen. Elders in de stad – op het voormalige Defensie terrein en de Oudenoord – komen daar 135 sociale huurwoningen voor terug. Deze uitruil ('De Mix') is een overeenkomst tussen BPD, woningcorporatie Mitros en de gemeente Utrecht. Behalve nieuwe woningen komen er in Overvecht ook vijf bedrijfsruimtes voor ondernemers uit de buurt en een ontmoetingsruimte, onder meer voor de 'buurtvader'. Bewoners hebben zich met succes ingezet voor het behoud van het centrale plein en voor meer groen.



Frans Soeterbroek

is van huis uit socioloog en organisatieadviseur. Zijn bureau De Ruimtemaker heeft zich gespecialiseerd in 'samen stad en gemeenschap maken'. Hij vervlecht daarbij omgevingsbeleid, stads- en gebiedsontwikkeling en democratische vernieuwing, collectieve intelligentie en sociaal kapitaal.



Cees Tip

is sinds 1 januari 2017 directeur-bestuurder van woningcorporatie Intermaris (ruim 16.000, in Hoorn, Purmerend en Waterland). Eerder was hij directeur Stedelijke Ontwikkeling bij de gemeente Zaanstad.

'VEEL MENSEN VOELEN ZICH IN DE STEEK GELATEN DOOR DE OVERHEID. DAAR MOETEN WE AAN WERKEN. DAT HEEFT MEER IMPACT DAN SLOOP EN NIEUWBOUW'

is gesloopt en nieuw gebouwd, en het is er duidelijk beter dan wat er was. Nieuwe én oude bewoners zijn tevredener. Dat succes is voor een deel te danken aan fysieke interventies, zoals sloop en woningverbetering.' Hij is niet blind voor de kritische geluiden, zoals rond gentrificatie. 'Niet alles is goed gegaan. Als je een woning bouwt van zeven ton in een wijk waar 400 euro huur per maand al veel is, roep je nieuwe problemen over je af.'

GOED ONDERHOUD

Maar als het goed is, zegt hij, gaan fysieke ingrepen altijd gelijk op met sociale en economische interventies. 'En juist daarover maak ik me wel zorgen. Soms is de nieuwbouw geslaagd, maar is elders zoveel bezuinigd dat er per saldo weinig verandert.' Een voorbeeld: 'Als mensen niet de zorg krijgen die ze nodig hebben, de wijkagent er niet meer is of het welzijnswerk niet meer functioneert, heeft het sociale domein dus te weinig capaciteit. En als je daar niets aan verandert, kun je bouwen wat je wilt, maar het probleem los je niet op. Aanverwant thema: goed onderhoud. Onlangs fietste ik nog door Heerlen. Daar zag ik weer hoe belangrijk beheer en onderhoud zijn, zeker als je ook gaat

verdichten. Als de openbare ruimte niet goed is, heeft dat meteen sociale gevolgen.'

Als ontwikkelaars een rol willen spelen bij de herstructureringsopgaven van de komende tijd, zullen zij op al dit soort zaken een serieuze visie moeten ontwikkelen, stelt Frissen. 'Dat ze tot nu toe niet echt figureren in de gedachtevorming over dit onderwerp, in tegenstelling tot woningcorporaties, de gemeente, de politie, het welzijnswerk en de scholen, heeft ermee te maken dat zij die visie nog moeten ontwikkelen.' In het rapport *Sturen op gemengde wijken* (Platform31) kwam men tot die conclusie: ingrijpen in de woningvoorraad is niet genoeg. Er is een breder perspectief nodig, met aandacht voor onderwijs, veiligheid en werkgelegenheid.

Frans Soeterbroek zegt het zo: 'Het echte probleem ligt ergens anders. Veel mensen voelen zich tegenwoordig in de steek gelaten. Door de politiek, de overheid. Daar moeten we aan werken. Dat heeft meer impact dan sloop en nieuwbouw.' En ook Cees Tip is die mening toegedaan. 'Het wordt tijd dat de politiek zich weer bekommert om essentiële sectoren in de samenleving die verwaarloosd zijn: onderwijs, zorg, veiligheid. De les van Rotterdam-Zuid is dat je er samen aan moet werken en dat twintig jaar moet volhouden. Dan kan het lukken.' Hij doelt op het gelauwerde Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (NPRZ), waar verschillende partijen al tien jaar samenwerken aan de leefbaarheid, gericht op onderwijs, werk en wonen. Niemand kan om dit voorbeeld heen, en Jeroen Frissen noemt het ten slotte ook. 'Het mooie is dat iedereen zich daar voor langere tijd heeft verbonden aan één doel. Daardoor is er ook extra geld van het Rijk beschikbaar gekomen. Ja, dan kom je verder. Ieders organisatiebelang is daar ook ondergeschikt aan het gemeenschappelijke belang. Dat kan voor een commerciële partij, zoals een ontwikkelaar, confronterend zijn. Ik ben heel benieuwd hoe ze dáárvor denken. Het is belangrijk dat ontwikkelaars aan boord blijven. De komende jaren zijn ze hard nodig.' ■



Rotterdam-Zuid

In de Tweebosbuurt in Rotterdam-Zuid, de Afrikaanderwijk, worden 524 sociale huurwoningen gesloopt en vervangen door nieuwe sociale huurwoningen, vrijesectorwoningen en koopwoningen.

Best of...

'Klimaatneutraal, meer groen en hout'

Als iemand de band tussen Nederland en Duitsland belichaamt, is het Raymond van Almen wel. Op zijn twaalfde verruilde hij het roodwitblauw voor het zwartroodgeel. Sinds 2007 werkt hij bij BPD Duitsland. Welke tips heeft hij voor plekken en steden en wat inspireert hem?



Raymond van Almen is financieel directeur bij BPD Duitsland. Hij werkt sinds november 2007 bij BPD, in diverse financiële, leidinggevende posities. Daarvoor werkte hij enige jaren in een bancaire omgeving. Ook werkte hij voor BPD bij het investeringsfonds voor onroerend goed, SEB Immobilien GmbH.



Houtbouw in de bibliotheek van Calgary, Canada

1 DE STAD VAN DE TOEKOMST ...

... biedt ruimte voor groei en leefbaarheid
De steden maken een enorme bevolkingsgroei door: hoe zorgen we voor voldoende leefbaarheid? Groen is daar naar mijn idee heel belangrijk in. Groen op gevels, op daken, in de openbare ruimte. Maar ook parken waar je kunt verblijven en sporten. Daarmee houden we de steden bovendien koel.

... is autovrij en klimaatneutraal
Zet steden als het autoluwe Münster en het autovolle Stuttgart tegenover elkaar en je ziet hoeveel invloed auto's hebben op de kwaliteit

van een stad. Terugdringen van de auto levert ruimte op om in te verblijven en te ontspannen. Waarbij tegelijkertijd de uitstoot van vervuilend gas en stof vermindert.

... is meer gebouwd van hout
Het is een bouwwijze die weer helemaal opnieuw wordt ontdekt en schoonheid combineert met circulariteit, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen en gezondheid. Bouwen met hout is nu nog duurder dan met beton maar ik vermoed dat dit in de nabije toekomst gaat veranderen.



Kasteel Chenonceau

2 FAVORIETE OPENBARE RUIMTE

De kastelen Chambord en Chenonceau in de Franse Loirestreek. Heel mooi om te zien hoe gebouwen en de ruimte eromheen samen een *ensemble* vormen. Chenonceau is daarbij over de rivier de Cher heen gebouwd met een brug als basis. Heel knap gedaan. Ook apart: het Île de Noirmoutier, aan de Franse westkust, waar de vijf kilometer lange verbindingstraat tussen eiland en vasteland bij vloed overstroomt. Een bijzondere gewaarwording.



3 FAVORIETE WEBSITE

Regelmatig bezoek ik de website Wohnglueck.de. Hier zie je bijvoorbeeld een overzicht van de 7 meest spectaculaire hoogbouwprojecten ter wereld gebouwd in hout. wohnglueck.de



Speeltuin van JAJA Architects op dak in Kopenhagen

4 TOP 3 FIJNE STEDEN

Kopenhagen, Leipzig en Dresden

Voor mij is Kopenhagen dé fietsstad *pur sang*: meer dan dertig procent van alle verplaatsingen wordt per fiets gedaan. De stad heeft daarbij prachtige architectuur zoals het project *The Mountain* van BIG Architecten en de parkeergarage met een speeltuin op het dak van JAJA Architects. Een slimme vorm en daarmee een goed voorbeeld van meervoudig ruimtegebruik. Berlijn staat ook hoog op mijn lijst. Hier was ik in 1989 voor het eerst. Inmiddels is er een compleet nieuwe stad ontstaan, bijvoorbeeld rond de Potsdamer Platz. Vooral in Oost-Berlijn is veel gebeurd.

Andere steden, zoals Leipzig en Dresden, hebben zich ook geweldig ontwikkeld in de afgelopen decennia. Met de groei van de werkgelegenheid en het op een indrukwekkende wijze opknappen van de binnensteden. Daarentegen is er in de buitenwijken nog wel het nodige te doen. Als het om deze steden gaat, dan hou ik ook van de 19de-eeuwse buurten met hun mooie woonblokken en fraaie details, die vaak voortreffelijk zijn gerestaureerd.

5 INNOVATIEVE GEBIEDSONTWIKKELINGEN

Koblenz, Duitsland

Zeer de moeite waard is het Quartier am Festungspark, op het terrein van een voormalige Bundeswehr-kazerne, in Koblenz. Het is 12,5 hectare groot en wordt door BPD gerealiseerd. Duurzaamheid speelt hier een grote rol, onder meer in de mobiliteit. We onderzoeken of we dit nieuwe woongebied met de al bestaande kabelbaan kunnen ontsluiten.

Woven City, Japan

Van een totaal andere orde is het project *Woven City* in Japan, waar Toyota een stadsdeel bouwt dat volledig op waterstof draait. Het is een *living lab* waar allerlei nieuwe technieken worden uitgetest. Ik ben benieuwd of het Toyota wel lukt nadat eerder Google haar plannen voor een *smart city* in Toronto heeft afgeblazen.



Woven City in Japan

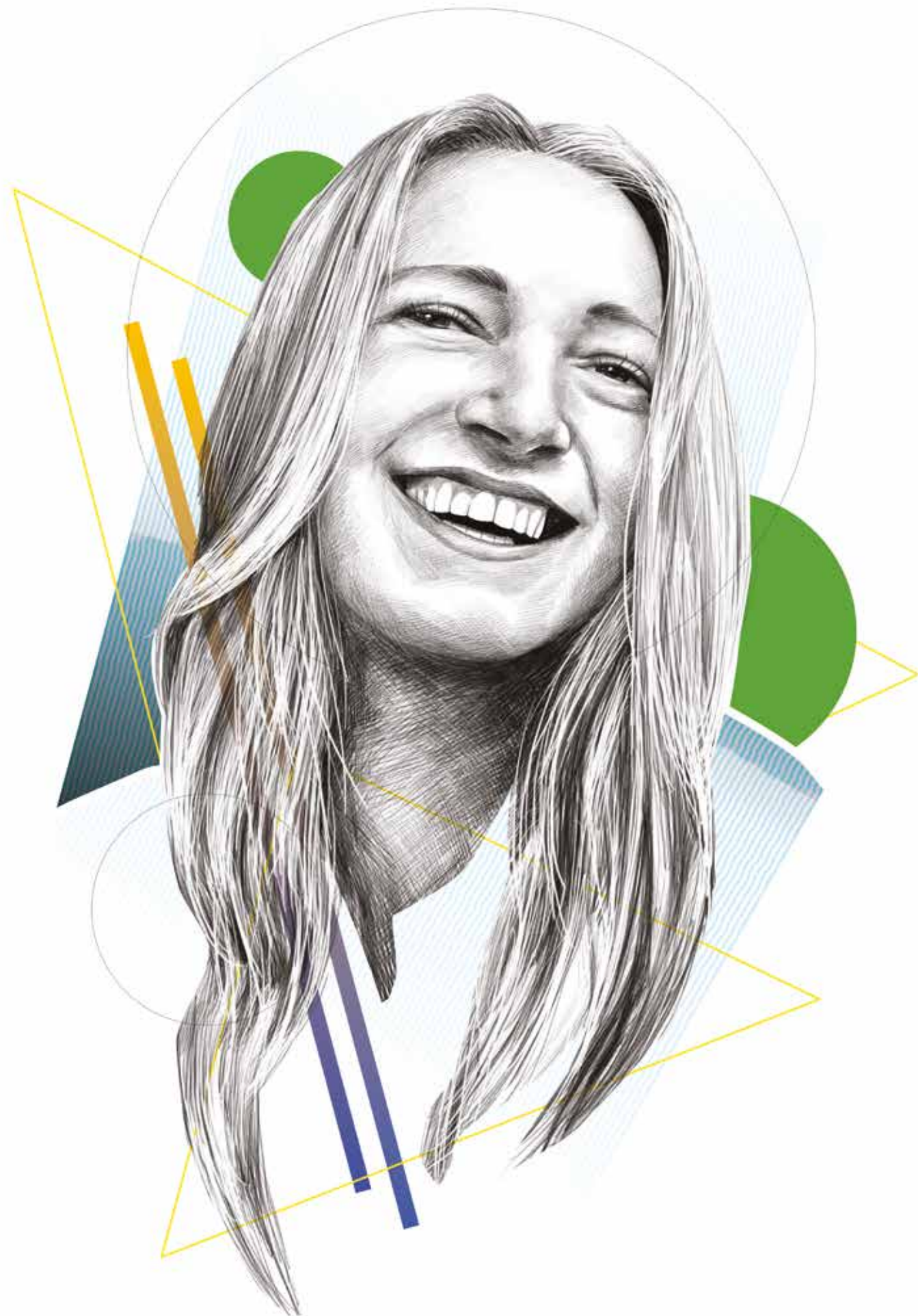


Schloss Schönbrunn in Wenen

6 HET BEZOEKEN WAARD

Wenen, Oostenrijk

Wenen is voor mij de stad die alles in zich heeft, in een combinatie van oud en nieuw. Een stad die zich voortdurend ontwikkelt met oog voor de menselijke maat. Niet voor niets is Wenen al tot de meest leefbare stad ter wereld uitgeroepen. Bijzonder is het *Schloss Schönbrunn* dat eerst ver buiten de stad lag en in de loop der jaren steeds centraler is komen te liggen. Maar ik noem hier ook de sociale woningbouw die in de 19de en 20ste eeuw in Wenen is gerealiseerd en waardoor in deze stad volop ruimte is voor mensen met een lager of een middeninkomen. De Karl Marx-Hof in de wijk Heiligenstadt is zo'n voorbeeld, een prachtige herinnering aan het 'rode' Wenen. Maar Wenen staat niet stil. Een van de grootste bouwprojecten van Europa vindt plaats aan de noord-oostkant van de stad en biedt in de toekomst woonruimte aan duizenden mensen: Seestadt Aspern. Uiteraard heeft Wenen ook veel te bieden op het gebied van cultuur en ontspanning. Als ik er ben, sla ik nooit een bezoek over aan restaurant *Figlmüller*, waar ze de beste schnitzels van de stad maken. Ze zijn zelfs groter dan je bord.



BEELD: PAUL RYDING

Column

GEZONDER GROEN DOOR INTERNET OF NATURE

Natuur in de stad heeft het vaak moeilijk. Ecological engineer Nadina Galle wil daar met de inzet van technologie iets aan doen. 'Maar niet zonder gezonde businesscase. *Internet of Nature (IoN)* kan de leefbaarheid en economische waarde in stedelijk gebied verbeteren.'

BOODSCHAPPEN BESTELLEN we via een app, reizen boeken we op internet en als we ergens heen gaan, kijken we op onze telefoon voor de snelste route. Technologie speelt in veel onderdelen van ons leven een grote rol. Maar waar het natuur betreft, is die digitale transformatie tot nu toe uitgebleven. Dat vind ik jammer. Want groen heeft een grote waarde. Uiteraard in ecologisch opzicht, maar ook in sociaal opzicht doordat bijvoorbeeld parken uitnodigen tot ontmoetingen en gezamenlijke recreatie. Groen speelt eveneens een rol bij klimaatadaptatie. Het zorgt voor afkoeling bij hittestress en de opvang van extreme neerslag. Daarnaast wijst onderzoek uit dat groen gezond is voor de mens. Het vermindert onze stress en heeft zelfs een reducerende invloed op medicijngebruik. Tot slot is er economisch voordeel: de nabijheid van groen verhoogt de waarde van vastgoed en verlaagt de energiekosten door natuurlijke verkoeling.

Natuur in de stad is dus belangrijk. En ik ben ervan overtuigd dat technologie daarbij kan helpen. Een mooi voorbeeld daarbij komt van de gemeente Den Haag. Met het gebruik van bodemsensoren

monitoren zij *real time* de conditie van de grond. Zodra er te weinig vocht in zit, gaat er een signaal naar boomverzorgers. Zij weten daardoor exact wanneer welke bomen hoeveel water moeten krijgen. Den Haag heeft hiermee in één bewateringsseizoen maar liefst 1,2 miljoen liter water bespaard! Maar er zijn ook andere besparingen: in manuren en in de uitstoot van CO₂, omdat de bewateringswagens geen overbodige routes meer rijden. Een prachtige businesscase, die aantoont hoe investeringen in apparatuur voor IoN terugverdiend worden.

Het grootste voordeel heb ik nog niet genoemd. IoN kan een bijdrage leveren aan vermindering van boomsterfte. Van alle in steden geplante bomen overleeft 15 tot 20 procent het eerste jaar niet, vanwege vervuilde grond en structureel watergebrek. Dat is ecologisch gezien

'INVESTEREN IN APPARATUUR VOOR ION KUN JE MAKKELIJK TERUGVERDIENEN'

onacceptabel, maar economisch ook. Wereldwijd kennen boomkwekerijen grote tekorten; dus elke boom die vroeg sterft, is er één te veel. Bovendien levert het aannemers die de bomen planten, grote economische schade op omdat zij er meestal een garantie van meerdere jaren op geven. Technologie lost dit probleem voor hen op. Het gebruik van bodemsensoren vormt slechts één van vele voorbeelden van de waarde die IoN kan hebben. Het is dan ook niet voor niets dat bedrijven wereldwijd bezig zijn met de ontwikkeling van nieuwe toepassingen.

Een grote, zo niet de grootste rol bij al deze ontwikkelingen is weggelegd voor partijen die betrokken zijn bij gebiedsontwikkeling. Zij bouwen de wijken van de toekomst. Mijn droom is dat zij bij alle duurzame en technologische ambities nog meer oog krijgen voor de groene stad. Met meten kom je nog zoveel meer te weten. Alle betrokken partijen hebben de kans om stedelijke gebieden integraal van duurzame en waardevolle natuur te voorzien. De technologie is er, en de mogelijkheid van goede businesscases ook! ■

CV Nadina Galle is (onder andere) ecological engineer, TEDx en keynote spreker, podcaster, oprichter van Internet of Nature en verbonden aan het Massachusetts Institute of Technology.

Dubbelinterview



DE WENSEN VAN NU VERSUS DE OPGAVEN VAN DE TOEKOMST

Nederland heeft nieuwe woningen nodig. Maar die moeten wel passen in een realistisch toekomstperspectief op ons land. De nieuwe Rijksbouwmeester [Francesco Veenstra](#) en BPD Studio-leider [Patrick van der Klooster](#) zijn het daarover eens, maar kijken anders tegen de consequenties van klimaatverandering en vergrijzing aan. 'Je kunt wel vraagtekens zetten bij het nut van een nieuwe uitbreidingswijk, maar een starter wil ook een keer een eigen huis.'

'WE ZIJN BEZIG MET HET OPLOSSEN VAN DE PROBLEMEN VAN VANDAAG ZONDER INZICHT TE HEBBEN IN DE CONSEQUENTIES VAN ONZE KEUZES VOOR DE LANGERE TERMIJN'

KLIMAATVERANDERING, VERGRUIZING of de energietransitie dwingen ons om met andere ogen naar de ontwikkeling van woonwijken of datacentra te kijken. Veenstra wil als Rijksbouwmeester daarbij vooral kritisch reflecteren op de consequenties van zulke ingrepen. Van der Klooster waarschuwt er juist als hoofd van BPD Studio voor om de behoeften in de samenleving niet uit het oog te verliezen: 'Laten we gezamenlijk op zoek gaan naar vernieuwende verstedelijkingsmodellen.'

WAAR STAAN WE OP DIT MOMENT MET GROTE OPGAVEN ALS KLIMAATADAPTATIE EN DE ENERGIETRANSITIE?

Veenstra: 'In bijna alle opgaven staan we nog maar aan het begin. Neem het aandeel duurzaam opgewekte elektriciteit. Dat is – zeker als je daar biomassa vanaf haalt – nog veel te klein. Ik maak mij dan ook grote zorgen als ik hoor dat datacenters in 2030 verantwoordelijk zullen zijn voor 10 procent van de totale Nederlandse energievraag. Ook de staalindustrie heeft veel groene energie nodig om duurzamer te produceren. We praten nog veel te weinig met elkaar

Highlights

- > **Klimaatverandering, vergrijzing en de energietransitie dwingen ons om met andere ogen naar de inrichting van ons land te kijken.**
- > **We moeten meer oog hebben voor de consequenties van actuele ingrepen in onze leefomgeving. De wensen van vandaag moeten in evenwicht worden gebracht met de opgaven voor de langere termijn.**
- > **In de bestaande steden is nog voldoende ruimte om woningen toe te voegen. Toch ontkomen we er niet aan om ook buitenstedelijk te gaan bouwen. Het kan daarbij helpen om anders te kijken naar begrippen als binnen- en buitenstedelijk bouwen.**

over dat langetermijnperspectief. We zijn bezig met het oplossen van de problemen van vandaag zonder inzicht te hebben in de consequenties van onze keuzes voor de iets langere termijn.'

GELDT DAT OOK VOOR DE WONINGMARKT?

Veenstra: 'Ja. We hebben het nu over de noodzaak om één miljoen woningen te bouwen. Maar ik vind dat getal niet zo interessant. We moeten eerder nadenken over de vraag waar we de komende vijftig jaar misschien wel twee of drie miljoen huizen neer willen zetten om de bevolkingsgroei op te vangen. In hoeverre

beperken we met de woonwijken die we vandaag bouwen, onze keuzemogelijkheden over twintig jaar? Dáár moet de discussie over gaan.'

Van der Klooster: 'Dat is zeker zinvol om te onderzoeken en ik relatieveer eveneens dat absolute getal van één miljoen nieuwe woningen. Maar op dit moment hebben ook veel mensen een huis nodig. Er ligt een enorme bouwopgave van honderdduizend woningen per jaar. Hoe ga je dat realiseren? We moeten tegelijkertijd denken en handelen, en wel zo snel mogelijk. De wensen van vandaag moeten op een of andere manier in evenwicht worden gebracht met de opgaven voor de langere termijn.'

Veenstra: 'Dat is inderdaad de grote uitdaging voor dit moment.'

WONINGEN GAAN LANG MEE. ONTWIKKELEN WE OP DIT MOMENT DE JUISTE HUIZEN?

Veenstra: 'Ik ben daar dubbel over. Ik zie nog bij veel gemeenten en ontwikkelaars de grondgebonden woning centraal staan in hun plannen, terwijl de samenleving snel verandert. Er worden de laatste jaren wel kleinere appartementen voor studenten en young professionals gebouwd, maar voor het groeiend aantal ouderen is er nog veel te weinig passend aanbod. Een deel van de ouderen wil best kleiner wonen, maar dan wel in hun eigen omgeving. Daar ligt voor ontwikkelaars een kans.'

Van der Klooster: 'Uit verschillende onderzoeken blijkt dat ouderen best willen doorstromen. Maar dan wel in hun eigen buurt zodat ze terug kunnen vallen op hun persoonlijke netwerken. Denk aan het belang van mantelzorg of de behoefte om samen met hun vrienden te sporten of lid te zijn van een vereniging. We kunnen voor senioren nieuwe concepten ontwikkelen die tegemoetkomen aan hun specifieke wensen en ook nog eens betaalbaar zijn. In het verleden is al veel geëxperimenteerd met collectieve woonvormen of gedeelde voorzieningen. Daar kun je



Patrick van der Klooster

is leider van BPD Studio en BPDi en houdt zich in die functie onder meer bezig met de ontwikkeling van nieuwe woon- en leefconcepten. Hij studeerde Economische en Sociale Geschiedenis aan de Universiteit Utrecht en werkte onder meer als adviseur bij BVR Adviseurs van Riek Bakker. Hij was ook dertien jaar lang directeur van het Rotterdamse architectuurinstituut AIR.



Francesco Veenstra

is architect en partner bij het bureau Vakwerk architecten in Delft. Sinds 1 september 2021 is hij voor een periode van vier jaar Rijksbouwmeester en voorzitter van het College van Rijksadviseurs. Veenstra studeerde aan de Rotterdamse Academie van Bouwkunst en werkte 23 jaar bij architectenbureau Mecanoo. In deze periode heeft hij aan veel maatschappelijke opdrachten gewerkt in binnen- en buitenland. Tot zijn benoeming als Rijksbouwmeester was hij voorzitter van de beroepsvereniging voor architecten BNA.



FRANCESCO VEENSTRA

'JE ONTKOMT ER
NIET AAN OM OOK
**BUITENSTEDELIJK
TE BOUWEN.**

MAAR DAT
BETEKENT NIET DAT
JE DE BESTAANDE
STAD BUITEN
BESCHOUWING
MOET LATEN.
INTEGENDEEL'

'JE KUNT OOK ANDERS NAAR BEGRIPPEN ALS BINNEN- EN BUITENSTEDELIJK KIJKEN'

op voortborduren. Ik geloof daarbij in cocreatie of in andere vormen van vraaggestuurd ontwikkelen. Het aanbod moet nauw aansluiten op de vraag. Anders ontwikkel en bouw je voor niets.'

MOETEN DIE NIEUWE WONINGEN VOORAL IN DE BESTAANDE STAD WORDEN GEBOUWD OF IS DAARVOOR EEN NIEUWE VINEXRONDE NODIG?

Veenstra: 'Er is de afgelopen jaren veel onderzoek gedaan naar de capaciteit in bestaande steden. In veel gevallen geldt dat er nog veel woningen kunnen worden toegevoegd. Neem Eindhoven. Daar liggen voormalige Philipsterreinen die worden getransformeerd tot woon-werkwijken. Ik denk ook aan het beter benutten van wijken uit de jaren zestig. Als je daar gaat kijken, is er best nog ruimte om te verdichten. We doen met z'n allen ook erg moeilijk over het splitsen van woningen, omdat daar soms misbruik van wordt gemaakt. Maar het blijft een interessant en goedkoop instrument om snel extra woningen te realiseren in de bestaande stad. Alle infrastructuur en voorzieningen die mensen nodig hebben, liggen daar al.'

IS DAT VOLDOENDE OM DE ACTUELE WONINGNOOD OP TE LOSSEN?

Veenstra: 'Je ontkomt er niet aan om ook buitenstedelijk te gaan bouwen. Dat gebeurt nu al op enige schaal, ook in kleinere gemeenten en dorpen.

Maar dat betekent niet dat je de bestaande stad buiten beschouwing moet laten. Integendeel. Daar wil ik als Rijksbouwmeester voor waken.'

Van der Klooster: 'Je kunt daarbij ook anders naar begrippen als binnen- en buitenstedelijk kijken. Woningbouw in het gebied tussen bijvoorbeeld Eindhoven en Helmond draagt bij aan het functioneren van een hele regio. Dat is een beter schaalniveau om integrale plannen voor te ontwikkelen dan sec op gemeenteniveau, omdat je op integrale manier kunt kijken naar sociaal-maatschappelijke vraagstukken, voorzieningen, mobiliteit, duurzaamheid en woningen. Een potentiële bouwlocatie als Rijnenburg bij Utrecht is dan geen buitengebied meer, maar een logisch onderdeel van een metropolitane stadsregio. Je kunt er ook in hogere dichtheden bouwen dan we in de Vinexperiode gewend waren. Destijds vonden we 35 woningen per hectare al heel stedelijk, maar daar zijn we in de afgelopen jaren anders tegenaan gaan kijken. Bovendien is de woningvraag anders dan toen, wat zal leiden tot nieuwe verstedelijkingsmodellen. Leren van de Vinex-operatie is in mijn ogen altijd raadzaam. Ik verbaas mij over de soms geringschattende oordelen over die periode vanuit de stedenbouwkundige hoek. Er is door de vakwereld toen een prestatie van formaat geleverd.'

EN DAN DE OPGAVE VAN HET BUITENGEBIED. VERDUURZAMING VAN DE LANDBOUW, MEER RUIMTE VOOR WINDMOLENS EN ZONNEPARKEN. HOE KIJKEN JULLIE HIER TEGENAAN?

Van der Klooster: 'Het staat buiten kijf dat het landelijk gebied voor een ongekende transitie staat. Ik vind dat je daarbij agrariërs een helder toekomstperspectief moet bieden zodat ze grip





PATRICK VAN DER KLOOSTER

'HET LANDELIJK
GEBIED STAAT
VOOR EEN
ONGEKENDE
TRANSITIE.
**WAARDEN EN
BELANGEN**
MOETEN
EERLIJK
WORDEN
UITGERUID'

houden op hun eigen toekomst en welbevinden. Dat recht heeft iedereen. Ze zijn al generaties lang de hoeder van onze leefomgeving. Als overheid moet je daarom op een eerlijke manier waarden en belangen uitruilen. Anders kom je er niet uit.'

Veenstra: 'Het is onvermijdelijk dat de landbouw de komende jaren ingrijpend gaat veranderen, maar doe dat op een slimme en vooral eerlijke manier. Ik zou de boeren bijvoorbeeld graag willen inzetten bij het verbeteren van de bodem- en waterkwaliteit en een ecologisch beheer van het landschap. Geef ze een eerlijke vergoeding zodat ze extensiever voedsel kunnen produceren of andere diensten en producten gaan leveren. Ik denk dan overigens niet aan de aanleg van zonneparken of windmolens op landbouwakkers. Voor onze energievoorziening op langere termijn moeten we vooral naar locaties op zee kijken zodat het landschap behouden kan blijven. Een boer ging honderd jaar geleden ook al anders om met zijn grond dan nu. Ik zie niet in waarom hij niet opnieuw de bakens zou kunnen verzetten als de samenleving verandert.' ■

Beeldreportage

RITME VAN DE NATUUR

Alles wat in de Waddenzee en op zijn eilanden leeft, moet zich aanpassen aan het ritme van de natuur. Het 500 kilometer lange Werelderfgoedgebied, dat van Nederland tot Duitsland en Denemarken strekt, kent het grootste getijdensysteem ter wereld. Het landschap is dynamischer dan waar dan ook. De Waddenzee is constant in beweging, elk jaar, elke dag, elk uur. Meer dan in andere plaatsen om ons heen bepaalt hier de natuur het leven.

DICHTE MIST

De containerschepen op de Elbe vlak bij de Duitse Hanzestad Stade zijn gehuld in dichte mist. De havens aan de landkant van de Wadden vormen een belangrijke pijler in de economie. De Waddenzee is uitgeroepen tot *Particularly Sensitive Sea Area*, wat betekent dat de scheepvaart is gebonden aan strenge (milieu)richtlijnen.



HEINDE EN VERRE

De rijke natuur, de weidse en rustige sfeer van de Wadden trekt mensen van heinde en verre. Een mooi contrast met de stilte en verlaten gebieden die het gebied ook kent.



OESTERS

Als het laag water is, gaat Willem, een bewoner van Schiermonnikoog, op zoek naar oesters. Elk Waddeneiland heeft een eigen ecosysteem, dat de bewoners al duizenden jaren in de gaten houden. Elke dag 'lezen' zij het landschap.



WADLOPERS

Wadlopers ontdekken de bijzondere drooggevallen Waddenzee nabij het Duitse Cuxhaven.
Het is hier alleen toegestaan om met een gids op pad te gaan, via erkende routes.



ZOUTE KWELDERS

In maart grazen de lammetjes normaal gesproken op zoute kwelders doordat het water in de Waddenzee in de winter stijgt. Daardoor krijgt hun vlees een zilte smaak. Maar als er plots vorst komt, befrist alles en veranderen de duinvalleien op Schiermonnikoog in ijsbaantjes.



VUURTOREN

De Hohe Weg, een vuurtoren ten westen van het Duitse Bremerhaven, wordt bij hoogtij volledig omringd door water. Deze 165-jarige toren heeft al talloze zeevaarders de weg gewezen.



HET RIF

Door de sterke getijden kunnen platbodems droog komen te liggen, zoals hier op Het Rif, een zandbank tussen Ameland en Schiermonnikoog. Het is ook een populaire rustplaats voor zeehonden.



DE WADDEN IN BEELD

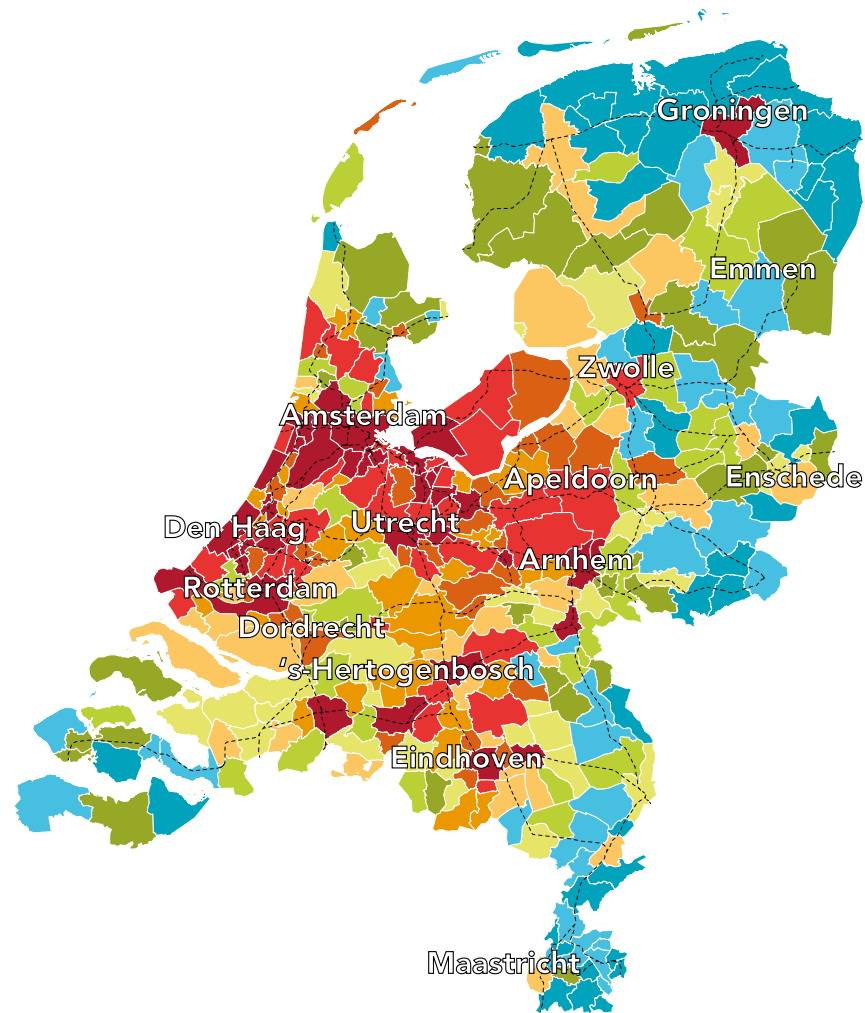
De in Ecuador geboren fotograaf en journalist Cris Toala Olivares – gedreven door zijn fascinatie voor plekken waar mensen het meest verbonden zijn met de natuur – heeft dit UNESCO Werelderfgoed vastgelegd door de lens van zijn camera. Hij werkte zes jaar aan zijn serie over de Waddenzee.

Fotograaf Martin Elsen (maker van de foto van de containerschepen) is gespecialiseerd in luchtopnames en staat bekend om zijn bijzondere opnames van Duitsland vanuit grote hoogte.

ONBEWOOND

Griend, een onbewoond Waddeneiland onder Terschelling, bestaat al sinds de middeleeuwen. Toen was het groter dan het huidige Texel. Tegenwoordig beslaat het bij hoogwater maar zo'n vijftig hectare.

Kort | Hittekaart



HITTEKAART 2022: WONINGMARKT KOOKT DROOG

Door een daling van 4% in het aantal verkochte woningen in 2021, gecombineerd met een hoger woningtekort en hoge verkoopprijzen, dreigt de woningmarkt droog te koken. De gemiddelde huizenprijs is in een jaar met ruim 15% toegenomen tot € 387.000. De prijzen stegen in Nederland in 2021 harder dan de Nationale Hypotheek Garantie-grens, waardoor er ook nog eens minder betaalbare woningen bereikbaar waren. Lucht op de markt ontstaat de komende jaren door het aanbod van nieuwe woningen te versnellen.

Naast de traditionele hoge druk in de Randstad is de druk ook opgelopen in de regio's Rotterdam - Dordrecht en de Brabantse steden. Deze toename wordt veroorzaakt door een verhoging in het aantal transacties en een sterke huishoudensgroei in de komende tien jaar.

Een relatieve afkoeling is waarneembaar in de Sallandse regio. Daar nam het aantal transacties sterk af. Blijvende krimpgebieden zijn Noord-Oost Groningen en Zuid-Limburg. Daar zal het aantal huishoudens in de komende tien jaar afnemen, waardoor de woningmarkt daar het meest koel is. Ga naar bpd.nl/hittekaart-2022 voor meer informatie over en een interactieve kaart van de Hittekaart 2022.

Stelling

DATA
VERSUS
INTUÏTIE

In hoeverre is het wenselijk om geavanceerde datasystemen een steeds grotere rol te laten spelen bij gebiedsontwikkeling? Is het niet grotendeels een creatief en intuïtief proces dat je beter volledig aan mensen kunt overlaten? We vroegen het aan drie experts.

GEISKE BOUMA

'DE MENSELIJKE TOETSING BLIJFT NODIG. WE MOETEN HET GESPREK AANGAAN'

'DATASYSTEMEN WORDEN steeds geavanceerder. Met dank aan *machine learning*, wat - kort door de bocht - computermodellen zijn die waardevolle informatie uit enorme hoeveelheden data kunnen halen. Daarbij hebben die computermodellen vaker de beschikking over *realtime data*, zodat ze snel actuele ontwikkelingen kunnen signaleren. Zo is via geanonimiseerde telecomdata te achterhalen hoe mensen zich door een bepaald gebied bewegen en welke routes hun voorkeur hebben. Deze informatie kan heel goed van pas komen bij gebiedsontwikkeling. Data-analyses kunnen helpen om ruimten optimaal in te richten, waarbij sneller duidelijker wordt welke functies op welke plekken het best tot hun recht komen. Bij bestaande wijken kun je met behulp van data ook tot verbeterlagen komen op het vlak van mobiliteit en gezondheid. Zo kunnen computermodellen aangeven welke gedeelten bij voorkeur autoluw moeten worden. Het mooie daarbij is dat digitale technologie er ook voor zorgt dat je veel zaken sneller in kaart kunt brengen en kunt meten. Dat maakt het mogelijk om in een gebied kleine experimenten te doen en vervolgens op basis van de data te kijken of zo'n aanpassing het gewenste resultaat heeft of juist niet.

VERSCHILLENDE VERWACHTINGEN

Voor het ontwikkelen van een nieuw gebied of transformatie is de inzet van datasystemen dus een goed

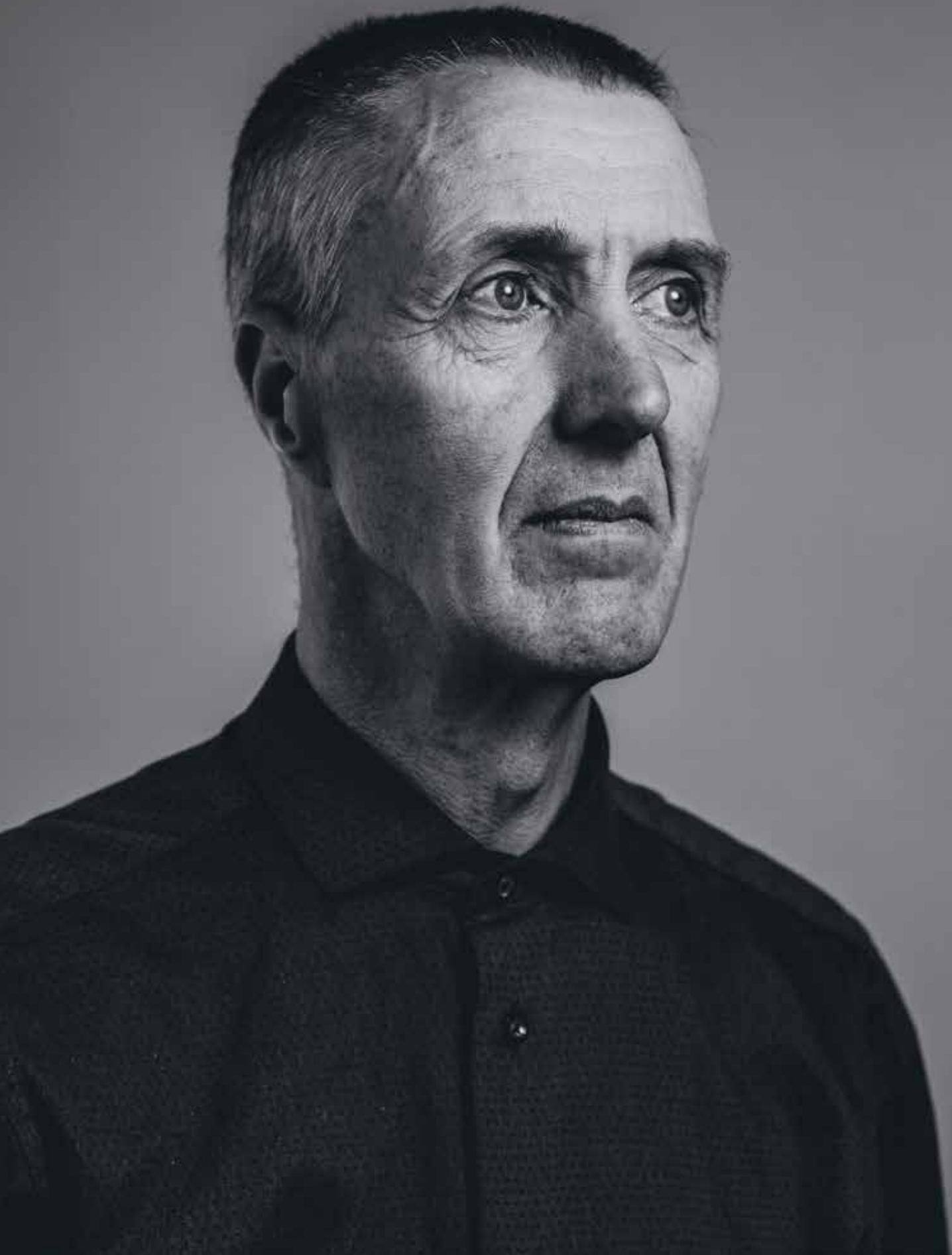
startpunt. Alleen moet je vervolgens over de uitkomsten nog wel uitgebreid met de belangrijkste stakeholders in gesprek gaan. Wat vinden zij bij een specifiek gebiedsontwikkelingsproject belangrijk? Dat is niet alleen persoonlijk, maar ook locatieafhankelijk. Wat bewoners in het ene gebied acceptabel vinden, kunnen bewoners in een ander gebied als een onverdraaglijk probleem ervaren. Neem zo iets als geluidsoverlast. Wie ervoor kiest om in de binnenstad van een grote stad te gaan wonen, heeft op dat vlak andere verwachtingen dan iemand die - mede vanwege de rust - voor een woning in een dorp of buitengebied kiest.

BEPERKINGEN VAN DATASYSTEMEN

Dus ja: naar mijn mening moeten we bij gebiedsontwikkeling zeker data blijven inzetten, want daarmee kunnen we veel problemen al op voorhand signaleren en voorkomen. Maar, datasystemen hebben ook hun beperkingen. Zo kunnen ze niet zo goed bepalen wat mensen precies willen en ze zijn niet in staat om in te schatten in hoeverre mensen iets als een probleem beschouwen. Daardoor kunnen datasystemen de nadruk op de verkeerde zaken leggen. Naast de inzet van datasystemen moeten we dus ook altijd het gesprek aangaan met de mensen die in zo'n gebied gaan wonen en werken. Die toetsing blijft nodig. Ik heb dan ook niet het idee dat gebiedsontwikkeling helemaal overgenomen kan worden door een computer.' ■

CV Geiske Bouma is onderzoeker bij TNO en houdt zich onder andere bezig met gebiedsontwikkeling, stedelijke innovatie en Smart Cities.





JURRIAAN VAN STIGT

'DATASYSTEMEN ZIJN HANDIG, MAAR GEEN HEILIGE GRAAL'

'ALS BUREAU CONSTATEERDEN wij al vroeg dat digitalisering interessante mogelijkheden kan opleveren. In de jaren tachtig waren wij dan ook een van de eerste bureaus die een computer gebruikten bij het ontwerpen van gebouwen. En aan het begin van dit nieuwe millennium waren wij betrokken bij 'Het Digitale Huis'. Dat is niet een fysiek huis, maar de naam van een BIM-softwareproject, waarmee de initiatiefnemers destijds in Nederland echt voorop liepen. Ik geloof absoluut dat de inzet van datasystemen ervoor heeft gezorgd dat partijen in de bouwwereld nu veel sneller en efficiënter kunnen werken. Dat is mooi. Maar ik vind het wel jammer dat datasystemen vaak alleen worden ingezet met de suggestie dat je zo sneller, goedkoper en vooral seriematiger kunt bouwen. Ik zou ook graag zien dat de digitalisering wordt ingezet om tot meer maatwerk en specifieke oplossingen te komen. Datasystemen en speciale software kunnen bijvoorbeeld helpen om daglicht, weersinvloeden, verkeersstromen en omgevingsgeluid in kaart te brengen.

WELOVERWOGEN KEUZES MAKEN

Een woonbeleving, het gevoel dat een ontmoeting oproept en zaken die ons dagelijks genot bepalen: dat soort dingen

zijn niet generiek vast te leggen. Elke locatie vraagt om een specifieke invulling en weloverwogen keuzes. Dat blijft mensenwerk. Het is dus niet zo dat je een computer alle data kunt laten doorrekenen en dat hij dan vanzelf met een kant-en-klaar plan komt. Datasystemen zijn handige hulpmiddelen, maar geen heilige graal.

INZICHTEN TOETSEN

In ons land hebben we de mogelijkheid om bezwaar aan te tekenen als bepaalde aspecten van een geplande gebiedsontwikkeling ons niet aanstaan. Dat is de gebruikelijke werkwijze in een democratische staat. En hoewel dat tot flinke vertragingen kan leiden, is het natuurlijk goed dat die mogelijkheid er is. Maar altijd uitgaan van het compromis is ook niet goed. Bij gebiedsontwikkeling heb je dus ook altijd mensen nodig die op basis van de beschikbare informatie een gebalanceerde afweging proberen te maken. Dat is zowel een rationeel als intuïtief proces. Dat maakt het best complex. Het is natuurlijk mooi als datamodellen helpen om inzichten te toetsen. Maar kunstmatige intelligentie bij dat soort processen echt de *lead* geven? Nee, dat lijkt me een heel slecht idee.' ■

CV Jurriaan van Stigt is architect en partner van LEVS architecten in Amsterdam. Daarnaast treedt hij regelmatig op als gastdocent, onder andere op de Technische Universiteit Delft. →

KLAUS DEDERICH

'DIGITALISERING DIENT DE MENS EN MOET BIJDAGEN, AAN EEN BETERE KWALITEIT VAN LEVEN'

'HET GEBRUIK VAN data in de bouwsector neemt zowel in Nederland als in Duitsland een hoge vlucht. Inmiddels zien we digitalisering niet langer als een doel op zich, maar als een middel om economie, ecologie, innovatie en sociale kwaliteit te verenigen. Bij Drees & Sommer noemen we dat de *blue way*.

We zetten in op de ontwikkeling van intelligente gebouwen en wijken die nauw aansluiten bij de wensen van de gebruikers. Dáár begint het mee: een holistische benadering. Digitalisering dient de mens en moet bijdragen aan een betere kwaliteit van leven. Het moet voordelen bieden voor alle generaties: van de jongeren, de *digital natives*, tot en met de ouderen, de *digital immigrants*, die veel minder vertrouwd zijn met de digitale mogelijkheden.

Wanneer er in de ontwerpfase van gebouwen van begin af aan gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden van digitale technologie en data, ontstaan zogenaamde *customised smart buildings*. Voorbeelden hiervan zijn de *Cube Berlin*, dat werd uitgeroepen tot het "slimste kantoorgebouw van Europa", of het momenteel "slimste gebouw ter wereld" *Digital Hammebrooklyn* in Hamburg. De opzet van deze gebouwen is gebaseerd op de bouw van de mens, met onze hersenen, zenuwstructuren en onze zintuigen. Deze *customized smart*

buildings zijn in staat om de behoefte aan energie te bepalen, maar ook de – aan het daadwerkelijke aantal mensen in het gebouw gerelateerde – behaaglijkheid. Deze opzet past in een duurzame CO₂-strategie.

INNOVATIEHUB

Digitale technologie kan ook hele nieuwbouwwijken ondersteunen, zoals in *Quartier Heidestraße*, eveneens in Berlijn, waar data worden gebruikt om functies aan te bieden zoals de toewijzing van parkeerplaatsen of het vinden van een oppasservice. De *know-how* op dit gebied ontwikkelt zich snel.

We werken nauw samen met gespecialiseerde partners zoals de RWTH in Aken, waar op de campus ook onze innovatiehub is gevestigd. We testen hier met industrie- en onderzoekspartners onder meer intelligente gebouwen. Digitalisering van vastgoed brengt echter ook het risico van cyberaanvallen met zich mee. Daarom moet cyberbeveiliging op de agenda. Het moet vooral tijdens de exploitatie een punt van aandacht zijn. Er zijn al gevallen bekend waarin gebouwen werden "gehackt" en waarbij de liften en technische infrastructuur werden uitgeschakeld om bitcoins af te persen. Gebouwen en wijken moeten dus door middel van cyberveiligheidsbeheer tegen cyberaanvallen worden beschermd.' ■

CV Klaus Dederichs is partner en hoofd ICT bij Drees & Sommer SE in Aken, Duitsland.



Kort | Duurzaamheid

De terp bij Blije in Friesland

Terp fan de Takomst

Op het Friese platteland zijn terpen een belangrijke verschijning. Deze verhogingen zijn kunstmatig opgeworpen om bij hoogwater een droge plek te hebben.

Ze spreken tot de verbeelding als het gaat om de geschiedenis van het landschap.

Het bij de Waddenzee gelegen dorp Blije heeft het initiatief genomen om een 'Terp fan de Takomst' te realiseren. Het dorp voelt zich sterk verbonden met het Wad en stelt in zijn dorpsvisie: *'We willen weer met het gezicht naar de Waddenzee wonen, leven en werken.'* De terp van de toekomst nodigt uit om in het landschap de cultuur en geschiedenis van deze plek - die behoort tot het UNESCO Werelderfgoed - te ervaren. BPD Cultuurfonds draagt bij aan Terp fan de Takomst, dat onderdeel uitmaakt van 'Sense of Place'; het overkoepelende project. Het idee erachter is dat lokale gemeenschappen meedenken en -werken om de aantrekkingskracht van de Nederlandse Waddenkust en Waddeneilanden te vergroten. Zo ondersteunen zij het verhaal van de UNESCO-status van het Waddengebied.

Kloostergoed: nieuwbouw geïntegreerd in het bestaande landschap

Op een prachtig landgoed in Vught, waar vroeger de nonnen woonden, ontwikkelt BPD Kloostergoed Theresia. Hier ligt een stevige filosofie aan ten grondslag - dat bewoners slechts gebruikers zijn van het gebied en dat het bestaande landschap en de aanwezige soorten flora en fauna het uitgangspunt vormen voor de ontwikkeling van de woonomgeving. Bij het Kloostergoed wordt het authentieke karakter van de plek dus gekoesterd én verrijkt.

135 nieuwbouwwoningen verrijzen in de bestaande bos- en parkachtige setting van het landgoed. Het ontwerp van het Kloostergoed wordt afgestemd op de mens én de natuur, met parkachtige lanen, een ongerepte bosrand en volop planten. Op veel plekken mag de natuur hier helemaal haar gang gaan. Daarvoor is intensief samengewerkt met een ecooloog die de flora en fauna in kaart heeft gebracht. De kwaliteit van het groen wordt versterkt door regeneratief te ontwerpen - er wordt zo veel mogelijk behouden wat goed en mooi is en de rest wordt verrijkt met planten die nieuwe vogels en insecten aantrekken. Dat levert straks een gebied op waar beschermde diersoorten én mensen samenleven. Zo ziet een natuurinclusieve ontwikkeling er in de praktijk uit. ■

Achtergrond

MIDDELGROOT IS GEEN MIDDLE OF THE ROAD

Terwijl de metropolen vaak vooraan staan om hun belang voor de nationale groei te benadrukken, timmeren de middelgrote steden minstens zo stevig aan de weg. In Duitsland en Nederland laten zij zien net zo goed een rol te hebben in het oplossen van de vraagstukken die voor ons liggen: van woningbouw tot en met energietransitie en inclusiviteit - mits ze dat in regionaal verband oppakken. Bestuurder Paul Depla, wetenschappelijk regiospecialist Henri de Groot en BPD-marktonderzoeker Christian von Malottki laten hun licht schijnen over de wisselwerking tussen stad, regio en markt.

‘We zien in Duitsland eigenlijk een cascade van groei die zich verspreidt over de regio’s’

ZOWEL IN DUITSLAND als Nederland komt er veel op de middelgrote steden af. De grote steden zijn zo in trek dat de prijzen daar zeer hard zijn gestegen en het vastgoed aanbod de vraag niet kan bijbenen. Het gevolg is dat de populariteit van de middelgrote stad als vestigingsplek eveneens is toegenomen, zowel bij inwoners als bedrijven. Daar moet ruimte voor worden gevonden. Maar dat geldt tevens voor tal van andere opgaven zoals mobiliteit, de energietransitie en groen. Ook vragen sociale kwesties als leefbaarheid en inclusiviteit aandacht. Hoe gaan de gemeenten hiermee om? In Nederland ligt deze vraag vooral op het bord van de G40, een samenwerkingsverband van de 40 gemeenten met meer 100.000 inwoners – van Maastricht tot en met Groningen. Qua grootte bevinden zij zich onder de G5 van Nederland: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht en (sinds kort) Eindhoven.

Paul Depla is voorzitter van de G40, naast zijn baan als burgemeester van Breda. Hij signaleert dat veel steden in Nederland met deze omvang het goed doen: ‘Het is nog niet zo lang geleden – in de tijd van het Grote Stedenbeleid van de jaren negentig van de vorige eeuw – dat veel kleinere grote steden kwakkelden in hun ontwikkeling. Hun positie is de laatste jaren sterk veranderd. Het zijn economische en culturele “motoren” geworden. Dat schept echter ook verantwoordelijkheden: de G40 moet een bijdrage leveren aan de kracht van Nederland als geheel. Het Rijk kijkt nadrukkelijk naar ons om een aandeel te leveren in bijvoorbeeld de woningbouwproductie. Die opgave pakken we graag op.’

CASCADE VAN GROEI

In Duitsland is sprake van een vergelijkbaar beeld, aldus BPD-marktonderzoeker Christian von Malottki. De hiërarchie van steden zit hier echter wel anders in elkaar dan in Nederland: ‘In Duitsland kennen we de zogenaamde A7-steden, dat zijn de echte

topsteden zoals Berlijn, Hamburg en München. Steden als Hannover en Leipzig tellen weliswaar enkele honderdduizenden inwoners maar vallen nog niet in deze categorie. Wij rekenen hen tot de B-steden, met al minder betekenis. Wat ze gemeen hebben: het zijn allemaal *Großstädte*, met een omvang boven de 100.000 inwoners. Willen we de vergelijking met de G40 in Nederland zuiver houden dan kunnen we het in Duitsland hebben over de *kleinere Großstadt*, met inwoneraantallen tussen 100.000 en 400.000 inwoners.’ Ook in Duitsland doen deze steden het overwegend goed qua economische en bevolkingsgroei, hoewel er grote regionale verschillen kunnen optreden: ‘De metropolen zoals Frankfurt kunnen de groei al enige tijd niet meer zelf aan – door een gebrek aan grond, prijzen die te ver oplopen – waardoor de steden in de regio eromheen een deel van de dynamiek opvangen. En zelfs zij slagen daar niet altijd voor de volle honderd procent in waardoor ook de nog kleinere steden die verder weg liggen eveneens kunnen profiteren. We zien eigenlijk een cascade van groei die zich verspreidt over de regio’s.

OVER DE GEMEENTEGRENS HEENKIJKEN

Waar de grote steden voor een deel zelfstandig in hun eigen groei kunnen voorzien, hebben de middelgrote steden onverkort de samenwerking met de omliggende regio nodig voor hun ambities. Henri de Groot, als onderzoeker bij de Vrije Universiteit Amsterdam al de nodige jaren met regiovorming bezig, verwoordt het zo: ‘In Nederland zijn de gemeenten te klein en provincies te groot, in relatie tot de vraagstukken die moeten worden opgelost. Woning- en arbeidsmarkten stoppen niet bij de gemeentegrenzen. Ook mobiliteit vraagt om een bredere blik. Het gaat dus om het schaalniveau ertussenin: de kleinere grote gemeenten mét hun dagelijkse ommeland – hun *daily urban system*.’ De Groot ziet dat er met vallen en opstaan successen worden geboekt om over de gemeentegrenzen heen te kijken en regionaal aan de slag te gaan. ‘Bijvoorbeeld in de Metropoolregio Amsterdam maar ook



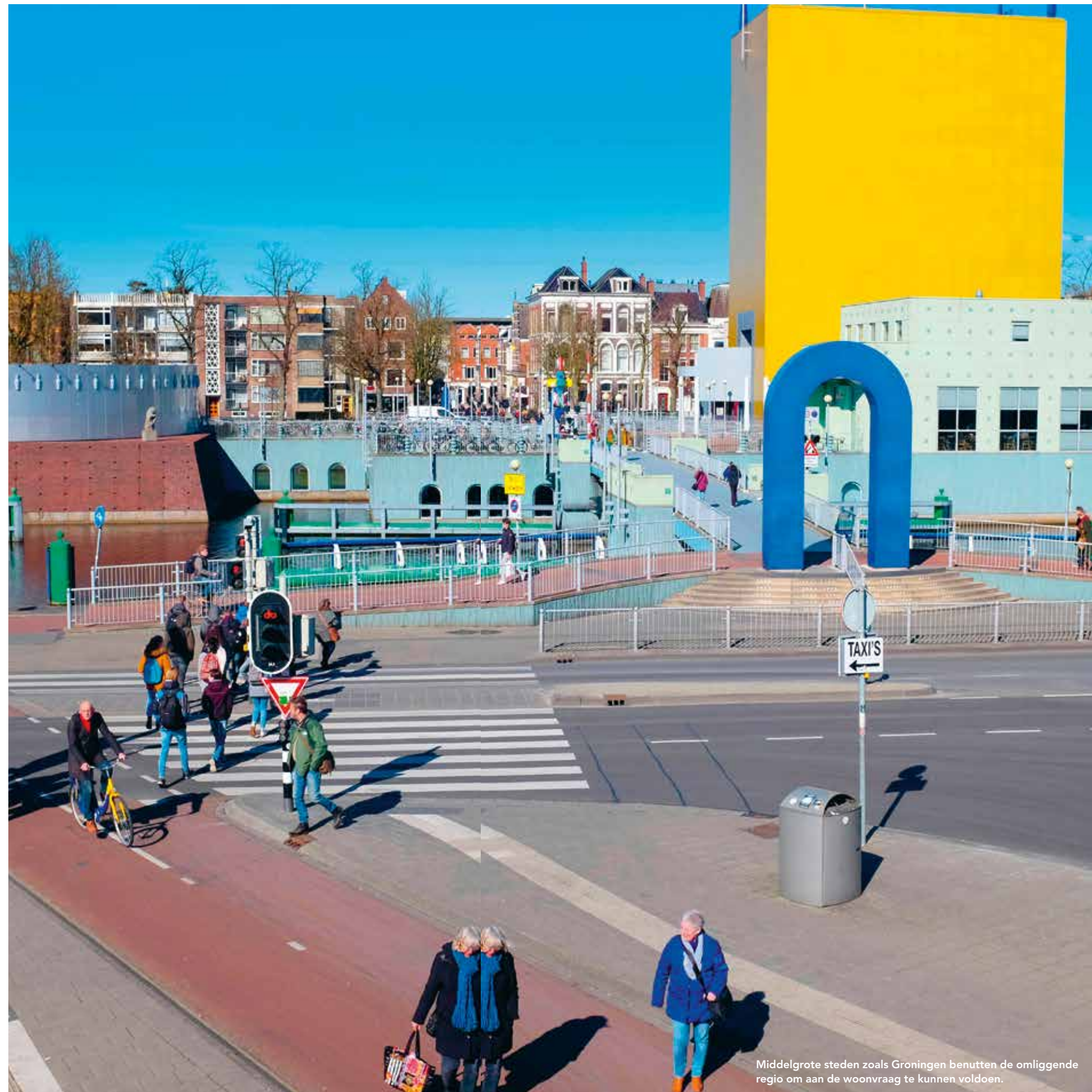
Breda heeft vier jaar geleden een ambitie neergezet voor 6.000 nieuwe woningen.

in Eindhoven, Zwolle en de Achterhoek waar nu met regiomonitors wordt gewerkt die in beeld brengen hoe het gebied ervoor staat.'

Depla sluit daarbij aan vanuit zijn praktijk: 'Het gaat om de kwaliteit van de héle regio en daarbij de samenwerking tussen overheden, woningcorporaties en marktpartijen – en niet te vergeten de inwoners en ondernemers.' De Regionale Investerings Agenda's (RIA's) die de laatste tijd in Nederland zijn opgesteld, vindt Depla een goed voorbeeld van deze gezamenlijkheid: 'Zonder dat we daar een nieuwe bestuurlijke organisatie voor hebben gevonden, bleken we in staat om met de gemeenten in en om Breda deze agenda samen op te stellen. Dat vroeg wel eerst van ons dat we ons huiswerk als gemeenten op orde hadden en met één verhaal richting de Rijksoverheid konden optrekken.' Vervolgens rolde het balletje verder: de RIA voor Breda werd verbonden met de RIA voor 'Hart voor Brabant' – opgesteld voor negen samenwerkende gemeenten in Midden-Brabant – en samen werden ze gebruikt als input voor de verstedelijkingstrategie van Tilburg en Breda. Met als inzet een metropool met een grote afwisseling van groen en rood. Depla: 'Zodra het eerste dominosteentje valt, komt er meer in beweging.'

OPPASSEN VOOR DE KLOOF

Voor de komende tijd is het voor de kleinere grote steden de kunst om de ingezette groei vast te houden. Christian von Malottki adviseert de steden met verstand te groeien: 'Een stad als Leipzig laat nu jaar op jaar een hoge bevolkingsgroei zien maar is er bijvoorbeeld niet bij gebaat om een verdere groei met planningsloze en ongebreidelde suburbanisatie te combineren. Dat past niet bij haar identiteit en kracht.' Ook gaat het erom kansen voor de ontwikkeling van centra in het ommeland te grijpen als deze zich voordoen. 'De ontwikkeling van het Emscherpark in het Ruhrgebied door verschillende samenwerkende gemeenten – met een latere uitverkiezing als 'Culturele Hoofdstad van Europa' als extra steun in de rug – is daar een goed



Middelgrote steden zoals Groningen benutten de omliggende regio om aan de woonvraag te kunnen voldoen.



Paul Depla

is sinds 2015 burgemeester van de gemeente Breda. In 2019 werd hij benoemd als voorzitter van het G40-stedennetwerk.

Eerder was hij wethouder in Nijmegen en in 2010 burgemeester van Heerlen.



Henri de Groot

is hoogleraar Regionale Economische Dynamiek bij de afdeling Ruimtelijke Economie van de Vrije Universiteit Amsterdam en tevens verbonden aan Ecorys (Rotterdam). Ook is hij kroonlid van de Sociaal-Economische Raad (SER).



Christian von Malottki

is senior-onderzoeker bij BPD, Bouwfonds Immobilienentwicklung. Von Malottki studeerde architectuur in Valencia en Ruimtelijke Planning en Milieu aan de TU Kaiserslautern.



Leipzig laat jaar op jaar een hoge bevolkingsgroei zien.

‘Welvaart voor iedereen vraagt ook om het eerlijk verdelen van de lusten en lasten over de regio’

voorbeeld van. Het laat zien dat ook “zwakkere” steden de omslag kunnen doormaken. De regio heeft een sterke thematische focus op het hergebruik van industrieel erfgoed waardoor het *window of opportunity* volop werd benut en nu een gebied is ontstaan dat bezoekers en ook veel nieuwe inwoners trekt.’

Paul Depla pleit voor een lange termijn aanpak met een actieve rol voor de gemeente: ‘Breda heeft vier jaar geleden een ambitie neergezet voor 6.000 nieuwe woningen en dat gaan we ook halen voor 2023. Maar tegelijkertijd kijken we ook al naar de productie voor de komende 20 jaar, afgestemd op de huishoudens die dan in de stad willen wonen. ‘We investeren daar als gemeente ook zelf in, door bijvoorbeeld gronden aan te kopen.’ Depla nuanceert wel het beeld dat alles geweldig gaat en pleit voor meer sociale gelijkheid en inclusiviteit. Hij ziet steden met twee gezichten ontstaan. In Breda is er bijvoorbeeld een groot onderscheid tussen Breda-Noord en rest van de stad. ‘De kloof groeit. In “Noord” worden mensen gemiddeld zes jaar minder oud dan in Breda-Zuid. Dat zijn veel te grote verschillen. Naast alle fysieke vraagstukken moeten we dus ook nadrukkelijk naar onderwerpen als gezondheid en leefbaarheid kijken.’

IEDERE GEMEENTE EEN EIGEN FOCUS

Henri de Groot ziet een belangrijke uitdaging weggelegd in het verder versterken van de regio als entiteit met voldoende doorzettingskracht: ‘De kleinere grote gemeenten kunnen zeker bijdragen om Nederland als geheel beter te maken maar ze werken nu vaak op vrijwillige basis samen. In die vrijwilligheid zit tegelijkertijd ook een zwakte.’ De vraag is volgens de VU-onderzoeker namelijk: waar gaan straks ook de politiek gevoelige en lastige opgaven landen? Denk aan de verdeling van de sociale woningbouw over een regio en daarmee de sociaal-economisch zwakkeren. ‘We willen inzetten op het realiseren van welvaart voor iedereen: dat vraagt ook om het eerlijk verdelen van de

lusten en lasten over de regio.’ In dat verband zullen gemeenten zelf ook keuzes voor hun toekomst moeten maken en die moeten afstemmen met de andere gemeenten in hun regio, aldus De Groot: ‘Niet alles kan nu eenmaal overal worden gerealiseerd. Een goed voorbeeld is de gemeente Haarlem die voor de vraag kwam te staan of zij ook meer bedrijfsterrinen moest gaan aanleggen om bedrijvigheid binnen te halen. Zij heeft toen bewust gezegd: nee dat doen wij niet, onze inwoners werken al elders in de regio en wij zetten vooral in op het creëren van prettige woonplekken voor hen. Op zo’n manier kunnen gemeenten tot een onderlinge afruil van functies in de regio komen.’ De regionale samenwerking kan inderdaad betekenen dat middelgrote steden keuzes moeten maken, zo geeft Christian von Malottki aan: ‘Het heeft weinig zin om als *kleinere Großstadt* te proberen om alle functies binnen te halen – de zogenaamde *Vollsortimenter* [steden die zich richten op alle functies en sectoren, zoals een supermarkt dat ook doet, red.]. Beter is het om binnen de regio de kansen te verdelen.’ Von Malottki noemt als voorbeeld de ‘Impulsregio’ in Duitsland, waar Erfurt, Jena en Weimar in samenwerken. De stad Erfurt zet in op handel en media, Jena concentreert zich op techniek en Weimar heeft als focus cultuur. Daarbij worden ook de omliggende kleinere gemeenten betrokken.’ Welke vorm van samenwerking daarbij in Duitsland wordt gekozen, ligt niet van te voren vast: ‘We zien uiteenlopende modellen. Van de samenwerking van het *Regionalverband* in het Ruhrgebied – een meer vrijwillige aanpak – tot en met Hannover waar stad en regio zijn samengegaan en één *Landkreis* vormen, oftewel een echte regionale bestuurs eenheid, één niveau boven de gemeente.’ Dat vormt een interessante perspectief voor de kleinere grote steden in Duitsland en Nederland: nadenken over de eigen kwaliteiten en kansen en deze verbinden met een krachtige samenwerking in regionaal verband. ■

Verdieping

PUBLIEKE RUIMTE WAAR IEDEREEN VAN PROFITEERT

In stedelijke gebiedstransformaties wordt – logischerwijs – plaats ingeruimd voor publieke ruimtes. Minder vanzelfsprekend is misschien dat voor de inrichting en het beheer ervan ook naar de private sector wordt gekeken. **Dr. Wouter Jan Verheul** van TU Delft buigt zich onder meer over de vraag wie er verdient aan publieke ruimte en wie daarin kan investeren.

HET TRANSFORMEREN VAN binnenstedelijke gebieden speelt een substantiële rol bij het voldoen aan de woningbouwopgave die vaak op 1 miljoen woningen wordt geschat. Hoe groot die opgave in zijn totaliteit precies is, weet niemand. Hetzelfde geldt voor het binnenstedelijk versus het buitenstedelijk aandeel daarin. Diverse onderzoeken, van onder meer het Economisch Instituut voor de Bouw en het Planbureau voor de Leefomgeving, laten verschillende cijfers zien. Verheul: 'Op basis van die uiteenlopende onderzoeken is het hoe dan ook een

veilige aanname om te veronderstellen dat er sowieso grote binnenstedelijke gebiedstransformaties nodig zijn om honderdduizenden woningen te kunnen bouwen. Deze enorme aantallen maken meteen duidelijk dat er veel vierkante meters aan publieke ruimte nodig is. Immers, wat is een goede gebiedsontwikkeling zonder aangename plekken waar mensen kunnen samenkomen en recreëren?' Publieke ruimte moeten we volgens Verheul breed opvatten. 'Het gaat onder meer om buitenruimtes, waar mensen elkaar ontmoeten, al of

niet samen op een bankje zitten, wandelen en sporten. Maar het gaat ook om overdekte ruimtes waar je onderdoor of doorheen kunt lopen, zoals winkelcentra. Of om semipublieke ruimtes, zoals terrassen, food- of markthallen, die ook een publieke functie bieden voor ontmoeting, met dien verstande dat je geacht wordt iets te consumeren.' In het algemeen, maar zeker bij stedelijke gebiedstransformaties, is de meervoudige waarde van de publieke ruimte enorm. 'Om te beginnen is dat de sociale en gezondheidswaarde.



Highlights

- > Als de aanleg van publieke ruimte strikt gerelateerd is aan een specifieke kavelontwikkeling, dan zal de overheid de aanleg van publieke ruimte (en nutsvoorzieningen) kunnen betalen. Maar ze zal deze kosten verhalen op de betrokken grondeigenaren.
- > Hoe de publieke ruimte ook bekostigd wordt, de toegankelijkheid en pluriformiteit van ruimte mag volgens Verheul nooit uit het oog raken.
- > Pas als meerdere belangen er goed bij worden betrokken, kunnen zowel de samenleving als de private eigenaren ervan profiteren. Je kunt dan met recht zeggen: iedereen verdient eraan en kan eraan meebetalen.

'GROENE PUBLIEKE RUIMTE ZOALS PARKEN VORMEN DE LONGEN VAN EEN STAD'



Wouter Jan Verheul

is senior onderzoeker en universitair docent aan TU Delft op het gebied van grote stadsprojecten en gebiedstransformaties. Daarnaast is hij zelfstandig adviseur en onder meer medeauteur van de publicaties 'Leren van Stedelijke Transformaties' en 'Financiering van Gebiedstransformaties'.

We hebben het nodig om te kunnen leven. Groene publieke ruimtes zoals parken vormen de longen van een stad. We kunnen er frisse lucht halen, ontspannen, fit blijven en anderen ontmoeten. In tijden van corona is dat belangrijker dan ooit, óók als middel tegen eenzaamheid. Daarnaast hebben parken een klimaatadaptieve waarde. Ze bieden verkoeling bij hittestress en, in combinatie met zogenaamde "blauwe" publieke ruimtes, ruimte voor waterberging bij overvloedige neerslag. Maar publieke ruimtes dienen ook de democratische waarde dat de stad voor iedereen toegankelijk moet zijn. Een mooi pleintje in een welvarende, dure buurt betekent dat daar ook bezoekers of minder koopkrachtige burgers kunnen vertoeven, en er uitwisseling tussen verschillende groepen kan plaatsvinden. De ontmoeting in fysieke openbare ruimtes is extra belangrijk in tijden waarin ontmoeting zich veelal beperkt tot de virtuele ruimte. Op internet en sociale media loert het gevaar van algoritmes en filterbubbels. Je denkt dat je vrijelijk in contact treedt met andere mensen, maar in feite word je aangestuurd en wordt je bezoek geregistreerd. Dat onderstreept het belang van diverse fysieke ruimtes, waar mensen elkaar spontaan en in vrijheid tegenkomen.'

IMAGOVERBETERING

De diverse functies en waarden lijken publieke ruimtes onder het domein van de overheid te scharen. Het gaat immers

om publieke belangen zoals gezondheid, sociale toegankelijkheid, democratie en klimaat. Maar er is volgens Verheul onmiskenbaar ook sprake van private economische meerwaarde van goede publieke ruimte. In het geval van stedelijke gebiedstransformaties begint dat al in de aanloop naar een ontwikkeling. Publieke trekpleisters zetten een industrieel transformatiegebied op de kaart. Hotel New York op de Rotterdamse Kop van Zuid is daarvan een klassiek voorbeeld. Waar het voormalige hoofdkantoor van de Holland-Amerikalijn nu omringd is door woon- en werktorens, was het voorheen een ontoegankelijk oud havengebied. Het hotel-restaurant maakte de locatie al snel populair. 'Een dergelijke imagoverbetering door een publieke functie wekt de interesse van een groot publiek. En daarmee ook van potentiële kopers van het op dat moment nog te bouwen vastgoed.'

OPWAARTS PRIJSEFFECT

Wanneer dat vastgoed is gerealiseerd, vertegenwoordigt publieke ruimte eveneens economische waarde. 'Onderzoek wijst uit dat de marktwaarde van huizen gedijt bij de nabijheid van parken. Dat opwaartse prijseffect doet zich in ieder geval meetbaar voor bij aanpalende woningen – of woningen binnen een straal van circa 500 meter. Maar het geldt ook voor andere publieke ruimtes, zoals goed ingerichte pleinen en publieke binnenruimtes zoals theaters of musea.'



'BRYANT PARK IN NEW YORK WERD OMGETOVERD TOT EEN LEVENDIGE EN AANTREKKELIJKE PLEK OM TE VERBLIJVEN. DAARNA STEEG DE WAARDE VAN OMLIGGEND VASTGOED'

De publieke ruimte dient kortom meerdere belangen; de publieke belangen van overheid en bewoners én de commerciële belangen van huiseigenaren, beleggers en gebiedsontwikkelaars. Zij 'verdienen' er allemaal aan. 'Het klassieke model, waarbij de overheid betaalt voor de publieke ruimte, is geen vanzelfsprekendheid meer. Er ontstaan steeds meer financieringsmodellen.' In de publicatie 'Leren van Stedelijke Transformaties', die Verheul samen schreef met Tom Daamen, Erwin Heurkens, Fred Hobma en Simon van Zoest, valt te lezen hoe dit is ingevuld bij vier grote transformaties Het Paleiskwartier in 's-Hertogenbosch, Strijp-S in Eindhoven, Spoorzone Delft en De Binckhorst in Den Haag.

CULTURELE TREKPLEISTER

Als de aanleg van publieke ruimte strikt gerelateerd is aan een specifieke kavelontwikkeling, dan kan de overheid de aanleg van publieke ruimte (en nutsvoorzieningen) betalen. Maar ze zal deze kosten verhalen op de betrokken grondeigenaren. 'Dit kan onder meer via anterieure overeenkomsten vastgelegd worden. Daarbij is het mogelijk om andere afspraken te maken, waarbij bijvoorbeeld een ontwikkelaar de publieke ruimte aanlegt en later het beheer overdraagt aan de gemeente.' Een andere constructie ontstaat bij een publiek-private samenwerking (joint

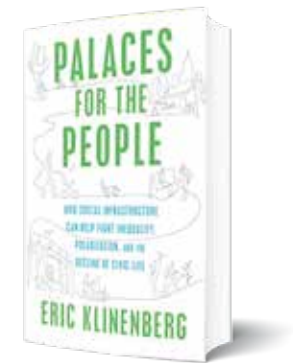
venture). De betrokken gemeente en de betrokken ontwikkelaar werken dan als een gezamenlijke onderneming. 'Beide partijen hebben belang bij de publieke ruimte die voor aantrekkelijkheid van de wijk noodzakelijk is. Zij zullen de kosten hiervoor samen delen.' Puur privaat ontwikkelde en bekostigde publieke ruimte bestaat ook. Denk aan het EYE in Amsterdam-Overhoeks. Verheul: 'Nog voordat de huidige huurder (het Filmmuseum) bij dit gebouw betrokken was, zag de ontwikkelaar dat een culturele trekpleister een aanzuigende werking zou hebben voor het te ontwikkelen gebied. Zo zijn er eveneens voorbeelden van private partijen die een kade of parkje voor de te bouwen appartementen ontwikkelen. Dat heeft geen directe verdienfunctie, maar zal wel ten goede komen aan de aantrekkingskracht, de kwaliteit en de vastgoedwaarde van een locatie.' Een favoriet buitenlands voorbeeld van een privaat beheerde publieke ruimte is voor Verheul het Bryant Park in New York. 'Deze plek stond op Manhattan in de jaren 80 bekend als "needle park", vanwege de hoge concentratie drugsgebruikers. Het vormde aanleiding voor de eigenaren van het omliggende vastgoed om in de openbare ruimte te investeren. Zij namen de programmering en het beheer van het park over en toverden het om tot een levendig, aantrekkelijk en goed onderhouden plek om te verblijven. Als gevolg daarvan zagen zij hun investeringen

op twee manieren terugstromen: via de waarde stijging van hun vastgoed en via de exploitatie van de in het park gelegen kiosken en lunchgelegenheden en terreinverhuur aan onder meer de *New York Fashion Week*.'

KOOPGOOT

Maar een dergelijke aanpak leent zich volgens Verheul niet overal. 'In de VS is het onderhoudsniveau van door de overheid beheerde publieke ruimtes niet hoog. Dan valt er snel winst te behalen als je iets investeert. In Nederland ligt dat anders. We zijn gewend aan goed door de overheid verzorgde publieke ruimtes. Toch kennen ook wij constructies die lijken op die van Bryant Park. Denk aan winkelgebieden zoals "de Koopgoot" en de Lijnbaan in Rotterdam. Daar wordt de openbare ruimte privaat beheerd en wordt er in de vorm van onder andere muziekovertredens, fonteintjes en extra schoonmaak kwaliteit toegevoegd. Commerciële partijen profiteren daar zo van wat dat opbrengt, door onder meer een toename van het winkeland publiek.' Eenzelfde mechanisme zien we in BIZ (bedrijfsinvesteringzones) en GIZ (gebiedsinvesteringzones). De grond waarop de publieke ruimte zich bevindt, blijft dan in eigendom van de overheid. Maar de in het gebied aanwezige private eigenaren van winkel- of kantorenvastgoed

doen samen investeringen om de aantrekkelijkheid te verhogen. Bijbehorende wetgeving speelt hierin een belangrijke rol: zodra 70 procent van de bedrijven meedoet, is de rest ook verplicht om aan te haken. Hoe de publieke ruimte ook bekostigd wordt, de toegankelijkheid en pluriformiteit van ruimte mag volgens Verheul nooit uit het oog raken. 'Als private partijen de publieke ruimte van de halve stad beheren, ontstaat het risico dat door een half hekje hier of een heel hekje daar de publieke ruimte minder publiek en steeds exclusiever wordt. Ook kan het commerciële karakter de overhand krijgen. Gebruikers van een dergelijke publieke ruimte bevinden zich dan alsnog in een bubbel, namelijk die van de commercie.' Het is dus belangrijk dat vooraf goed wordt nagedacht over de vraag hoe publieke ruimtes in zo veel mogelijk opzichten ten goede kunnen komen aan niet slechts een enkele partij, maar aan de diverse eindgebruikers. 'Pas als meerdere belangen er goed bij worden betrokken, kunnen zowel de samenleving als de private eigenaren ervan profiteren. Je kunt dan met recht zeggen: iedereen verdient eraan en kan eraan meebetalen. Overheden, ontwikkelaars en andere private partijen kunnen hierin samenwerken, samen investeren en er samen de vruchten van plukken.' ■



Leestip:

- > *'Palaces for the People. How Social Infrastructure can Help Fight Inequality, Polarization, and the Decline of Civic Life (2019).'* Socioloog Eric Klinenberg beschrijft invoelbaar het enorme belang van investeren in goede publieke binnen- en buitenruimte voor iedere stad en samenleving.
- > *'De Stad op Ooghoogte in Nederland'* (Laven e.a., 2017). Een rijk geïllustreerd boek met meer dan 40 voorbeelden van placemaking in Nederland.



BEELD: PAUL RYDING

Column

SAMEN AAN DE KNOPPEN DRAAIEN VOOR BETAALBAARHEID

In het nieuwe regeerakkoord staat het zwart op wit: veel, snel en voor twee derde 'betaalbare' woningen toevoegen. De woningbouwambities stapelen zich op, terwijl ook de huisvestingslasten stijgen. Tijd om met elkaar te kijken aan welke knoppen we kunnen draaien om wonen betaalbaar te houden. Frans Merks, senior asset manager bij BPD Woningfonds, denkt vooruit.

ER ZIJN knoppen waar onze huurders aan kunnen draaien én er zijn die waar wij als fonds aan kunnen draaien om wonen zo betaalbaar mogelijk te houden. Denk bijvoorbeeld aan de hoogte van de servicekosten van een woning. Maar met de huidige inflatie zien we ook een belangrijke rol weggelegd voor gemeenten. Het nieuwe regeerakkoord schrijft voor dat twee derde van alle nieuw te bouwen huur- en koopwoningen in de categorie 'betaalbaar' moet vallen. Ze moeten bereikbaar zijn voor de huishoudens met een middeninkomen. Dit sluit aan bij onze ambities. Bij BPD Woningfonds willen we in 2028 15.000 nieuwe, betaalbare en duurzame middenhuurwoningen aan de woningmarkt hebben toegevoegd, bestemd voor huishoudens met een middeninkomen. Onder 'betaalbaar' verstaan wij niet alleen de te betalen huur door bewoners, maar ook de totale huisvestingslasten. Denk aan kosten voor verzekeringen, onderhoud, schoonmaak en energie.

Wat betreft dat laatste. De energielasten zijn de afgelopen tijd fors gestegen. Door dat wij als fonds uitsluitend duurzame, energiezuinige woningen ontwikkelen, kunnen we de impact van deze stijging

voor onze huurders gelukkig beperkt houden. Daarnaast kunnen we de hoogte van de servicekosten enigszins beïnvloeden. Dit doen we door mee te denken over manieren waarop huurders zelf controle hebben en houden over hun gebruik. Bijvoorbeeld: door in onze huurwoningen ramen te zetten die naar binnen kunnen worden geopend, kunnen huurders zelf hun ramen wassen. Raambewassingsapparatuur en glazenwassers zijn daarmee overbodig. Dat bespaart kosten.

Met de huidige inflatie zien we ook een belangrijke rol voor gemeenten om aan deze betaalbaarheidsknoppen mee te draaien. Het is gemeengoed dat we op basis van lokale verordeningen per gemeente afspraken maken over maximale huurprijzen van onze huurwoningen. Ook spreken we af hoelang

'VEEL, SNEL EN BETAALBAAR ZIJN DE AMBITIES VAN HET REGEERAKKOORD, HOE DRAGEN WE DAAR ALLEMAAL AAN BIJ?'

we deze woningen beschikbaar houden voor huurders, gemiddeld tussen de tien en twintig jaar. Ten slotte maken we met hen een afspraak over de jaarlijks toegestane indexatie van huurprijzen van deze middenhuurwoningen.

Hier wringt momenteel de schoen.

Het goede nieuws: er is een landelijke afspraak voor deze indexatie. Dat is de Consumenten Prijs Index (CPI) + 1%. Een gemeente als Amsterdam volgt dit beleid. Maar ik zie dat lang niet alle gemeenten dit hanteren. Het gevolg? Institutionele beleggers in betaalbare middenhuurwoningen krijgen de langjarige exploitatie niet dekkend. En het proces vertraagt.

Gemeenten: een draai aan deze knop is cruciaal. Het volgen van deze landelijke norm stelt ons namelijk in staat om: 1) een kwalitatief woon- en leefklimaat aan huurders te bieden en 2) een gebied rendabel te ontwikkelen mét voldoende betaalbare middenhuurwoningen. Zo blijven partijen als BPD Woningfonds langjarig investeren in deze zo broodnodige middenhuurwoningen. Daarmee wordt het haalbaar: veel, snel en betaalbaar wonen. ■

CV Frans Merks is senior asset manager bij BPD Woningfonds. Hij heeft voor BPD bij diverse vastgoedontwikkelaars gewerkt voor institutionele beleggers en was daar vooral betrokken bij centrumgebieden, senior living & zorg.



Made in... Sheffield

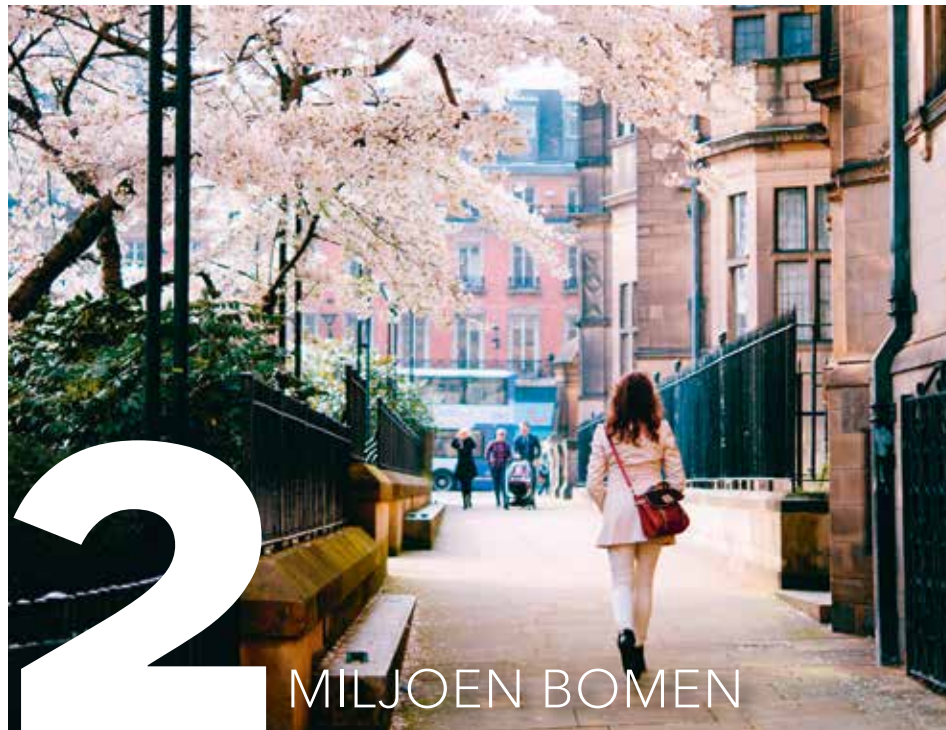
Van grauwe staalstad tot groene Outdoor City

In de hoogtijdagen van de Engelse staalindustrie waanden bezoekers van Sheffield zich regelmatig in een duistere onderwereld. Rookwalmen konden de stad verstikken. En rivier Don bevatte zoveel olie dat hij zelfs een keer vlamvatte. Maar dat was toen. Wie Sheffield vandaag de dag bezoekt, treft een totaal andere stad aan. Je vindt niet snel een plek waar er zoveel wordt gewandeld, gefietst en geklommen als in de inmiddels groenste stad van Engeland.



Adam Murray

is de oprichter, eigenaar en Managing Director van Urbana Town Planning. De consultants van dit bedrijf richten zich op stedelijke projecten met een duurzaam karakter. En dat doen zij zowel in Londen als in Sheffield, de geboortestad van Murray.



2

MILJOEN BOMEN

'We hebben een nationaal park binnen onze stadsgrenzen. Een derde van Sheffield is onderdeel van het **Peak District National Park**. In totaal staan er meer dan twee miljoen bomen in de stad. Dat alles maakt ons de groenste stad van Engeland.'



BEWEGEN IN DE buitenlucht

'Als je door Sheffield loopt, zie je opvallend veel mensen hardlopen en fietsen. En dat was ook zo tijdens de lockdowns. Fitnesscentra gesloten? Dan zijn er zowel in als rondom de stad nog genoeg **outdoor-activiteiten** om toch aan de benodigde beweging te komen. In de natuur net buiten de stad zijn er bijvoorbeeld veel rotspartijen die populair zijn bij klimmers. Ook vind je daar meerdere mountainbiketrails. Sheffield presenteert zich tegenwoordig als dé Outdoor City. Daar is ook een speciale website voor in het leven geroepen: theoutdoorcity.co.uk.'

GREY TO GREEN

'Er zijn ook dichtbebouwde gedeelten met wat minder groen. In het centrum bijvoorbeeld. Want het blijft natuurlijk een stad. Ondertussen is er al wel een plan, *Grey to Green*, in werking getreden om ook die plekken groener te maken. Een mooi voorbeeld daarvan is een **voormalige autoweg** die door het centrum liep en die nu meer een laan is geworden, met veel bomen en brede wandel- en fietspaden. Een enorm verschil met hoe het was.'





HET MOOISTE

gebouw



'Daar hoef ik niet lang over na te denken: het **Steel City House**. Dat prachtige pand is in 1927 gebouwd en een paar jaar geleden op een smaakvolle manier gerestaureerd, waarbij er op een subtiele manier moderne elementen zijn toegevoegd. Ik ken het gebouw goed. Heel goed zelfs. Dat komt omdat ons kantoor er is gevestigd. Dat raam aan de ronde kant van het gebouw, op de eerste verdieping... daarachter bevindt zich mijn werkplek.'



Winter Garden

BAKERMAT VAN HET VOETBALSPEL

'Sheffield FC werd in 1857 opgericht, en is daarmee de oudste voetbalclub ter wereld. Je mag gerust zeggen dat deze stad de bakermat is van het moderne voetbalspel. We dragen voetbal in ons hart. En de komende jaren wil Sheffield zich nog wat prominenter als **voetbalstad** profileren. Een trip naar Bramall Lane of Hillsborough om de clubs "Sheffield United" of "Sheffield Wednesday" te bekijken, is absoluut een aanrader. Altijd indrukwekkend, zo'n dag in een prachtig historisch stadion met een grote fanschare die een overweldigend geluid produceert.'

AANRADER

'Een bezoek aan Millennium Gallery, de **Winter Garden** en de Peace Gardens. Die bevinden zich allemaal in het hart van de stad en geven een goed beeld van het "binnen-buiten"-karakter van Sheffield en de geweldige stedenbouwkundige opzet van deze stad.'



Kelham



Veel hippe cafe's in Kelham

STUDENTENSTAD

'Er zijn hier twee grote universiteiten: University of Sheffield en **Sheffield Hallam University**. Veel jonge mensen dus, en dat maakt de stad levendig. Als je met de trein in Sheffield aankomt en via Howard Street naar het centrum loopt, valt het gedicht "What If?" van Poet Laureat Andrew Motion op het Sheffield Hallam University gebouw je gelijk op. Sheffield heeft veel bekendheden voortgebracht. Veel van die Sheffielders hebben vooral naam gemaakt in de sport- en muziekwereld.'

Oud

WORDT NIEUW

'Net als in veel andere grote steden is het ook in Sheffield erg lastig om woonruimte te vinden. Daarom krijgen oude panden steeds vaker een woonfunctie. Zo ook de Old Town Hall, het oude stadhuis. Voor de eigenaar van dat gebouw hebben we als bureau plannen voor de Old Town Hall gemaakt. Als iemand die in Sheffield is opgegroeid, vind ik het een eer om daarbij betrokken te zijn. Ondertussen gebeuren er ook in de buitenwijken interessante dingen. Zo zijn Sharrow Vale en **Kelham** momenteel zo'n beetje de hotste plekken in de stad, met veel lokale, onafhankelijke winkels en geweldige restaurants en bars.'



O travellers from
somewhere else to here,
Rising from Sheffield Station
and Shear Square
To wander through the
labyrinths of air,

Pause now, and let
the sight of this sheer cliff
Become a priming-place
which lifts you off
To speculate
What if...?
What if...?
What if...?

Cloud-shadows drag
their hands across
the white;
Rain prints the sudden
darkness of its weight;
Sun falls and leaves the
bleaching evidence of light.

Your thoughts are like
this too: as fixed as words
Set down to decorate
a blank façade
And yet, as words are too,
all soon transferred

To greet and understand
what lies ahead -
The city where your
dreaming is re-paid,
The lives which wait
unseen as yet, unread.

WHAT IF?
Andrew Motion
Of The Street 2007

Contactgegevens & colofon

Online

- > bpd.nl
- > bpd.de
- > bpdeurope.com

Kantoren

BPD | BOUWFONDS PROPERTY DEVELOPMENT

HOOFDKANTOOR
Walter de Boer, *directievoorzitter*
IJsbaanpad 1
1076 CV Amsterdam
Nederland
T. +31 (0)20 304 99 99
E. info@bpd.nl

NEDERLAND

BPD | BOUWFONDS GEBIEDSONTWIKKELING

HOOFDKANTOOR
Harm Janssen, *directeur Nederland*
T. +31 (0)20 304 99 99
E. ontwikkeling@bpd.nl

REGIOKANTOREN

NEDERLAND

NOORD-OOST & MIDDEN

KANTOOR AMERSFOORT
Jeanet van Antwerpen, *regiodirecteur*
Joost Mulder, *regiodirecteur*
T. +31 (0)33 453 41 11
E. ontwikkeling.nom@bpd.nl

NOORD-WEST

KANTOOR AMSTERDAM
Esther Agricola, *regiodirecteur*
Peter van Oeveren, *regiodirecteur*
T. +31 (0)20 304 99 99
E. ontwikkeling.noordwest@bpd.nl

ZUID

KANTOOR EINDHOVEN
Erik Leijten, *regiodirecteur*
T. +31 (0)40 265 98 59
E. ontwikkeling.zuid@bpd.nl

ZUID-WEST

KANTOOR DELFT
Patrick Joosen, *regiodirecteur*
Helma Born, *regiodirecteur*
T. +31 (0)15 268 08 08
E. ontwikkeling.zuidwest@bpd.nl

DUITSLAND

BPD | BOUWFONDS IMMOBILIENENTWICKLUNG

HOOFDKANTOOR
Alexander Heinzmann, *directeur
(woordvoerder)*
Raymond van Almen, *directeur*
Franz-Josef Lickteig, *directeur*
T. +49 (0)69 509 579 2900
E. info@bpd-de.de

REGIOKANTOREN

DUITSLAND

MIDDEN

KANTOOR FRANKFURT
Ingo Schilling, *regiodirecteur*
T. +49 (0)69 509 579 1000
E. frankfurt@bpd-de.de

NOORD

KANTOOR HAMBURG
Marko Pabst, *regiodirecteur*
T. +49 (0)40 688 76 80
E. hamburg@bpd-de.de

OOST

KANTOOR BERLIJN
Carsten Hartwig, *regiodirecteur*
T. +49 (0)30 889 276 510
E. berlin@bpd-de.de

KANTOOR LEIPZIG

Dirk Seidel, *regiodirecteur*
T. +49 (0)341 33 97 97 11
E. leipzig@bpd-de.de

ZUID-OOST

KANTOOR NEURENBERG
Jochen Saam, *regiodirecteur*
T. +49 (0)911 801 29 90
E. nuernberg@bpd-de.de

KANTOOR MÜNCHEN

Samira Pichler, *regiodirecteur*
T. +49 (0)89 384 76 80
E. muenchen@bpd-de.de

ZUID-WEST

KANTOOR STUTTART
Antonius Kirsch, *regiodirecteur*
T. +49 (0)711 656 79 53
E. stuttgart@bpd-de.de

WEST

KANTOOR DÜSSELDORF
Joachim Siepman, *regiodirecteur*
Carl Smeets, *regiodirecteur*
T. +49 (0)211 537 290
E. duesseldorf@bpd-de.de

KANTOOR KEULEN

Joachim Siepman, *regiodirecteur*
Carl Smeets, *regiodirecteur*
T. +49 (0)221 949 8000
E. koeln@bpd-de.de

BPD Magazine is een uitgave van BPD | Bouwfonds Property Development. Het magazine verschijnt tweemaal per jaar in twee taalversies (Duits en Nederlands) en wordt in een oplage van 17.000 exemplaren verspreid onder relaties van BPD binnen Europa. Voor een kosteloos abonnement kunt u zich aanmelden via bpd.nl/aanmelden. Heeft u een abonnement, maar wilt u uw gegevens wijzigen of wilt u zich afmelden? Dat kan via uw eigen profiel op bpd.nl/profiel of door een e-mail te sturen naar bpd-magazine@bpd.nl. Vermeld hierbij duidelijk uw naam en adresgegevens.

HOOFDREDACTEUR Renske Algra **HOOFDREDACTIE** Ann-Christin Helmke, Anoeska van Leeuwen, Katharina Schüttler, Romy Pomp, Saskia Dijkstra
REDACTIERAAD Anke Wolters, Desirée Uitzetter, Helma Born, Jeanet van Antwerpen, Patrick van der Klooster, Suzanne Nobels, Tessa Dekkers **CONCEPT & REALISATIE** ZB Communicatie & Content (zb.nl) **ONTWERP & VORMGEVING** ZB/Janita Sassen **BNO AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE** Claudia Stoldt, Edwin Lucas, Jaco Boer, Kees de Graaf, Marc Mijer, Menno de Boer, Peter van der Horst, Peter van der Plas **BEELD** Alamy stock photo, Allard Willemse, André Russcher, Bart Lunenburg, Chris Watson, Cris Toala Olivares, De Beeldredactie, Emmely van Mierlo, Erik Smits, Group A, INBO, Janita Sassen, Joep van Gassel, Johan Wouters, Martin Elsen, Paul Ryding, Pix4profs, Ray Heinsius, Sander van Wettum, Steffen Roth, Timon Both
DRUKWERK Habo DaCosta. BPD Magazine wordt gedrukt op uncoated - ongestreken houtvrij offsetpapier.



'WE PRATEN NOG
TE WEINIG MET
ELKAAR OVER HET
LANGETERMIJN-
PERSPECTIEF.
WE ZIJN TE VEEL
BEZIG MET DE
PROBLEMEN VAN
VANDAAG'

Francesco Veenstra, Rijksbouwmeester

Pag. 28