

# bpdMAGAZINE

EDITIE 17







## bpdMAGAZINE

### << EN DETAIL - GLINSTERENDE GEVELS

Het eerste dat opvalt aan het nieuwe gebouw op de kop van het Oosterdokseiland is het glas waarmee het is omhuld. De gevels nemen de glinstering over van het water. De 'City Campus', het nieuwe hoofdkantoor van Booking.com, is ontworpen door UNStudio/Ben van Berkel. Het kantoorgebouw staat stevig op de grond, maar hangt er gedeeltelijk ook boven. De overkraging is maar liefst 23 meter lang. Om te voorkomen dat deze doorbuigt onder de krachten is de hoek eronder in eerste instantie 24 centimeter 'te hoog' gebouwd. Door de belasting van de zes verdiepingen erbovenop is de overkraging daarna teruggezaakt tot ongeveer waterpas. Het gebouw vormt het sluitstuk van een van de grootste binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen in West-Europa. Wonen, werken en recreëren komen samen op het eiland, dat bovendien ruimte biedt aan een appartementencomplex met 41 woningen, winkels, kantoren, horeca en culturele ontmoetingsplekken zoals het Conservatorium van Amsterdam en de Openbare Bibliotheek. Het is onderdeel van de vernieuwde Zuidelijke IJ-oever van Amsterdam, waarmee het historische hart van de stad is uitgebreid, versterkt en teruggebracht naar het IJ. Met de oplevering van dit gebouw in november 2022 rondde BPD de transformatie van dit eiland na 22 jaar af. ■



# Inhoud



## Cover

De Krishna Rajendra Market is een van de drukste ontmoetingsplekken in Bangalore, India. De markt fungeert als buurtwinkel en bloemenmarkt, en heeft daarnaast een eigen tempel, botanische tuin en museum.

Beeld: Denis Vostrikov  
Pag. 36

Om de bouw op gang te helpen, moeten alle partijen een beetje inschikken, zegt minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening Hugo de Jonge.



12

Carel Aartsen geeft in *Best of..* een bloemlezing van zijn favorieten.



22

De markt dient wereldwijd als sociale ontmoetingsplek. Een fotoserie.



36

Hoe zorgen we ervoor dat zorgbehoevende 74-plussers passend en prettig kunnen wonen?



55



34

BPD-ontwikkelaar Corina Cuc over modulaire bouw als oplossing voor betaalbaar wonen.



26

Intimiteit creëren in nieuwe wijken, wat zijn de goede voorbeelden en waar is het minder goed gelukt? Op pad door Utrecht met architect en stadsocioloog Ianthe Mantingh.



73

Hoe zit het nu echt: kunnen we met houtbouw de woningbouw versnellen en opschalen? Vier experts geven hun mening.

## En verder

### ESSAY

Architectuurhistoricus Michelle Provoost kijkt naar de toekomst op basis van woningbouw uit het verleden.

Pag. 49

### DAG UIT HET LEVEN VAN

Begrip voor elkaars situatie is een voorwaarde voor succes, weet gebiedsontwikkelaar José van der Plas.

Pag. 64

### MADE IN

Vilnius is 700 jaar oud, maar zeker niet ingedut. Tips van stedenbouwkundige Justina Muliulyte.

Pag. 68



*'We zullen echt dit voorjaar alle woningprogramma's moeten bezien op de huidige realiteit. Het moet echt gebeuren. Zeker nu de woningnood zo schrijnend hoog is'*



BEELD: ALLARD WILLEMSE

*Volgens Walter*

## INZET EN DAADKRACHT

MENSEN MET EEN GEWOON inkomen die een gewoon huis kunnen betalen, dat is waar het onze minister voor Volkshuisvesting Hugo de Jonge om te doen is. Hij zet in deze editie van BPD magazine glashelder uiteen wat daarvoor nodig is. In De Jonge hebben we een minister gekregen die zich met jaloersmakend enthousiasme ons vak zeer snel eigen heeft gemaakt en de woningproductie van met name betaalbare woningen probeert aan te jagen. 900 duizend woningen erbij tot 2030, meer regie, meer daadkracht, meer herprogrammeren met als doel meer betaalbare woningen. Ik ben het volledig met hem eens. En wat ons en de minister betreft moet dat dan wel zo efficiënt en effectief mogelijk. Industrieel bouwen maakt dat mogelijk. Onze Duitse collega Corina Cuc, projectontwikkelaar bij BPD in Berlijn, beschrijft in haar column de grote voordelen van modulair bouwen. Bijkomend voordeel: minder transport, minder lawaai en minder bouwafval. Het getal 900 duizend is een duidelijke stip op de horizon, maar het mag niet bij woorden en getallen blijven. Het is nu echt tijd voor handen uit de mouwen en voor het aanwijzen van locaties door de minister. Grote locaties staan voor continuïteit van het woningaanbod over een periode van zo'n tien tot vijftien jaar en voor een jaarlijks aanbod dat beschikbaar komt. De huidige productie is nu vaak te sterk projectmatig gericht, wat

handenvol energie en capaciteit kost van publieke en private organisaties. Daardoor blijven we spreken over capaciteitstekorten. Dat is slechts een deel van de waarheid; het heeft ook sterk te maken met waar we bouwen en met gestapelde kwaliteitseisen. Als markteider in Duitsland ervaren we dezelfde problematiek, waar het absolute tekort inmiddels een miljoen woningen telt en waar jaarlijks 400 duizend woningen bij moeten komen, terwijl de productie stagneert op zo'n 260 duizend per jaar. De grotere A-gemeentes – zoals Berlijn, Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt – zijn de afgelopen jaren begonnen met kijken naar de stadsgrenzen en uitleglocaties voor woningbouw. Naast Duitsland zien we in Engeland, Polen, Denemarken en Zweden dezelfde problematiek. Dat maakt het niet minder erg in Nederland, maar geeft aan dat we met een Noord-West-Europese uitdaging te maken hebben. Ook in deze editie kijken we weer naar bouwen en wonen voor 74-plussers. Demografische trends – vergrijzing, minder jongeren die mantelzorg kunnen bieden – dwingen de gehele vakgemeenschap, van architect tot ontwikkelaar en bouwer, tot bezinning. We moeten een antwoord formuleren op de vraag hoe we in de woon- en zorgbehoefte van senioren kunnen voorzien, het liefst met een hechte samenhang tussen wonen en zorg. De teneur van het artikel is dat we

minder moeten kijken naar 'stenen' en meer naar het sociale aspect. Dus niet 'zorgwoningen ontwikkelen', maar wijken of buurten ontwikkelen, kortom leefomgevingen, waar senioren geïntegreerd zijn in het dagelijks leven van de buurt en daarmee hun omgeving iets wezenlijks te bieden hebben.

We worden als markt geconfronteerd met het feit dat de huidige verkoopresultaten laten zien dat we inmiddels in een nieuwe realiteit zijn beland; overigens langverwacht, want al een jaar of vijf is nauwelijks aandacht geschonken aan de vraag naar huur- en koopwoningen voor inkomens van 1 tot 2,5 keer modaal. We zullen onze huidige ontwikkelingsprogramma's op gebieds- en op projectniveau moeten aanpassen naar juist deze doelgroepen. Dit vraagt veel creativiteit, maar vooral inzet en daadkracht.

Deze urgentie lijkt nog niet daadwerkelijk tot iedereen in de sector gedrongen te zijn, maar we zullen echt in dit voorjaar alle woningprogramma's moeten bezien op de huidige realiteit en het perspectief op de middellange termijn. Dit dient naadloos aan te sluiten op het voorgestelde beleid van minister De Jonge. Net als de minister ben ik ervan overtuigd dat we dit kunnen. En het moet ook echt gebeuren. Zeker nu de woningnood zo schrijnend hoog is. ■

**WALTER DE BOER**

---

# BEKNOPT & BONDIG

---

# 1

## Wonen aan het park

Begin maart 2023 beleefde Park Triangel een nieuwe mijlpaal: de bouw van zo'n honderd middeldure huurappartementen van BPD Woningfonds in de wijk Parkrand bereikte het hoogste punt. Parkrand is een van de negen nieuwe buurten van Park Triangel. Het ligt dicht bij het station en vormt een van de sluitstenen van deze imposante gebiedsontwikkeling in Waddinxveen-Zuid. De ontwikkeling is een gezamenlijke inspanning van de gemeente Waddinxveen en BPD – een samenwerking die een dozijn jaar geleden bekrachtigd werd. Oorspronkelijk was dit een kassengebied aan de rand van de stad, ingeklemd tussen een aantal provinciale wegen, het oude Waddinxveen en de wijk Zuidplas – met een driehoekige vorm. Daar is in de ontwikkeling letterlijk op voortgebouwd. Het gebied is verdeeld in verschillende buurten, elk met een eigen identiteit maar onderdeel van eenzelfde familie. Een centraal park vormt nu de kern van het gebied, omringd door een eigen station, voorzieningen en een mix aan woningen, van sociale huur tot middeldure huur en koopwoningen. In 2014 namen de eerste bewoners hun intrek; naar verwachting ontvangen de laatste bewoners in 2028 de sleutel van hun nieuwe woning. Met een kleine 3.000 woningen die hier in vijftien jaar worden gerealiseerd, is Park Triangel voor Waddinxveen een uitbreiding van formaat.

# 2



## Ambacht in een nieuw jasje

Op het voormalige Campinaterrein – nu 'De CAAI' geheten – in Eindhoven ontwikkelt BPD een *living lab* met werkruimten, huur- en koopappartementen. Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van voeding en gezondheid worden hier warm onthaald. Zo is hier tijdelijk 's werelds eerste Phood-restaurant gevestigd. Door gebruik te maken van aquaponische methoden om voedsel binnenshuis te verbouwen, groeien hier het hele jaar door verse groenten. Een voordeel hiervan is dat er zo'n 95 procent minder water wordt gebruikt dan bij traditionele vormen van landbouw. Mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en vrijwilligers uit de (nieuwe) buurt helpen bij het telen van het voedsel. Om de vraag van restaurants en particulieren aan te kunnen, zijn de activiteiten inmiddels uitgebreid met een nieuwe 'farm' buitenshuis. Aan de rand van de stad – bij de Rielse Erven – worden groenten verbouwd die niet zo gemakkelijk binnen groeien, zoals aardappelen, fruit en noten. Mét hulp van mensen uit de buurt. Zo krijgen de voormalige moestuinen van de DAF-fabrieken alvast een gezonde en maatschappelijke invulling. Later kan dit gebied herontwikkeld worden, met woningen erbij.

[phoodfarm.org](http://phoodfarm.org)



# 3

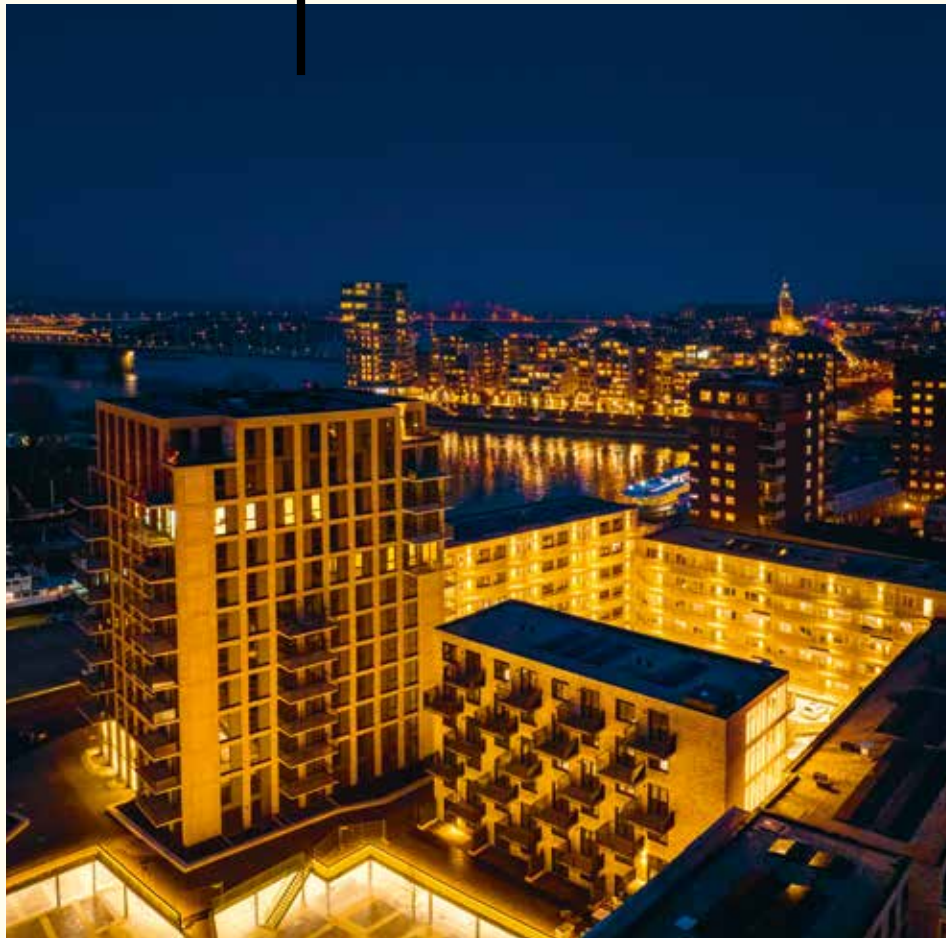
## Kunst om op te klauteren

De afgelopen jaren is door VolkerWessels en BPD hard gewerkt aan de realisatie van de nieuwe wijk Nes Noord in Schagen. In de afrondende fase van dit project wordt in de openbare ruimte een kunstwerk van Marjet Wessels Boer geplaatst. Voor het ontwerp van *Neopter* keek de kunstenaar terug naar het verre verleden. Want hoewel dat nu moeilijk voor te stellen is, lag Schagen ooit aan zee. In het archeologisch onderzoek in Nes Noord dat voorafging aan de gebiedsontwikkeling, kwamen de eeuwenlange invloeden van het water duidelijk naar voren. Hierbij werden restanten van afwateringssystemen, delen van de zeeduizendpoot en het mosselkreeftje gevonden.

Wessels Boers *Neopter* doet denken aan straalvinnige vissen (*Neopterygii*), maar ook aan de gigantische vissen uit de tijd van de dinosaurïers. *Neopter* is straks niet alleen een herkenningspunt in de wijk; het ruim vijftien meter lange kunstwerk is ook geschikt als speeltoestel, om overheen te klauteren en vanaf te glijden. Het kunstwerk is vanaf dit voorjaar te zien en te beleven in Nes Noord. BPD en VolkerWessels Vastgoed namen samen met de gemeente Schagen het initiatief voor deze opdracht.

[schagennesnoord.nl](https://schagennesnoord.nl)

# 4



## 1.000ste woning voor BPD Woningfonds

Eind februari 2023 heeft BPD Woningfonds de duizendste middenhuurwoning opgeleverd. Dat gebeurde op feestelijke wijze met de nieuwe bewoners van de woning in de wijk Havenkade in Nijmegen. Havenkade is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Waalfont waar in totaal zo'n 2.200 woningen worden gerealiseerd.

Het bereikbaar maken van woningen voor starters, gezinnen en senioren met een middeninkomen is een van de grootste uitdagingen van onze tijd. Daarom richtte BPD zo'n drie jaar geleden BPD Woningfonds op, om juist deze groep mensen aan een woning te helpen die past bij hun financiële mogelijkheden. Betaalbaar wonen zit niet alleen in een betaalbare huur maar ook in lagere energielasten. Deze nieuwbouwhuurwoningen zijn daarom duurzaam én energiezuinig. Naast de 1.000 woningen in de verhuur, worden er momenteel nog 3.000 woningen gerealiseerd. Hiermee ligt het fonds met circa 4.000 huurwoningen op koers om tot 2030 ruim 15.000 middenhuurwoningen te realiseren voor huishoudens met een inkomen van een tot twee keer modaal.

[bpd.nl/woningfonds](https://bpd.nl/woningfonds)

# 5

## Stedelijke uitvalsbasis

De komende jaren ondergaat de binnenstad van Hoorn een transformatie. Het stationsgebied *Poort van Hoorn* wordt hét nieuwe visitekaartje van de havenstad. Het moet een goed functionerend knooppunt worden waar vervoersstromen – van trein tot voetganger – op elkaar aansluiten en in verbinding staan met de rest van de Westfrieze regio en de Randstad. Het wordt bovendien een prettige plek om te wonen, recreëren en werken. Daartoe bereikten de gemeente Hoorn, Intermaris en BPD eind december 2022 een akkoord: samen gaan ze in het deelgebied Pelmolendpad ruim 600 duurzame woningen ontwikkelen. Op het programma staan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, middeldure koopwoningen en vrijsectorkoopwoningen. De ontwikkeling van het Pelmolendpad voorziet in de grote vraag naar nieuwe, stedelijke woontypen voor jonge mensen en gezinnen die in Hoorn willen wonen. Het project sluit aan bij het voornemen om de komende jaren 4.000 woningen te bouwen in Hoorn en Purmerend, waaronder 1.500 sociale huurwoningen. Daartoe tekenden Intermaris en BPD drie jaar geleden een samenwerkingsovereenkomst. De plannen helpen woningzoekenden aan een huis, zorgen voor werkgelegenheid en geven de regionale economie een impuls.

[poortvanhoorn.nl](https://poortvanhoorn.nl)



# 6



## Volle aandacht voor Groningen

Zestig jaar gaswinning in Groningen: het bracht Nederland veel, maar de aardbevingen die erdoor ontstonden hebben verregaande gevolgen voor de Groningers. In de tentoonstelling *De Groninger Galerij – Portretten uit het aardbevingsgebied* in historisch Museum aan de Aa staan hun persoonlijke verhalen centraal. In interviews vertellen de bewoners van het aardbevingsgebied over hun toekomst, of juist over hun onvermogen om die te formuleren. Het is duidelijk dat er veel moet worden hersteld, zowel fysiek als in het vertrouwen en de bestuurlijke verhoudingen. Fotograaf en beeldend kunstenaar Alice Wielinga maakte voor de tentoonstelling geënceneerde portretten van de Groningers. Museum aan de Aa vult de expositie aan met informatie over de geschiedenis van de gaswinning en de aardbevingsproblematiek in Groningen.

*De Groninger Galerij – Portretten uit het aardbevingsgebied* maakt deel uit van 'Hernieuwde Energie', een meerjarige samenwerking tussen BPD Cultuurfonds en Noorderlicht, en is tot en met 11 juni 2023 te zien in Museum aan de Aa, Groningen.

[museumaandea.nl](https://museumaandea.nl)

*Interview*



---

# REGIE, REALITEITSZIN, REPROGRAMMEREN

---

Tot en met 2030 900.000 woningen bouwen: deze ambitie ving al flinke tegenwind, onder meer door een tekort aan beschikbare bouwlocaties en capaciteitstekorten in de bouw en bij gemeenten. Maar met de flinke rentestijging lijkt er nu een storm te zijn opgestoken. 'Hoog tijd dus voor grondeigenaren en andere betrokkenen om zich te schikken naar de nieuwe realiteit', aldus minister **Hugo de Jonge**.



# 'DE OVERHEID KAN NOOIT ALLE BUSINESSCASES VAN ALLE BOUWERS EN ONTWIKKE- LAARS DICHTLEGGEN. WE MOETEN ALLEMAAL EEN BEETJE INSCHIKKEN'

IN DE TIJD DAT De Jonge zelf zijn eerste woning kocht, was je spekkoper met een hypotheekrente van 5 procent. Vele jaren eerder keken zijn ouders zelfs tegen rentes aan van 10 procent. Wat de minister maar zeggen wil: de huidige rentestand is niet abnormaal. Eerder een logische correctie op de extreem lage rentes van de afgelopen jaren. Wat wel een probleem vormt: de rente gaat sneller omhoog dan dat de woningprijzen dalen. Kopers nemen een afwachtende houding aan, waardoor bouwprojecten financieel niet rondkomen. En dat terwijl het woningtekort ruim 350.000 is en de bouwkosten hoog oplopen.

## VERANDERT DE WONINGNOOD ZO LANGZAMERHAND NIET IN EEN WONINGRAMP?

'We zien onmiskenbaar een flinke dip. Het lijkt of er sprake is van uitval van de vraag, maar in feite is het een pauze. Want die vraag is er echt nog wel. Er zijn nog altijd heel veel mensen op zoek naar een woning,

## Highlights

- > De overheid gaat actiever sturen op locaties waar de businesscase voor bebouwing op korte termijn valt rond te breien en die naar voren halen.
- > Om de bouw weer op gang te helpen, moeten grondeigenaren de verwachtingswaarde van hun grond aanpassen aan de nieuwe realiteit.
- > Buitenstedelijk bouwen is nodig. Bijvoorbeeld het bijbouwen van straten aan de randen van dorpen, voor starters en ouderen. Dat is ook goed voor de leefbaarheid én er is geen nieuwe infrastructuur voor nodig. Daar valt snel winst te behalen.
- > Ook in de vinextijd programmeerden het Rijk, provincies en gemeenten samen hoeveel woningen waar kwamen en voor wie. Dat leverde meer dan 100.000 woningen per jaar op.
- > Industrialisatie is dé manier om aan de aantallen te komen, ondanks de huidige tegenwind.

alleen kunnen zij die niet betalen. Dus de opdracht die wij met elkaar hebben, verandert niet. Die komt voort uit het feit dat de afgelopen periode te weinig regie is gevoerd op volkshuisvesting. En er is te weinig grip op migratie. Er zijn meer mensen bijgekomen dan woningen.'

## VALT HET TIJ NOG TE KEREN?

'Ja, maar dan moeten we wel alles op alles zetten. Dat betekent meer regie vanuit het Rijk, regionale versnelling in samenspel met provincies, gemeenten en andere lokale betrokkenen (zoals woningcorporaties en marktpartijen). Duidelijkheid richting de markt over hoeveelheden, doelgroepen en betaalbaarheid, standaardisering van de eisen in de woningbouw, vereenvoudiging van procedures, meer ambtelijke capaciteit en de inzet van een financieel instrumentarium.'

## EEN INZET OP VELE FRONTEN. OM MET HET LAATSTE TE BEGINNEN: KUNT U MEER VERTELLEN OVER HET FINANCIËLE INSTRUMENTARIUM?

'Op dit moment doen we vanuit het Rijk verschillende dingen. We investeren 7,5 miljard euro extra in de infrastructuur die nodig is om 17 grote en 105 kleinere woningbouwlocaties te ontsluiten. Daarnaast hebben we de Woningbouwimpuls. Daarmee financiert de overheid de onrendabele top van projecten, zodat deze niet hoeft te worden verdisconteerd in de prijs van de woningen. Verder denken we nu na over hoe we het financieel instrumentarium zo kunnen inrichten dat we de huidige dip ermee bestrijden. De vijf grote gemeenten pleiten bijvoorbeeld voor een bouwstartpremie en een bouwgarantie van het Rijk. Uiteraard ben ik bereid om naar deze en andere ideeën te kijken. Maar ik zeg er meteen bij: de overheid kan nooit alle businesscases van alle bouwers en ontwikkelaars dichtleggen. We moeten allemaal een beetje inschikken.'

## WIE MOETEN ER PRECIËS INSCHIKKEN?

'Alle betrokken partijen, van overheid tot markt. Maar zeker ook de grondeigenaren. Door de stijgende rente kunnen mensen nu minder voor een woning betalen. Dan moet je als grondeigenaar onvermijdelijk de verwachtingswaarde van je grond bijstellen. Een te hoge grondprijs kun je namelijk niet meer verdisconteren in de woningprijs. Als die daling er niet komt, wordt er niet gebouwd. Misschien zijn er partijen die denken: er komt straks wel weer een andere minister, die minder strenge eisen stelt aan betaalbaarheid. Dan zeg ik: ga er nou maar van uit dat er brede politieke consensus is om te sturen op de doelstelling twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar te maken. Ook volgende kabinetten zullen deze lijn vasthouden. En ga er ook maar niet van uit dat de rente zal dalen. Particuliere en gemeentelijke grondeigenaren moeten de verwachtingswaarde van



*Hugo de Jonge*  
is sinds januari 2022 minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. In het vorige kabinet was hij vicepremier en minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport.





---

'MET  
FABRIEKSMATIG  
BOUWEN OMZEIL  
JE MEERDERE  
**SHOWSTOPPERS**,  
ZOALS STIKSTOF  
EN HET  
ARBEIDSTEKORT'

---

# 'WE MOETEN ONSZELF NU DOOR DE DIP HEEN BOUWEN, EN DAT GAAT BUITENSTEDELIJK GEMAKKELIJKER'

hun grond aanpassen aan de nieuwe realiteit. Hoe sneller zij dat doen, hoe sneller de bouw weer op gang kan komen.'

## **WAT KUNNEN DE GEBIEDS- EN PROJECT- ONTWIKKELAARS DOEN?**

'Voor zover zij grond in eigendom hebben: hetzelfde, dus de verwachtingswaarde ervan aanpassen. Verder hoop ik dat zij projecten die al vergund en bouwrijp zijn snel ter hand nemen. Er zijn natuurlijk ook projecten waar nog tijd is voor planwijziging. Voor die gevallen lijkt het mij goed om de programmering aan te passen. In het afgelopen decennium is er structureel te duur gebouwd. Het ging immers om een schaars product en dankzij de lage rente konden mensen dat ook betalen. Die tijd is voorbij. Pas je daarop aan. Bouw wat mensen zich wel kunnen veroorloven en bouw desnoods kleiner en de hoogte in. Alles wat helpt om de betaalbaarheid te bevorderen: doen.'

**U BENT DE REGIE OP DE VOLKSHUISVESTING  
AAN HET TERUGNEMEN, EN ER IS OOK EEN  
WET VOOR IN VOORBEREIDING. VIA REGIONA-  
LE WOONDEALS SPREEKT U MET PROVINCIES  
AF HOEVEEL ER GEBOUWD MOET WORDEN,  
OP WELKE LOCATIES EN VOOR WELKE DOEL-  
GROEPEN (250.000 WONINGEN SOCIALE HUUR,  
350.000 MIDDENHUUR EN 300.000 VRIJE  
SECTOR). OM WELK ASPECT IS HET U OP DIT  
MOMENT HET MEEST TE DOEN?**

'We moeten ervoor zorgen dat mensen met een gewoon inkomen een gewoon huis kunnen betalen. Wonen is een (grond)recht, en woningnood raakt aan de bestaanszekerheid van mensen. Vanuit dat perspectief, en gezien de huidige situatie waarin de gestegen rente gebiedsontwikkelingen blokkeert, zijn locaties de komende tijd cruciaal. We moeten actiever sturen op locaties waar de businesscase voor bebouwing op korte termijn wel valt rond te breien, en die naar voren halen.'

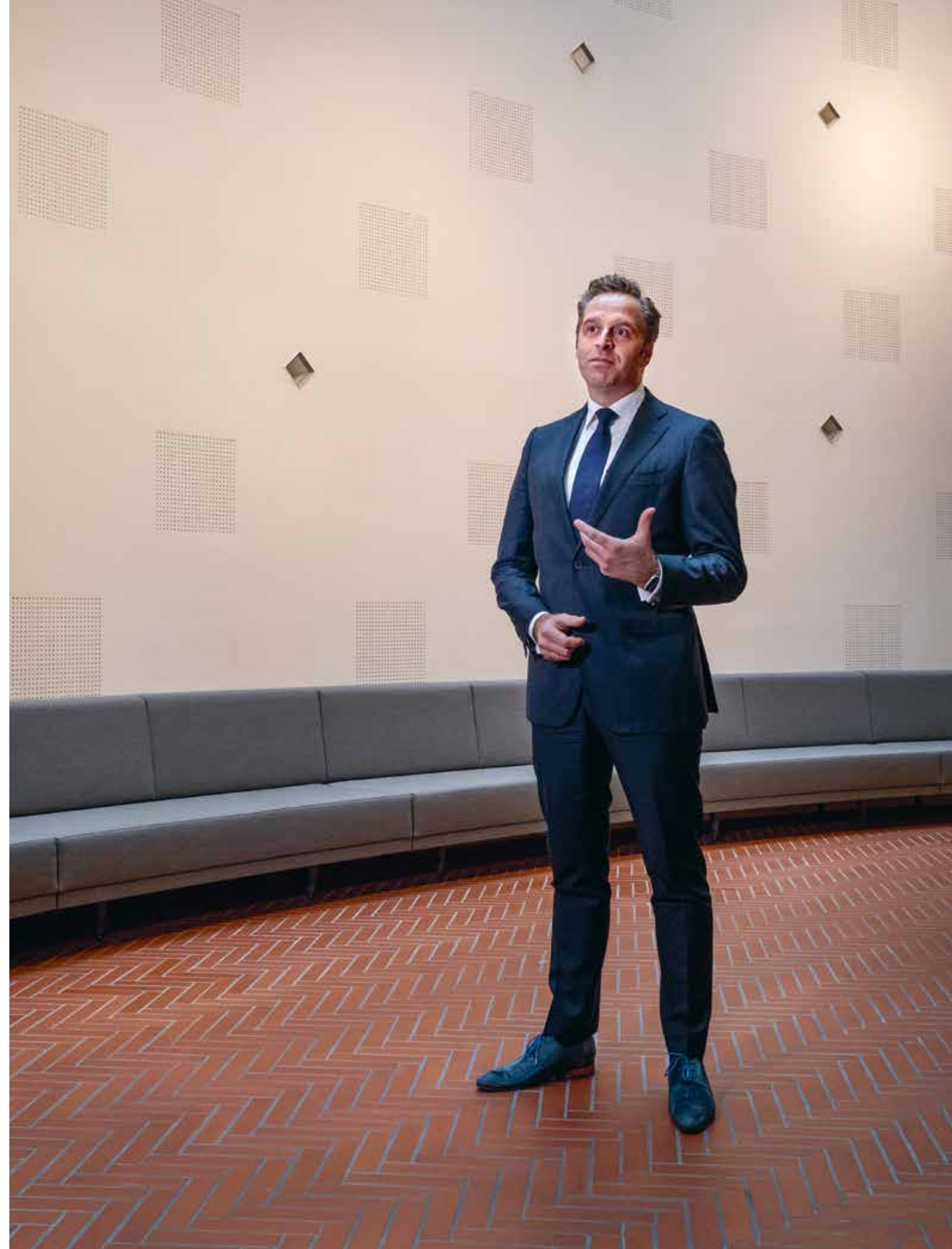
## **AAN WELKE CATEGORIE LOCATIES DENKT U?**

'Er is een welhaast religieuze twist gaande tussen voor- en tegenstanders van binnen- en buitenstedelijk bouwen. Daar moeten we vanaf, omdat het leidt tot vertraging die niet per se nodig is. We moeten onszelf nu door de dip heen bouwen, en dat gaat buitenstedelijk gemakkelijker. Denk aan een straatje erbij aan de randen van een dorp, voor de eigen starters en ouderen. Dat is ook goed voor de leefbaarheid én er is geen nieuwe infrastructuur voor nodig. Dus daar valt snel winst te behalen. Ik denk wel dat, wanneer we over enkele decennia terugkijken, het merendeel van onze huidige opgave binnenstedelijk gebouwd zal zijn. Anders nemen we te veel open ruimte in. Maar we moeten hier niet te dogmatisch in zijn. Beide zijn nodig, anders halen we die 900.000 woningen niet.'

## **WAT GAAT DE 'WET VERSTERKING REGIE VOLKSHUISVESTING' OPLEVEREN?**

'Een aanvulling op onze gereedschapskist. Bijvoorbeeld als een provincie en een gemeente steggelen over het wel of niet bebouwen van een locatie. Dan zal iemand daar aan het einde van de dag een klap op moeten geven. Laat dat de minister voor Volkshuisvesting zijn, die zo de grondwettelijke opdracht kan waarmaken om wonen voor iedereen mogelijk te maken.'

→





'STEGGELENDE  
OVERHEDEN,  
STAPELINGEN  
VAN REGELS,  
LANGDURIGE  
PROCEDURES EN  
ONTBREKENDE  
AMBTELIJKE  
CAPACITEIT.  
**WIJ ZIJN DAT  
NU ALLEMAAL  
AAN HET  
FIKSEN, ZODAT  
MARKTPARTIJEN  
KUNNEN DOEN  
WAAR ZE GOED  
IN ZIJN'**

#### WAT VRAAGT DIT VAN PROVINCIES EN GEMEENTEN?

'Meer regie voeren komt vanuit het Rijk, maar vindt plaats in samenspel met provincies en gemeenten. Ten tijde van de vinexwijken deden we niet anders. Programmeren hoeveel woningen waar komen en voor wie, het was een gezamenlijke inspanning van het Rijk, provincies en gemeenten. Dat leverde over langere tijd meer dan 100.000 woningen per jaar op. En destijds hadden we dus ook de richtlijn van twee derde betaalbare woningen. Daar kon iedereen prima mee uit de voeten. Nu hoor ik sommige marktpartijen daarover mopperen. We zijn verleerd dat het een normale eis is. In de afgelopen jaren hebben we te veel vertrouwd op de markt om als vanzelf vraag en aanbod in balans te brengen. Dat is geen verwijt, maar een constatering. En als het al een verwijt is, dan is dat aan ons eigen adres. De rijksoverheid heeft de regie te lang losgelaten.'

#### RIJDT U MET MEER REGIE DE MARKTPARTIJEN NIET IN DE WIELEN?

'Ik denk dat we juist duidelijkheid verschaffen. Nu worden marktpartijen dwarsgezet door met elkaar steggelende overheden, stapelingen van regels, langdurige procedures en ontbrekende ambtelijke capaciteit. Wij zijn dat nu allemaal aan het fiksen, zodat marktpartijen kunnen doen waar ze goed in zijn. Dat laat ik graag aan hen over, want een minister zie je nooit op een bouwsteiger staan.'

#### BEZWAARPROCEDURES AANPAKKEN... RAAKT DAT NIET AAN DE RECHTEN VAN BURGERS?

'Bezwaar maken blijft mogelijk, maar we beperken het. Er is nu meer oog voor mensen die dingen niet willen dan voor mensen die wel zo willen wonen. Het recht op uitzicht is belangrijker geworden dan het recht op een woning. Dat pakken we aan, maar er is ook een cultuuromslag nodig. Niemand kijkt raar



op als je op een feestje vertelt dat je stevig bezwaar indient omdat de gemeente aan het einde van jouw straat gaat bouwen. Wat je moet willen, is dat iemand dan zegt: "Misgun jij mensen die al tien jaar op een woning wachten een dak boven hun hoofd?"'

#### REGIE, WETGEVING, ONS SCHIKKEN NAAR DE NIEUWE WERKELIJKHEID EN DIVERSE ANDERE INGEPEN: IS HET GENOEG OM UIT DE DIP TE KOMEN EN DE AMBITIE WAAR TE MAKEN?

'Mensen vragen mij regelmatig of ik niet wat realistischer moet zijn. Maar de omvang van de woningnood is zeer reëel. De omvang van de

demografische groei is zeer reëel. Dus de omvang van onze opgave is dat ook. Niemand kan zich veroorloven om te zeggen: het is nu wel erg ingewikkeld, laten we maar niet bouwen. Bovendien is het in het verleden ook gelukt, tijdens de wederopbouw en met de vinexwijken. En zij hadden niet eens de innovaties die wij wel hebben. Ik denk dan vooral aan fabrieksmatig bouwen. Daarmee omzeil je meerdere showstoppers, zoals stikstof en het arbeidstekort. In 2030 zul je zien dat ongeveer de helft van alle woningbouw uit de fabriek is gekomen. Industrialisatie is dé manier om aan de aantallen te komen, ondanks de huidige tegenwind.' ■



# 'Wij zijn de voorouders van de toekomst'

Best of...



**Carel Aartsen**

werd na zijn studie bouwkunde projectontwikkelaar en werkt al 22 jaar bij BPD. De laatste jaren houdt hij zich vooral bezig met gebiedsontwikkelingen in de stad, zoals de Maasbode in Rotterdam. In dit nieuwbouwproject komen verschillende thema's samen die voor hem belangrijk zijn, zoals duurzaamheid en de bereikbaarheid van wonen.

Je mag Carel Aartsen best een klimaatdrammer noemen: hij heeft een groot groen hart en is vaak bezig met de vraag hoe we nog duurzamer kunnen bouwen, leven en voortbewegen. Daarvoor kijkt hij niet alleen naar de toekomst, maar duikt hij ook in het verleden.



Museum Boijmans Van Beuningen, met daktuin

## 1 DE STAD VAN DE TOEKOMST ...

'... inspireert onze keuzes van nu. Wij zijn de voorouders van onze toekomst en maken de keuzes voor later. Zo'n dertig jaar geleden, in de "vinextijd", bouwden we 420.000 woningen. Nu is de uitdaging veel groter door de veelheid aan urgente opgaven. We moeten werken aan slimme mobiliteit en betaalbare woonoplossingen. En willen we straks een klimaatadaptieve stad, dan moeten we nu ontwerpen met veel ruimte voor water, groen en natuur. Die opgave lukt ons steeds beter zonder gebruik van fossiele brandstoffen. Wisten we dat vroeger maar.'

'... biedt continu nieuwe kansen voor verbetering en beweegt mee met economische en maatschappelijke ontwikkelingen. Denk bijvoorbeeld aan de opkomst van elektrische vervoermiddelen en de verminderde populariteit van benzineauto's. Tankstations in de stad zijn over een tijdje niet meer rendabel, maar het blijven wel goed bereikbare plekken. Mijn advies? Bouw ze om tot elektrische laadplek annex café, werkplek of buurtwinkel. Dit houdt het leuk om in die stad actief te zijn.'

## 2 FAVORIETE OPENBARE RUIMTE

Een paar jaar geleden ging ik met mijn kinderen naar Londen. Met de trein, want dat is duurzamer en scheelt veel tijd en gedoe. Het enorme treinstation St. Pancras International Londen is een prachtige plek waar je als treinreiziger in alle grandeur wordt onthaald. Met zijn victoriaans-gotische façade van helderrode bakstenen en hoge klokkentoren vormt het treinstation een groot contrast met de gemiddelde luchthaven, waar de sfeer doorgaans een stuk troostelozer is.



St. Pancras International Londen





Superblock in Sant Antoni, Barcelona

### 3 VAN KRUISPUNT TOT STADSPARK

'Barcelona is een mooi voorbeeld van hoe de leefbaarheid in de stad kan verbeteren zonder te bouwen. Eind negentiende eeuw startte stedenbouwer Ildefons Cerdà de uitbreiding van de oude stad: het werd een raster van honderd meter lange blokken. Zestig jaar later waren de straatblokken allemaal dicht, met veel autoverkeer. Dankzij de visie van stedelijk ecooloog Salvador Rueda is dit nu anders. Hij bedacht zogeheten 'superblocks' (*superilles*) om groene leefruimte terug te brengen in de stad. Rueda neemt negen blokken samen en maakt de tussenstraten autoluw of -vrij, zodat ruimte vrijkomt voor voetgangers, fietsers en spelende kinderen. Het autoverkeer, de geluidsoverlast en slechte lucht maken hierdoor steeds meer plaats voor verkoeling, veilig stadsleven en ontmoetingen.'



### 4 FOOD FOR THOUGHT

'Voor interessante visies en nieuwe ontwikkelingen bezoek ik vaak lezingen van vakgenoten, bijvoorbeeld bij Pakhuis de Zwijger in Amsterdam. Inspiratie vind ik ook in boeken, zoals *Building with a Positive Footprint*. Auteur Vincent van der Meulen maakt op heldere wijze duidelijk hoe we ervoor kunnen zorgen dat gebouwen wél bijdragen aan een schonere wereld. Dat gaat best ver, want voor die positieve footprint moet je helemaal terug naar de bron, en eigenlijk nog verder dan dat. Het boek is ook een werkboek, zodat je meteen met de duurzaamheidsstips aan de slag kunt.'

### 5 PODCASTS DIE HET LUISTEREN WAARD ZIJN

- *Circulair Bouwen*: een no-nonsense podcast met alle informatie rondom regelgeving over circulair bouwen en MPG (MilieuPrestatie Gebouwen).
- *Architectenweb*: boeiende verhalen over stedelijke ontwikkeling. Tip: de reeks 'Toren van Babel' over hoogbouw in de stad.
- *Podstad*: een vraagstukken rond stedelijke ontwikkeling en wie daarin actief zijn.



Spoorzone, een ontwerp van BAU+HTV



Station Delft Campus

### 6 INNOVATIEVE GEBIEDSONTWIKKELING

'De stad Delft heeft de afgelopen jaren een indrukwekkende ontwikkeling doorgemaakt. Dankzij het project *Spoorzone* is het bovengrondse treinverkeer in het centrum naar een grootschalige tunnel verplaatst, waardoor rondom het station en op de spoorzone veel leefruimte voor wonen is teruggewonnen. En op de plek waar eerst alleen een verloren stationnetje stond, nabij de universiteit, zal rond 2040 het nieuwe stadsdeel Delft Campus zijn ontstaan. Hier kun je per fiets, te voet of met deelmobiliteit heel gemakkelijk je gewenste NS-station bereiken. Mooi, want bewoners en bezoekers zullen hierdoor minder snel met de auto gaan.'



*Reportage*

# EEN HELPENDE HAND VOOR DE SPONTANE ONTMOETING

Alledaagse, spontane ontmoetingen zijn essentieel voor sociale netwerken in de buurt. Mensen komen elkaar tegen en helpen elkaar. In een samenleving waarin we steeds meer langs elkaar heen leven, is dat belangrijker dan ooit. Maar hoe krijg je het voor elkaar? Een verkenning met architect en stadssocioloog Ianthe Mantingh.



# 'IN ONZE SAMENLEVING WENDEN MENSEN ZICH STEEDS VAKER VAN ELKAAR AF. ZE LEVEN IN BUBBELS VAN GELIJKGESTEMDEN'

'HUP, GEWOON NAAR BENEDEN met dat afval, over de reling van de galerij. Zo ging dat vroeger in Zuidwijk, een naoorlogse Rotterdamse uitbreidingswijk. Bewoners gooiden hun vuilnis op een grasveldje tussen twee woningblokken. Ze voelden zich nauwelijks betrokken bij hun omgeving. Gehaast liepen ze over de galerij naar hun voordeuren. En kijk nu eens. Elke woning op de onderste galerij heeft een trapje naar het maaiveld gekregen. Het anonieme afvalveldje is daardoor een geliefde groene ruimte geworden. De galerij werd een veranda. In deze 'drempelzone', een extra buitenruimte, hebben bewoners bankjes, stoelen en planten neergezet. Resultaat: minder vervuiling en meer sociale contacten. Buren ontmoeten elkaar. Het is een schoolvoorbeeld van een kleine ingreep met grote gevolgen. De impact ervan kan niet worden onderschat, en de noodzaak ook niet, zegt Ianthe Mantingh, die met haar bureau Zijdekwartier Architecten tekende voor deze transformatie in opdracht van Estrade. 'De maatschappelijke vraagstukken zijn tegenwoordig zo groot dat er niet meer een enkelvoudig antwoord op is. Vergrijzing, vereenzaming: de zorg kan het niet alleen oplossen. De politiek ook niet. Je moet er samen iets aan doen, ook in de sfeer van het wonen.'

## BUBBELS VAN GELIJKGESTEMDEN

Mantingh ziet hoe woningcorporaties dagelijks tegen vragen rond zorg en welzijn aan lopen. En ook gebiedsontwikkelaars krijgen er mee te maken. Want er zijn veel wijken zoals Zuidwijk in Nederland. Volgens Mantingh ligt er voor iedereen in het woondomein een verantwoordelijkheid, van ontwikkelaar of woningcorporatie tot stedenbouwkundige en architect. 'In onze samenleving wenden mensen zich steeds vaker van elkaar af. Ze leven in bubbels van gelijkgestemden. Er is angst en wantrouwen: voor

elkaar, voor de overheid.' In de publicatie *Ontwerp voor ontmoeten. Hoe de gebouwde omgeving kan uitnodigen tot contact* (Platform31, 2021) legt ze uit hoe je het contact tussen buurtgenoten en bezoekers, tussen vreemden en bekenden in een wijk kunt bevorderen. Dat kan door een goed ontwerp van de gebouwde omgeving en een doordachte vormgeving, juist ook van de ruimte tussen de woningen. Kern van haar betoog: alledaagse ontmoetingen zijn essentieel voor een samenleving. Contact tussen buurtgenoten zorgt voor vertrouwen, saamhorigheid en hulp over en weer. Vanuit contact kan een netwerk groeien, dat vervolgens mensen kan helpen om overeind te blijven. Bij de inrichting van een gebouw, een huizenblok of een buurt is ruimte voor ontmoeting cruciaal. Het is belangrijk dat ontwerpers, maar ook bestuurders, daar oog voor hebben.

## ONTMOETEN ALS KEUZE

Om te zien hoe dit er in een stad als Utrecht uitziet, in oude én jonge wijken, fietsen we vanaf Utrecht Centraal naar Lombok, het multiculturele hart van de stad. De voormalige arbeidersbuurt is geliefd bij Utrechters van alle leeftijden en achtergronden. Op de hoek van de Kanaalstraat en de Balistraat zie je waarom. Overal gezellige winkels met exotische specialiteiten. 'Door de relatief lage bebouwing lijkt het wel een dorp', zegt Ianthe. 'Tegelijk is het typisch stads. Een plaats waar mensen samenkomen om dingen uit te wisselen, van goederen tot gedachten.' Maar ze ziet ook meer. 'Ik bespeur een zekere kwetsbaarheid. Waar blijft deze straat zonder de winkels? Al lijkt het in eerste instantie niet zo, toch is het allemaal nogal functioneel. Ik zou er iets aan willen toevoegen. Misschien kleine pleinen op de straathoeken?'

De titel *Ontwerp voor ontmoeten* suggereert dat ontwikkelaars en ontwerpers (of stadsbestuurders) het gedrag van mensen kunnen sturen. Mantingh denkt daar genuanceerd over. 'Er wordt te weinig aan het toeval of de vrije keuzes overgelaten. Alles wordt



Lombok: het multiculturele hart van Utrecht



Door de relatief lage bebouwing lijkt Lombok net een dorp





### Arjen van Drunen

is sinds juni 2022 wethouder bij Gemeente Breda. Daarvoor was hij bestuursadviseur en woordvoerder bij Gemeente Helmond.

## Verbinding creëren

De invloed van de leefomgeving op de sociale cohesie in een wijk en – in breder perspectief – de tevredenheid en betrokkenheid van burgers vormt in steeds meer steden een aandachtspunt. Zo ook in Breda.

Arjen van Drunen is in Breda wethouder Wonen, maar heeft ook Onderwijs, Kansenongelijkheid, Gezondheid en Wijkaanpak in zijn portefeuille. Een niet zo alledaagse combinatie voor een stadsbestuurder, maar dat is bewust, zegt hij.

‘Ik verbind de dingen graag’, zegt Van Drunen. ‘Een stad bouwen en ontwikkelen is meer dan alleen maar stenen op elkaar stapelen. Zodra je een gebied gaat herontwikkelen – zoals we nu bijvoorbeeld willen doen op het voormalige CSM-terrein – moet je meteen gaan nadenken over verbinding. Tussen de mensen onderling, en tussen de nieuwe en de bestaande stad. Als gemeentebestuur kun je dat niet aan de goede bedoelingen van ontwikkelaars overlaten. We zijn daar dus sturend in.

Eén voorbeeld: we hebben bepaald dat, als er kleinere, middeldure woningen worden gebouwd, er dan ook wordt gezorgd voor een goede collectieve ruimte – met wasmachines, een pooltafel, noem maar op. Kortom, plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en waar verbinding tot stand komt.’

Dit is niet vrijblijvend, benadrukt de wethouder. ‘We zien de eenzaamheid groeien. De tweedeling neemt toe, de anonimiteit. Met het project “Verbeter Breda” gaan we daarmee aan het werk de komende jaren. Allerlei partners – van woningcorporaties tot scholen en bedrijven en de politie – werken samen om de kloof tussen mensen te dichten. Dat kan heel concreet: bijvoorbeeld door het passend toewijzen van huurwoningen in kwetsbare wijken, of een verlengde schooldag die kinderen in bepaalde buurten betere kansen geeft. Dat past precies in het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Waar je ook opgroeit in Breda, iedereen moet gelijke kansen krijgen. Dat is mijn doel.’



Jarendertigwijk Oog in Al toont het belang van een goede drempelzone



Oog in Al

gepland. Maar het gaat erom zo te ontwerpen dat mensen vanzelf met elkaar in contact komen.’

Ontmoeten is je eigen keuze, zegt Mantingh.

Iedereen heeft het volste recht om zich eens even niet met anderen te bemoeien. Een goed ontwerp begint daarom met privacy. ‘Zeker in de stad moet je jezelf kunnen terugtrekken. Als ik zie dat in een straat of aan een galerij de meeste gordijnen dicht zijn, is het ontwerp vaak onvoldoende doordacht. De plattegrond zit verkeerd om, met de slaapkamers aan de verkeersruimtes, terwijl je juist daar contact kunt hebben. Of een galerij is zo smal dat bewoners in huis geen privacy ervaren.’ En contact is voor een samenleving cruciaal. Het is de zuurstof voor het menselijk ecosysteem.

### DREMPELZONE

Van Lombok fietsen we naar het Thomas à Kempis-plantsoen, bij de uitvalsweg naar de A2. Hier domineert het verkeer; voor spontaan ontmoeten lijkt

geen plaats. ‘De ruimte loopt hier als het ware weg’, constateert Mantingh. ‘Er zijn geen randen, niemand is eigenaar.’ Ze wijst op een ruime jarendertigwoning op de hoek met de Spinozaweg. ‘Als je daar woont, met vier banen verkeer voor de deur, wil je alleen maar snel naar binnen. Een geleidelijke overgang tussen verschillende ruimten zou veel verschil maken.’

In de jarendertigwijk Oog in Al attendeert Mantingh op de verschillende soorten voordeuren. ‘Bij het ene huizenblok liggen ze meteen aan de straat, bij het andere zijn ze verstopt achter hoge heggen. Eigenlijk is de zone voor de huizen óf te smal – voorbijgangers kijken dan zo de huizen in – óf te breed, waardoor grote voortuinen het contact tussen woning en straat onmogelijk maken.’ In haar beroepspraktijk speelt deze drempelzone een sleutelrol. De ruimte bij je voordeur, ofwel de overgang tussen privé en openbare ruimte, moet goed ontworpen zijn met een passende maat. Dat is belangrijk voor ongedwongen contact.

Daar kun je je burens gezegd zeggen, een praatje maken met een voorbijganger. ‘Met een paar kleine ingrepen kun je dat bereiken’, zegt Mantingh. ‘De kans op ontmoetingen wordt dan zoveel groter.’

### EEN PRAATJE OP DE STOEP

De laatste tijd wordt zichtbaar dat er steeds meer oog is voor de sociale aspecten van gebiedsontwikkeling. In menig nieuw woongebied is ruimte geschapen voor een gedeelde (semi-)openbare ruimte. Elders in Utrecht is dat bijvoorbeeld te zien in de nieuwe wijk Veemarkt. Maar ook in Ede (World Food Center) en Erasmusveld (Den Haag) combineren bewoners een relatief kleine privétuin met een groot, collectief groengebied. Er is echter nog veel werk te doen, ook in bestaande wijken. Uit onderzoek blijkt dat tachtig procent van alle ontmoetingen in een buurt plaatsvindt bij de voordeur, op de stoep. Mantingh vindt dat daar bij het ontwerpen van straten en woningen nog beter over kan worden nagedacht. ‘De aandacht gaat van oudsher meer uit naar de woning dan naar de buurt, meer naar het ego dan naar de samenleving.’





### Ianthe Mantingh

is architect en partner van Zijdekwartier Architecten, een bureau dat zich richt op woningbouw, van renovatie tot nieuwbouw. De ontwerpers willen prettige, menselijke buurten scheppen, waarin ruimte is voor ontmoeting en identiteit. 'Zachte kanten bouwen sterke buurten' is het motto van het bureau, dat naam maakte met projecten in Leiden (Sumatrahof), Den Haag (Mariahoeve) en Rotterdam (Zuidwijk). Tijdens haar studie bouwkunde in Delft verdiepte ze zich ook in stadssociologie.



In Kanaleneiland is de menselijke maat zoek



Hof van Bern verlevendigt Vinex-wijk Leidsche Rijn

## 'STRATEN ZOULDEN RIVIEREN VAN LEVEN MOETEN ZIJN DIE DOOR EEN STAD STROMEN. SLINGEREND, VERTRAGEND EN VERSNELLEND'

Ondertussen zijn we in Kanaleneiland aanbeland, een klassieke wederopbouwwijk. Lange rechte straten, hoogbouw, blinde plinten, een overmaat aan openbare ruimte. Overal geparkeerde auto's. Mantingh: 'De menselijke maat is hier zoek. Alles is gericht op efficiency. De tussenmaat ontbreekt.' Haar handen jeuken. 'Met liefde en aandacht kun je hier veel bereiken. Om te beginnen door gradaties aan te brengen. Door woningen toe te voegen, te verdichten dus. En door die 'dode plinten' open en levendig te maken, met bijvoorbeeld nieuwe winkels, woningen of ontmoetingsplekken op de begane grond.' Achter hoge gevelwanden gaat een groene binnentuin schuil (zie pag. 26 en 27). Mantingh: 'Mooi! Maar ook hier mis ik de overgangen. Het is keihard. En dan die galerijen... daar wil je niet lang zijn. Je loopt er vooral snel doorheen.' Het is de taak van ontwerpers om dit soort gebieden goed vorm te geven, vindt ze. 'Om ervoor te zorgen dat de route van straat naar huis prettig en menselijk is en gebruikt kan worden als verblijfsgebied, als ontmoetingsplek. 'Kijk naar de hofjes in oude binnensteden. Topkwaliteit. Die kan een goede ontwerper ook nu bereiken. Of juist nu. Want hoe minder je elkaar ziet en kent, hoe moeilijker het samenleven wordt.'

### RUIMTE SCHEPPEN VOOR INTIMITEIT

Het is niet aan architecten en stedenbouwkundigen, en evenmin aan ontwikkelaars of gemeenten om te zeggen hoe mensen moeten leven, vindt Mantingh. 'Wel hebben we als vakgemeenschap een maatschappelijke verantwoordelijkheid. We kunnen wél voorwaarden scheppen voor verbetering. Als we zien dat mensen langs elkaar heen leven, dan moeten wij ons dat aantrekken. Dat maatschappelijke probleem zou je kunnen zien als onze eigenlijke opdrachtgever.' En een doordacht ontwerp kan daarbij wonderen doen, benadrukt ze. Dat blijkt in de Hof van Bern, in het nieuwe centrum van Leidsche Rijn, de grootste vinexlocatie van Nederland. Dit ziet

er uitstekend uit, vindt Mantingh. 'De verhoudingen kloppen, de onderlinge afstanden zijn goed. Het is niet te hoog: vijf bouwlagen. Zo krijg je intimiteit. Ook het groen is prima. Je kunt hier even gaan zitten op een bankje onder een boom en een praatje maken. Overal zijn aanknopingspunten voor ontmoeting. Wonen lijkt hier ook goed samen te gaan met de winkels. De architectuur is gevarieerd, maar niet schreeuwerig. En het is overzichtelijk.'

Vanaf 1995 is aan Leidsche Rijn gebouwd en het project is nog niet af. We stoppen in een van de oudste gedeelten, de Pepermunstraat in Parkwijk, gebouwd rond 2000. Mantingh: 'Veel nieuwbouwwijken werden bedacht als eindbeeld, niet als het begin van een ontwikkeling die mensen zelf konden vormgeven. Deze straat is, vrees ik, daarvan een voorbeeld. Straten zouden rivieren van leven moeten zijn die door een stad stromen. Slingerend, vertragend en versnellend - dat zorgt voor verrassing en biedt kansen op ontmoeting. Maar dit lijkt meer op een kanaal. Een kleine verschuiving in het stedenbouwkundig grid kan dan verschil maken. Door de bouwblokken iets ten opzichte van elkaar te verschuiven krijg je een schakering van kleinere ruimtes met een menselijker maat waarin je je meer gekoesterd voelt, en waarin je elkaar makkelijker ontmoet.'

'Ik garandeer niet dat we alles beter kunnen maken', zegt Mantingh. 'Maar als bouwwereld moeten we wel echt beter weten. Het gaat erom nèt even verder te denken. Met alleen een speciale ontmoetingsruimte in een gebouw zijn we er niet: veel mensen blijken die niet op te zoeken. Je moet juist ruimte maken waar mensen toch al komen. Die ruimte zullen we overal moeten gaan scheppen. Op elk schaalniveau. Vanuit het huis, bij de voordeur, in gebouwen, op straat en in de wijk.'





FOTO'S: DE BEELDREDAKTIE / AMIN AKHTAR

Column

## MODULAIR BOUWEN MAAKT WONEN IN DE STAD BETAALBAAR

Gebiedsontwikkelaar Corina Cuc is altijd op zoek naar efficiënte, toekomstbestendige bouwmethoden. Met haar team realiseert ze in de Ostendstraße in Berlijn 445 nieuwe studentenwoningen. Dat gebeurt bijna volledig modulair.

NET ALS VEEL GROTE STEDEN, kampt Berlijn met een tekort aan betaalbare woningen. Vooral studenten trekken aan het kortste eind. In december 2022 stonden meer dan 5.000 studenten op de wachtlijst van Studierendenwerk, een van de grotere kameraanbieders. De gemiddelde wachttijd voor een woonruimte van € 388,- is anderhalf jaar. Veel studenten moeten hierdoor uitwijken naar omliggende dorpen, bij hun ouders blijven wonen of in de vrije sector een hoge huur neertellen. Het is duidelijk dat er iets moet gebeuren, en liever gisteren dan vandaag.

In januari van dit jaar kondigde de deelstaatregering aan tot 2026 ruim 4.560 studentenflats te gaan bouwen. Dit moet 17.350 nieuwe studentenkamers opleveren voor de in totaal 200.000 studenten. Een goed begin, want de tijd dringt en daarmee ook de roep om efficiënte bouwmethoden. Een bouwwijze die snel aan terrein wint is modulair bouwen. Hierbij worden complete modules *plug and play* op locatie in elkaar gezet, waardoor de bouwtijd drastisch kan worden verkort. Doordat

er veel minder transportstappen nodig zijn en er op de bouwplaats met minder lawaai en weinig bouwafval wordt geproduceerd, is deze methode bovendien vele malen beter voor de omgeving en het milieu.

In de Ostendstraße in Oberschöne-weide (stadsdeel Treptow-Köpenick) wordt de modulaire bouwwijze al toegepast. Op deze ontwikkelingslocatie vlak bij de campus van de technische hogeschool realiseren we voor Berlinovo, het vastgoedbedrijf van de deelstaat Berlijn, 445 huurappartementen die volledig uit modules bestaan. Zelfs de trappen komen kant en klaar uit de fabriek. Alleen de gepleisterde gevel wordt nog op de bouwplaats gemaakt, zodat die in het straatbeeld past. Om een indruk te geven van hoe snel

**'DAGELIJKS WORDEN ER OP LOCATIE WEL ACHT TOT TIEN WONINGEN IN ELKAAR GEZET'**

je op modulaire wijze kan bouwen: nadat de bouwvergunning voor *Ostendstraße* was verleend stonden er na drie maanden al 385 woningen. Dagelijks worden er op locatie wel acht tot tien woningen in elkaar gezet. Met een conventionele bouwwijze zou dat onmogelijk zijn. Vanaf 2024 kunnen studenten hier een gemeubileerd studioappartement van 20 m<sup>2</sup> huren dat aan alle eisen voldoet en dat met een huurprijs van € 390,- bovendien heel betaalbaar is.

Ook op de lange termijn zie ik kansen voor modulair bouwen. Vanwege de efficiëntie en de mogelijkheid om op te schalen, maar ook omdat de modules zich lenen voor flexibele constructie. In de toekomst kun je – als de samenstelling van de bevolking daarom vraagt – van twee studentenflats bijvoorbeeld één seniorenflat maken. Zo kun je altijd inspelen op de veranderende woonwensen in de stad. Betaalbaarheid, duurzaamheid en toekomstbestendigheid gaan daardoor pas echt hand in hand. ■

**CV Corina Cuc** is geboren in Roemenië en studeerde architectuur aan de Technische Universität in Berlijn. Ze begon haar loopbaan als architect en werkt sinds 2019 als projectontwikkelaar bij BPD in Berlijn.



Beeldreportage

# PLEK VAN SAMENKOMST

De markt is al duizenden jaren wereldwijd een plek waar mensen elkaar ontmoeten, waar lokale marktkooplui hun waren verkopen, en waar gemeenschappen worden gevormd en versterkt.

## BEDRIJVIGE ACHTHOEK

De overdekte, achthoekige markt Siti Khadijah is niet alleen een bezienswaardigheid maar ook het economisch centrum van de Maleisische stad Kelantan. Vernoemd naar de echtgenote van de profeet Mohammed, bekend om haar ondernemerskwaliteiten, wordt de markt vrijwel geheel gerund door vrouwen.





#### LICHT IN DONKERE DAGEN

In de veertiende eeuw moesten de allereerste decembermarkten licht, warmte en vreugde brengen. Zeven eeuwen later slagen ze daar nog altijd in. Jaarlijks bezoeken zo'n 85 miljoen mensen een Duitse Weihnachtsmarkt om te eten, drinken en in de kerststemming te komen.



#### DUIZEND-EN-EEN NACHT

De markt als uitgaansplek? In Marrakech laat de night market op het Jemaa El-Fna plein zien hoe dat eruit kan zien. De avondmarkt verwelkomt dagelijks duizenden bezoekers. Stadgenoten komen behalve voor de kruiden en verswaren ook voor de maaltijden, verhalenvertellers en muziek.





**ROEIEND NAAR DE MARKT**

In afgelegen, waterrijke gebieden is de *floating market* nog altijd een belangrijk onderdeel van het dagelijks leven. De bewoners van de Salomonseilanden bijvoorbeeld, ten oosten van Papoea Nieuw-Guinea, bewegen zich veelal over water voort, met in hun kano's verse groenten en exotisch fruit voor de verkoop.





#### VERS VAN DE BOOT

Half Moon Bay, in de omgeving van San Francisco, staat bekend om de vangst van schaal- en schelpdieren. Gedurende het krabseizoen (november tot juni) komen vissers uit de regio dagelijks samen in Pillar Point Harbor, waar ze hun krab rechtstreeks vanaf de boot verkopen.



#### WIE MAAKT ME LOS?

De markt in Nederland staat onder druk. Toch koesteren veel gemeenten hun weekmarkt, waar nog ruimte is voor het ambacht en persoonlijk contact. Zo ook bij deze visboer op de biologische Boerenmarkt in Utrecht, die zijn klanten laat kennismaken met vissoorten die ze in de (online) supermarkt niet tegenkomen.





#### DRIJVENDE GROENTETUIN

Met zijn kilometerlange rij aangemeerde boten is het op het Dahl Lake in Kashmir altijd een levendige boel. De bazaar op water is een van de weinige plekken in India waar ruilhandel nog een van de betaalvormen is. Naast handgemaakte spullen vind je er vooral veel groenten, die worden gekweekt op drijvende tuinen.





#### NIEUWE MIDDENKLASSE

Dat markten een katalysator kunnen zijn voor ondernemerschap, bewijst de Mercado La Cacha in Cochabamba, Bolivia. Deze buitenmarkt wordt bestierd door 'cholas', vrouwen van gemengde afkomst. Ze onderscheiden zich door hun etnische kleding en vormen dankzij hun ondernemerszin inmiddels een nieuwe middenklasse.

#### PLEK VAN SAMENKOMST

Mensen gaan naar de markt voor de kwaliteit en versheid van de producten en voor het persoonlijk advies van vakmensen. De markt biedt bovendien gelegenheid om er even uit te zijn, een praatje te maken en buurt- of dorpsgenoten te ontmoeten. Maar de afgelopen jaren zorgen de opkomst van online winkelen en het vergrijzende publiek voor een dalende klandizie, lege kramen en een verschuiving van non-food naar food. Textiel, schoenen en huishoudelijke artikelen verdwijnen en het aantal kramen met verse waren neemt toe. Om te voorkomen dat de markt uit het straatbeeld verdwijnt, is gemeentelijk beleid nodig dat rekening houdt met deze ontwikkelingen. Want de voordelen voor de gemeenschap zijn evident: de markt draagt niet alleen bij aan de lokale economie maar ook aan de sociale cohesie.





MELD U HIER AAN VOOR  
EEN **KOSTELOOS**  
ABONNEMENT  
OP **BPD MAGAZINE**

Scan de QR-code



of ga naar [bpd.nl/aanmelden](https://bpd.nl/aanmelden)

TEKST: MICHELLE PROVOOST / BEELD: FRANK RUITER

*Essay*

## LESSEN UIT DE JAREN ZEVENTIG

Grootschalige nieuwbouwprojecten horen met grote ambities te beginnen, vindt architectuurhistoricus en directeur van het International New Town Institute **Michelle Provoost**. Kijkend naar het groeikernenbeleid uit de jaren zeventig en tachtig, concludeert zij dat wanneer de nadruk puur op de kwantiteit ligt de kwaliteit verdwijnt en problemen voor de toekomst worden gecreëerd. 'Vooral programmatische en typologische diversiteit is voor woningbouwprojecten van belang.'





### Michelle Provoost

is als directeur van het New Town Institute en architectuurhistoricus gespecialiseerd in de geschiedenis van stadsplanning, naoorlogse architectuur en recente stedelijke ontwikkeling wereldwijd. Ze heeft een bijzondere interesse voor vinexwijken en *new towns*, ofwel groeikernen nabij de 'grote stad'.

HET LIJKT WEL OF WE ALTIJD wachten tot de woningnood een miljoen woningen bedraagt voordat we tot actie overgaan. En die actie is dan steevast zo grootschalig dat de decennia erna gewerkt moet worden aan het verhelpen van de nadelen ervan. Dat is in ieder geval wat gesuggereerd wordt als we naar de recente woningbouwgeschiedenis in Nederland, Duitsland en andere West-Europese landen kijken. Daar wordt de afgelopen decennia geworsteld met de sociale problemen in de grootschalige wijken uit de jaren vijftig en zestig, *de Plattenbau*, *new towns* of *banlieues*. Een belangrijke reden voor hun onaantrekkelijkheid is hun eenzijdigheid: het gebrek aan diversiteit in woningtypes, woninggrootte en woonomgeving. Ze hebben het karakter van slaapwijken zonder werkgelegenheid of voorzieningen. Hierin zit een belangrijke les voor de komende bouwopgave.

#### DE PROGRESSIEVE JAREN ZEVENTIG

Ook in de jaren zeventig was de woningnood ernstig. Destijds bestond er een nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid waarin een vijftiental dorpen werden aangewezen om uit te groeien tot middelgrote steden, de zogenaamde 'groeikernen'. Spijkenisse, Nieuwegein, Purmerend, Hoofddorp, Houten en ook Zoetermeer, Almere en Lelystad zijn hiervan bekende voorbeelden. Zo'n 800.000 woningen werden in de groeikernen gerealiseerd; er wonen bijna 1,5 miljoen mensen. Tegenwoordig kampen veel van deze steden met een slecht imago: ze zouden saai zijn en burgerlijk. Bekend is het gezegde: 'In Almere wil je nog niet dood gevonden worden.' Veel van die negatieve perceptie van de buitenwereld

heeft te maken met de grootschaligheid van de slaapwijken die bestaan uit eindeloze zeeën van eengezinswoningen en niets anders te bieden hebben.

Toch zijn ze niet zo bedacht: in de jaren zeventig werd er met veel elan gebouwd aan de groeikernen. Daarbij is het opvallend hoe in korte tijd vele experimenten en vernieuwingen tot stand kwamen. Niet alleen in de woningbouw, maar ook in de zorg, het onderwijs en de maatschappelijke voorzieningen.

De landelijke overheid stimuleerde bijvoorbeeld de totstandkoming van nieuwe woontypologieën, zoals de ontwikkeling van laagbouw in hoge dichtheid. Locaties werden gereserveerd voor *Centraal Wonen*-projecten, waar woongroepen hun woning en omgeving naar eigen zin vormgaven met voorzieningen zoals een tuin, café, speelkamer of logeerkamer. In vrijwel alle groeikernen zien we experimenten met houtskeletbouwwoningen.

Landschapsarchitecten verruilden de strakke lijnen van de modernistische plantsoenen voor meer natuurlijke en ecologische groengebieden. De openbare ruimte werd ingericht als woonerf waar de auto te gast was. Uitgebreide netwerken voor fietsers, voetgangers en bussen werden aangelegd.

#### BETAALBAAR, DIVERS, STEDELIJK

Diversiteit stond in de woningbouw centraal: in het kleine Almere-Haven werden maar liefst zeventig verschillende woningtypes gerealiseerd. Daaronder waren ook de gesubsidieerde HAT-eenheden (studio's voor kleine huishoudens) en collectieve woonvormen. Betaalbaarheid stond centraal en sommige wijken



bestaan uit meer dan 60 procent sociale huurwoningen. Misschien was dat achteraf gezien ook een beetje te veel van het goede.

Het streven was dat de groeikernen een zekere stedelijkheid zouden krijgen. Daarom kregen ze een behoorlijke dichtheid. In de vormgeving werd herkenbaarheid en herbergzaamheid nagestreefd. Soms werd het stadsbeeld met grachten en grachtenpanden van

historische Nederlandse stadjes op een moderne manier geherinterpreteerd; op andere plekken werd inspiratie geput uit de Amsterdamse School. Overal zien we kleinschalige steegjes met een 'menselijke maat', overbouwingen en poorten. In de jaren zeventig ontstond bovendien, onder invloed van de Club van Rome, een groot bewustzijn over de bedreiging van het milieu en de noodzaak om de natuur te respecteren en steunen.

De groeikernwijken werden daarom ontworpen met een structuur van parken en groene ruimten, die op een natuurlijke manier werden ontworpen. Deze groene structuren vormen nog steeds het 'kapitaal' van de groeikernen.

Iets anders dat vaak vergeten wordt is het sociale aspect van de wijken uit deze jaren. Het maatschappelijke streven naar een 'spreiding van kennis, macht en inkomen' kwam tot uiting in de vele collectieve voorzieningen: een rijk aanbod bibliotheken, buurthuizen, jongerencentra en scholen. Deze inspirerende, vernieuwende periode in de groeikernen was helaas van korte duur en is daardoor, zo merk ik, in de vergetelheid geraakt. De economische recessie van de jaren tachtig, het einde van het groeikernenbeleid (en bijbehorende subsidies) betekende dat vele groeikernen aan de bedelstaf raakten en hun ambitieuze doelstellingen moesten bijstellen. Er kwam een sterke nadruk op eengezinswoningen die in groten getale uit de grond gestampt konden worden. Zo werd het enige voordeel dat de onpopulaire groeikernen boden – veel ruimte voor weinig geld – maximaal benut. De olielobby slaagde er bovendien in twijfel te zaaien aan de voorspellingen over de klimaatverandering en de auto kreeg vrij baan. De groeikernen ontwikkelden zich ondanks hun vooruitstrevende OV-systemen tot echte autosteden met stromen forenzen in de ochtend- en avondspits.

#### EEN NIEUW KANTELPUNT

Nu staan we opnieuw voor de opgave om de woningnood op te lossen en te bouwen voor toekomstige generaties. Wat valt er



# 'WE HEBBEN GEEN ZEEËN VAN EENGEZINSWONINGEN NODIG. WE HEBBEN VOORAL ÁNDERE WONINGEN NODIG'

dan te leren van de vorige keren dat we diezelfde opgave hadden?

Verrassend genoeg zijn er in 2023 veel overeenkomsten met de opgaven in de jaren zeventig. Niet alleen is er de roep om snel en veel te bouwen, ook vraagt het klimaat om de toepassing van nieuwe bouwmaterialen, de veranderende demografie om nieuwe woonvormen en klimaatadaptatie om een andere inrichting van de openbare ruimte. Veel van de experimenten uit het recente verleden zijn vergeten en nooit geëvalueerd. We kennen inmiddels ook de nadelen van de eerdere woningbouwprojecten. Het bouwbeleid uit de jaren tachtig heeft geleid tot veel van hetzelfde: uitgestrekte woonwijk na woonwijk met enorme afstanden die per auto afgelegd worden, waar zelfs voor de kortste ritjes de auto wordt gepakt en de openbare ruimte nauwelijks nog geschikt is voor voetgangers, fietsers of spelende kinderen. De kindervrijen zijn grijze wijken geworden; de speelplaatsen zijn verdrongen door geparkeerde auto's, nog steeds de heilige koe van de suburbs. Deze wijken zijn ook in sociale zin niet echt duurzaam gebleken, want door de relatief snelle vergrijzing is er een grote druk op de zorg en veel eenzaamheid ontstaan. Dat laatste aspect is een pleidooi voor de (her)introduktie van gemeenschappelijke woonvormen, tegen de eenzaamheid en voor sociale verbanden.

Wijken of steden die in een korte tijdsperiode worden gebouwd hebben een groot nadeel: in het begin is alles nieuw en aantrekkelijk, maar na enkele decennia zijn alle woningen, kantoren, winkels

en scholen allemaal tegelijk oud en aan vernieuwing toe. Dat hebben we gezien bij de wederopbouw wijken, die twintig jaar geleden en masse 'geherstructureerd' moesten worden en dat zullen we ongetwijfeld over dertig jaar zien in de Vinex-wijken. Dat lijkt mij een goede reden om niet meer zulke grootschalige, eenvormige wijken te bouwen.

## MAAR WAT DAN WÉL?

Een groot verschil met de opgave in de twintigste eeuw is de aard van de woningvraag. Die verschilt hemelsbreed van de periode dat de groeikernen volliepen met nieuwe inwoners. Toen was de belangrijkste doelgroep vrij homogeen: die van jonge gezinnen. Die homogeniteit is inmiddels verdwenen, óók in de groeikernen. In 2022 groeide de bevolking grotendeels door immigratie, met 188.500 mensen (CBS). De toekomstige bewoners zullen een bont gezelschap zijn van tijdelijke en permanente migranten, senioren, expats, arbeidsmigranten en studenten. Meer dan de helft van de aanwas bestaat uit vluchtelingen, een voor de toekomst onvoorspelbare geopolitieke factor. Bovendien zal de Nederlandse bevolking binnenkort voor maar liefst 20 procent uit alleenstaanden bestaan; dat percentage ligt in de Randstad zelfs op 50 procent (prognose CBS en PBL, 2022). In de grote steden zullen dat vooral jongeren zijn, maar in de kleinere steden zoals de groeikernen vooral ouderen (door overlijden van partner of scheiding). De vergrijzing gaat in de groeikernen sneller dan in de grote steden. Veel groeikernen hebben dan ook terecht

ingezet op het verdichten van de bestaande wijken met seniorenwoningen, waardoor mensen in hun eigen wijk kunnen blijven wonen tegen een betaalbare prijs en hun woning vrijkomt voor een jong gezin, waardoor de wijk per saldo diverser wordt. We hebben in Nederland 8 miljoen woningen, waarvan 5 miljoen eengezinswoningen; er zijn maar 2,7 miljoen gezinnen met kinderen. Dat betekent dat we geen grote hoeveelheden eengezinswoningen meer nodig hebben. We hebben vooral ándere woningen nodig.

## DIVERSITEIT EN KLEINSCHALIGHEID

De opgave is zo ingewikkeld omdat grote transitievraagstukken de afgelopen vijftien jaar zijn blijven liggen waardoor ze nóg urgenter zijn geworden. Het lijstje is inmiddels bekend: de energietransitie, klimaatadaptatie, mobiliteitsaanpassing, voedselzekerheid, natuurinclusieve landbouw, maar ook sociale thema's als ongelijkheid, migratie of de polarisatie in de samenleving. Samenvattend zijn voor de toekomst vooral diversiteit en kleinschaligheid voor woningbouwprojecten van belang. De tijd van grote nieuwe woonwijken met eengezinswoningen in het weiland is naar mijn mening geweest. Het uitbreiden van groeikernen en andere vergelijkbare middelgrote steden gaat ten koste van de leefbaarheid in de bestaande wijken en van de natuur, landbouw en open ruimte. Natuur en biodiversiteit, de mogelijkheden en beperkingen van de bodem en het watersysteem zullen vanaf nu voorop moeten staan bij al onze beslissingen (*Kamerbrief Nationale regie in de ruimtelijke ordening*, 2022).

In plaats van onbeperkt uitbreiden zou ik dus allereerst willen kijken naar verdichting. Ingewikkelder? Jazeker, maar zo slaan we wel twee vliegen in één klap: meer woningen en verbetering van de bestaande wijken die wel een opknopbeurt kunnen gebruiken. Een acupunctuur van verdichtingsprojecten kan makkelijk tot 10 procent extra woningen leiden, niet alleen door bijbouwen maar ook door splitsing (*Archined*, 2022). Het verhoogt de kwaliteit van de leefomgeving en de voorzieningen, zorgt voor diversiteit, maakt het mogelijk dat mensen in hun eigen buurt blijven wonen en zorgt tegelijk voor een efficiënter gebruik van bestaande woningruimte. Maar vooral voor een duurzamere en socialere stad met meer mogelijkheden, die aantrekkelijk is voor gezinnen met kinderen. Ook hiervoor schetsten de jaren zeventig een aantrekkelijk perspectief onder de noemer 'een ontspannen samenleving'. We weten allemaal dat onze bouwcultuur niet is ingericht op deze opgave, maar nog steeds het makkelijkst en snelst bouwt in grootschalige stromen. Waar we nu voor staan, klinkt als een tegenstrijdig project: hoe maak je een groot project voor kleinschalige verdichting, voor een acupunctuur op precies de juiste plekken? Dat vergt een andere mentaliteit, andere werkwijzen, andere rekenmodellen, een andere bouwcultuur; het vergt een actieve rol en visie van de overheden; het vergt dat ook andere partijen worden toegelaten tot de bouw, zoals woningcorporaties en wooncoöperaties; ten slotte vergt het niet zozeer meer, maar wel andersoortige woningen. Dat is de echte opgave. ■

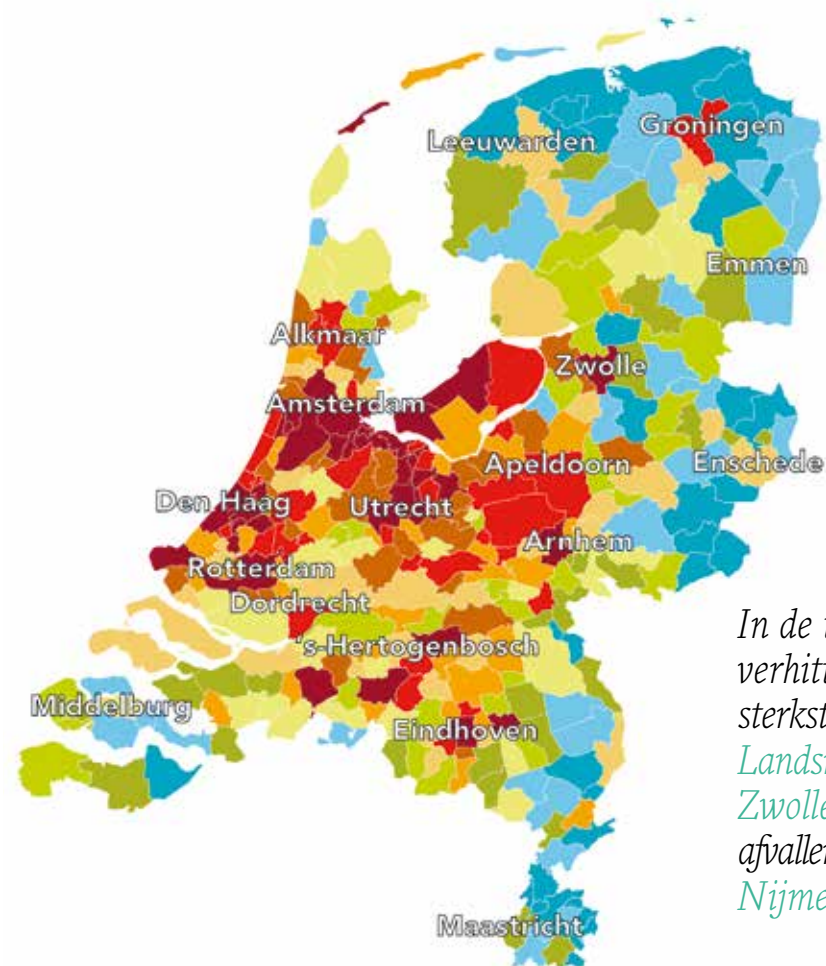


## Leestip

> Provoost publiceert regelmatig over vinexwijken en groeikernen. In haar meest recente boek *Een onvoltooid project – Over de toekomst van onze Groeikernen* (2022) licht ze het ambitieuze ontstaan van de groeikernen en hun misgelopen potentie toe. Ze laat zien waarom deze jonge steden aandacht en vernieuwing nodig hebben. Kunnen de toekomstige ontwikkelingen van de groeikernen bijdragen aan het oplossen van de woningnood terwijl de aantrekkelijkheid en stedelijkheid van die steden verbeteren?



Kort | Betaalbaarheid



*In de top-40 van meest verhitte gemeenten zijn de sterkste stijgers Nieuwegein, Landsmeer, Lelystad en Zwolle. De opmerkelijkste afvallers in de lijst zijn Nijmegen en Groningen*

#### ONDANKS KANTELING BLIJFT WONINGDRUK HOOG

De lichte afkoeling op de woningmarkt door dalende huizenprijzen eind 2022 heeft geen effect op de woningdruk in veel Nederlandse gemeenten. Over heel 2022 steeg de gemiddelde koopsom met 11 procent tot bijna € 429.000,-. Het woningtekort is landelijk gegroeid tot bijna 4 procent, ondanks de dalende verkoop (met 15 procent) van bestaande koopwoningen. De relatieve woningdruk neemt wel toe in de provincie Noord-Holland, met de Zaanstreek als in het oog springende regio. Ook de provincies Overijssel en Flevoland zien de druk toenemen, met de gemeenten Zwolle en Lelystad als opvallende stijgers in de top-40 van meest verhitte gemeenten. Door een daling in het aantal transacties daalde de relatieve druk in de regio Zuidoost Brabant.

Met de *Hittekaart Woningmarkt* brengt BPD jaarlijks de sterke en zwakke gebieden op de koopwoningmarkt in kaart. Een hoge score (donkerrode kleur) kenmerkt zich door hoge prijzen en/of veel woningverkopen, maar ook een sterke (verwachte) huishoudensgroei. Voor meer informatie en een interactieve *Hittekaart* ga naar [bpd.nl/hittekaart-2023](https://bpd.nl/hittekaart-2023)

Achtergrond

# PASSEND WONEN VOOR 74-PLUSERS: WAT MOET ER GEBEUREN?

Nederland vergrijst in hoog tempo. In 2040 zullen er twee keer zoveel 74-plussers zijn als nu. Tegelijk wordt het aantal (mantel)zorgers dat deze groep kan ondersteunen kleiner. Duitsland kent dezelfde demografische trends. Welke stappen zijn nodig om in de woonzorgbehoefte van senioren te voorzien?



*‘We moeten meer integraal kijken naar een buurt als ecosysteem,  
met een rol voor preventie en cohesie in de buurt’*

IN 2021 WAS EEN kleine 8 procent van de Nederlanders 75 jaar of ouder. In 2040 is dat aandeel waarschijnlijk gestegen naar ruim 14 procent (CBS). Dat zijn in totaal 2,5 miljoen mensen. In Duitsland stijgt de vergrijzing in hetzelfde tempo. In 2040 zijn er volgens prognoses 10,5 miljoen Duitsers van 75 jaar of ouder; dat is ruim 12,7 procent van de bevolking (Federale Statistische Bureau). Deze toename heeft grote consequenties voor de woonbehoefte. Het gaat immers om een leeftijdsgroep die in toenemende mate te maken krijgt met gezondheidsklachten, met als gevolg dat hun leefomgeving en woning ongeschikt kunnen worden. Het betekent dat de komende jaren tienduizenden woningen van ouderen moeten worden aangepast met trapliften, rolstoelvriendelijke badkamers of gelijkvloerse slaapkamers. Dit is bouwtechnisch lang niet altijd mogelijk. Dan komt doorverhuizen naar een levensloopbestendige woning of zorginstelling in beeld.

#### STEEDS OUDER EN LANGER GEZOND

We worden niet alleen steeds ouder (de gemiddelde levensverwachting ligt in West-Europa rond de 80 jaar) maar we blijven ook steeds langer gezond. Vanaf het 75e levensjaar nemen gezondheidsproblemen toe. Ouderen worden minder mobiel, krijgen meer last van hart- en vaatziekten, het zicht en gehoor verminderen en de cognitieve vermogens nemen af. Met de vergrijzing zal dit onder meer te zien zijn aan het fors stijgende aantal dementiepatiënten: in Nederland neemt dit toe van 280.000 in 2020 naar 520.000 in 2040, in Duitsland van 1,7 miljoen mensen in 2020 naar 2,8 miljoen in 2050 (Deutsche Alzheimer Gesellschaft).

Wie in de cijfers duikt, ziet welke uitdagingen dit de samenleving biedt. In Nederland woont 80 procent van de 65-plussers op dit moment in een woning die

ongeschikt is als er gezondheidsklachten optreden. Zo'n 65 procent heeft een huis dat is aan te passen, maar bij circa 10 procent is dit niet mogelijk. Veel 65-plussers zijn nu vitaal, maar moeten bij een zorgvraag in de toekomst gaan verhuizen. Extra alarmerend is dat het aantal mantelzorgers – zij zijn onmisbaar, willen we senioren langer thuis laten wonen – afneemt van veertien per hulpbehoevende persoon nu naar zes in 2040. Het resultaat is een sterk groeiende vraag naar plaatsen in zorginstellingen. Tot 2026 moeten er in Nederland 25.000 plaatsen bijkomen en tot 2031 zelfs 50.000, zo blijkt uit cijfers van de Taskforce Wonen en Zorg.

#### INDUSTRIEEL EN BETAALBAAR BOUWEN

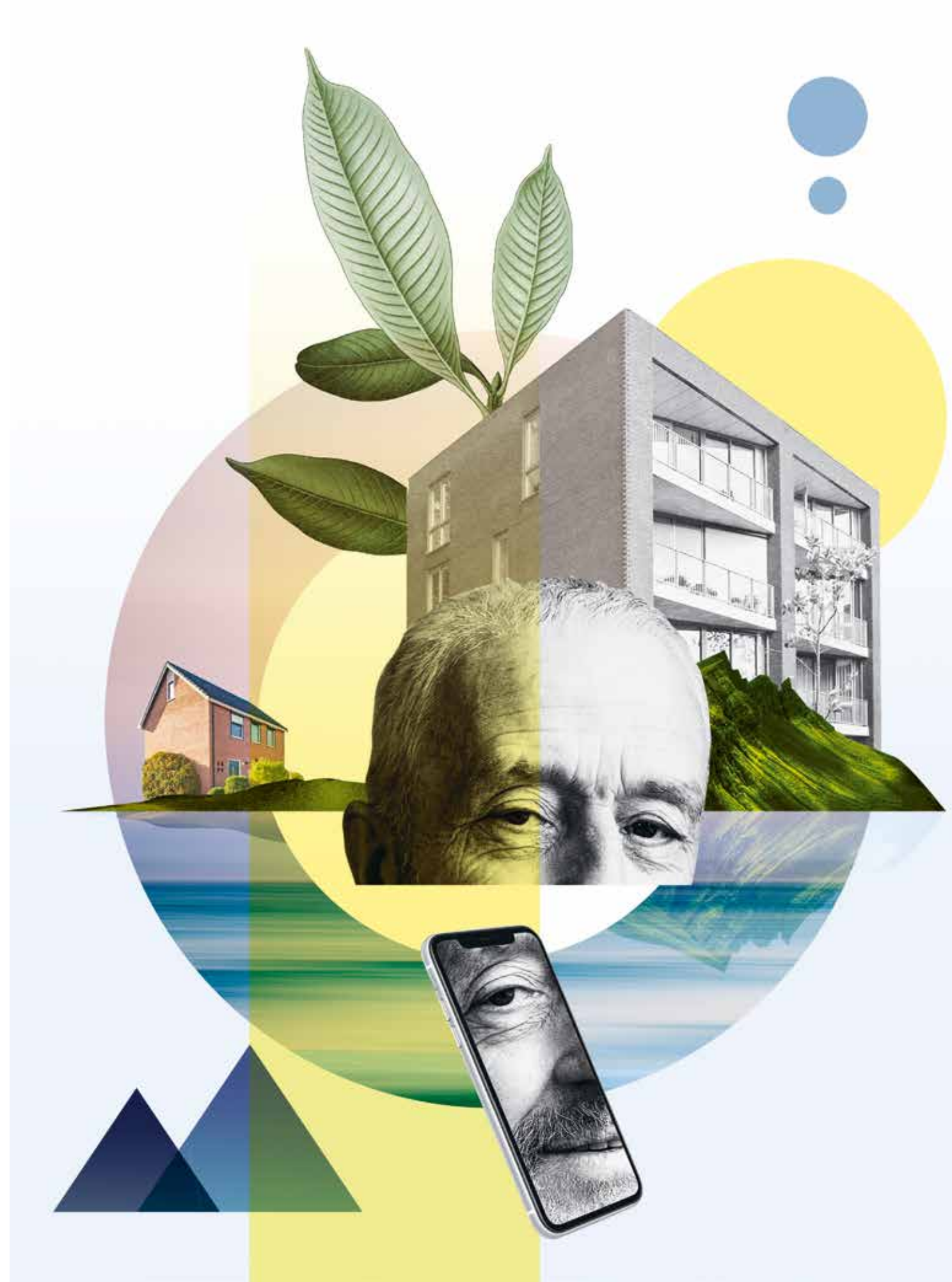
Dat de huidige woningvoorraad niet is berekend op de vergrijzing komt enerzijds doordat veel woningen dateren uit de jaren vijftig en zestig, toen nog geen rekening werd gehouden met het verouderen van de bevolking. Daarnaast is het snel bouwen van nieuwe levensloopbestendige woningen ingewikkeld, onder meer door lange procedures en (in Nederland) de stikstofproblematiek. Daarbij is de financiering van woningen voor senioren versnipperd, waarbij de verantwoordelijkheid bij diverse partijen rust.

Wat zijn mogelijke oplossingen?

Jos de Blok van thuiszorgorganisatie Buurtzorg Nederland denkt dat de woonproblemen van 74-plussers met een combinatie van maatregelen voor 2040 zijn op te lossen. ‘We moeten allereerst schaalbare modellen hebben waarbij woningen snel geplaatst kunnen worden. Industrieel gebouwde seniorenwoningen kun je in anderhalf tot twee jaar in een buurt realiseren, met als extra voordeel dat het sociale netwerk – burens, familie, mantelzorgers – overeind blijft.

Qua regelgeving kan dit ook. Buurtzorg Nederland is in gesprek met een dertigtal gemeenten die oren hebben

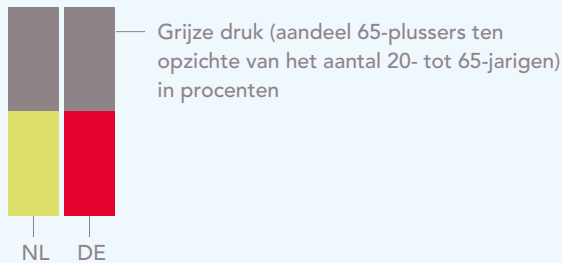
*(Lees verder op pag. 61) →*



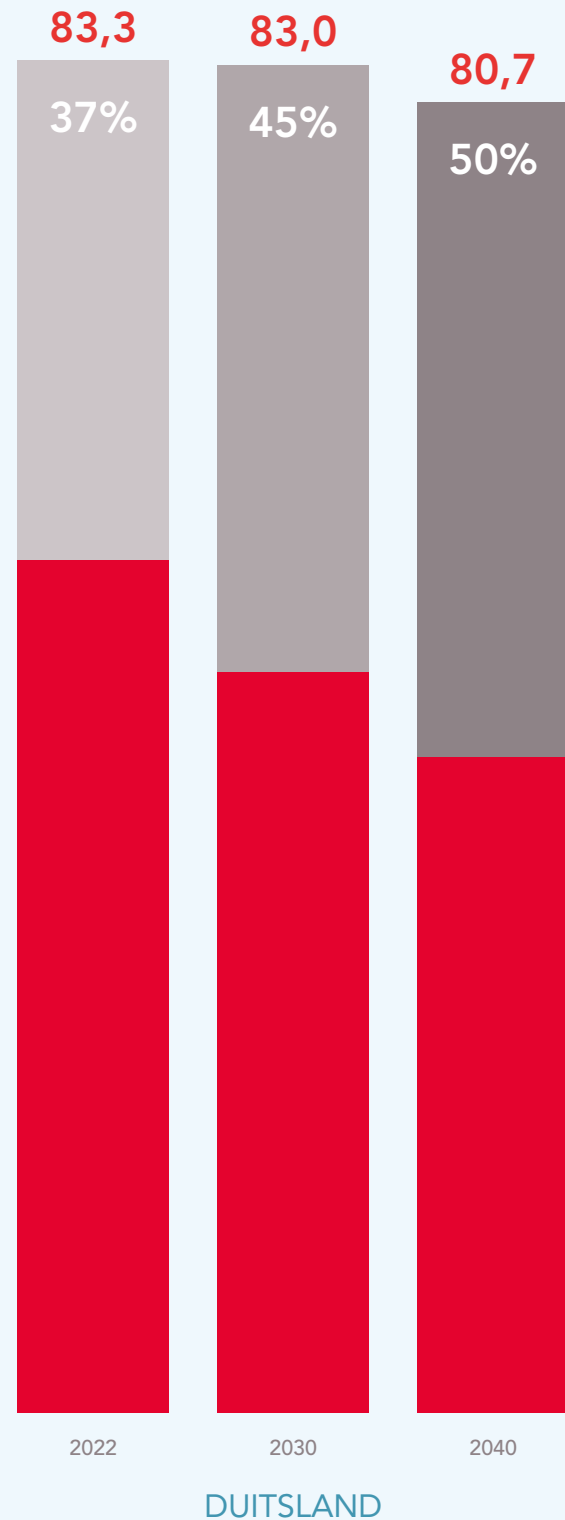
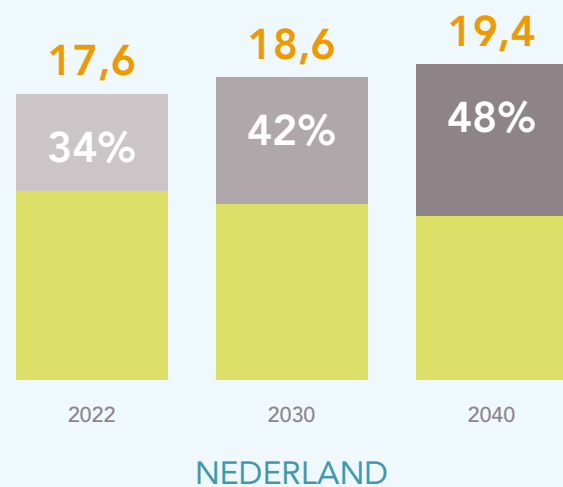


## GRIJZE DRUK NEEMT DE KOMENDE JAREN STERK TOE

Totaal aantal inwoners per land, in miljoenen

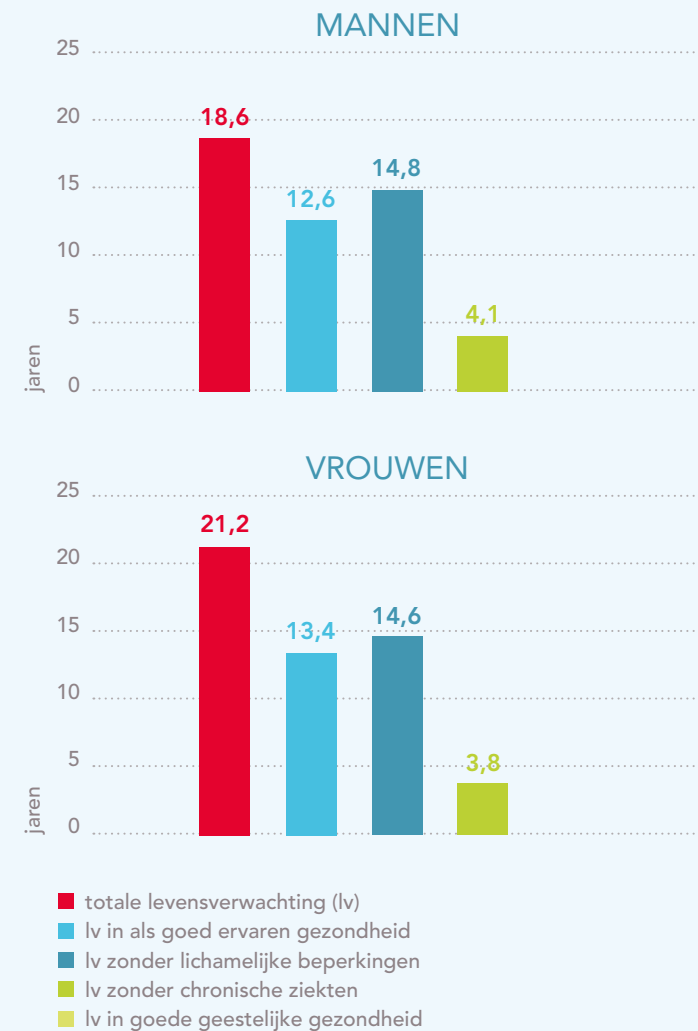


*In minder dan 20 JAAR stijgt de grijze druk in Nederland tot 48% en in Duitsland tot 50%*



Bron: prognoses van CBS en Statistisches Bundesamt (2021)

## TOTALE LEVENSV ERWACHTING EN GEZONDE LEVENSV ERWACHTING VAN EEN 65-JARIGE (IN JAREN)



*Een 65-jarige man wordt naar verwachting 83,6 JAAR en een 65-jarige vrouw 86,2 JAAR*

Bron: CBS, StatLine (2021)



*Anne-Mei The*

is cultureel antropoloog en hoogleraar langdurige zorg en dementie aan de Universiteit van Amsterdam. Met haar bedrijf Tao of Care ontwikkelde ze de 'Sociale Benadering Dementie'.

## Bouwen en bekommeren

'Er is nu een harde knip tussen thuis wonen en naar een verpleeghuis moeten, waardoor senioren in korte tijd hun zelfstandigheid en privacy verliezen', zegt Anne-Mei The. De cultureel antropoloog is gespecialiseerd in dementie en pleit voor een meer sociale benadering. 'Zorg dat er overgangsvormen zijn, waardoor mensen optimaal thuis worden begeleid en kunnen toegroeien naar de periode waarin ze niet meer in een eigen woning kunnen wonen. In Amsterdam experimenteren wij met een inloophuis, het "Huis van de Tijd", waar mensen met beginnende dementie overdag elkaar ontmoeten, gezelschap vinden en begeleid worden. Na het avondeten gaan ze naar hun eigen woning. De rol van gemeenten, zorginstellingen en gebiedsontwikkelaars is enerzijds zorgen voor meer woningen met ondersteuning, zodat senioren met dementie langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Anderzijds moet er ook een cultuuromslag komen. Stenen stapelen zonder inhoud, ofwel iets bouwen zonder je te bekommeren om wat er daarna mee gebeurt, leidt tot niets. De leefomgeving van senioren moet stimulerend zijn. Haal de samenleving naar binnen. Laat de muziekschool repeteren in een ongebruikt lokaal, stel ruimtes ter beschikking aan kunstenaars, en maak gebruik van de expertise van bewoners zelf. Van kapper tot loodgieter: betrek senioren bij het leven van alledag. Zo helpen we ze om zin te geven aan de laatste levensfase.'



*‘Van gebiedsontwikkelaars wordt inlevingsvermogen gevraagd.  
Wat heeft de doelgroep werkelijk nodig? Ga in buurten kijken.  
Standaardoplossingen voldoen niet meer’*

naar industrieel gebouwde seniorenwoningen. Er zijn nog geen concrete resultaten te melden, maar ik verwacht die binnen afzienbare tijd wel.’ De Blok denkt dat er vooral woningen voor senioren met een modaal inkomen bij moeten komen. ‘Ik zie veel initiatieven van senioren met geld. Die laten zorgvilla’s bouwen. Maar dat is slechts één groep mensen. Nederland heeft juist behoefte aan maatschappelijke woningen onder de huursubsidiegrens, dus met een huurprijs tot zo’n € 800,-. Daar gebeurt tot op heden weinig.’

#### **INLEVINGSVERMOGEN**

Net als Nederland heeft ook Duitsland een groot tekort aan ouderenwoningen. Dat loopt tot 2035 op tot twee miljoen. Duitsland verwacht dat jaar een half miljoen vacatures voor verplegend personeel. Dit stelt Torsten Anstädt van HumaQ, een organisatie die buurten helpt om senioren zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Daarom ligt de focus op het ombouwen en renoveren van bestaande woningen, vertelt Anstädt. ‘We hebben nieuwe woonvormen nodig en nieuwe manieren van bouwen, bijvoorbeeld met hout. Maar we moeten niet puur inzetten op grootschalig en seriematig bouwen voor senioren. Laten we geen nieuwe “Trabant-steden” bouwen, de grijze eenvormige flatbouw die we kennen uit de DDR-tijd. Belangrijk is in te zetten op buurten met identiteit en veel groen.’ Anstädt neemt Wiesbaden als voorbeeld. ‘Mensen bleken niet meer naar buiten te gaan omdat de openbare toiletten waren weggehaald. Van gebiedsontwikkelaars wordt inlevingsvermogen gevraagd. Wat heeft de doelgroep werkelijk nodig? Ga in buurten kijken. Standaardoplossingen voldoen niet meer.’

#### **WEERBARE WIJKEN**

De sociale context van bouwen voor 74-plussers is in Duitsland, net als in Nederland, een van de belangrijkste

aandachtspunten. Er zijn woningen nodig, stelt Anstädt, die makkelijker zijn aan te passen aan sociale en maatschappelijke veranderingen (vergrijzing maar bijvoorbeeld ook het feit dat we meer thuiswerken) én die inspelen op lokale omstandigheden, zoals het eerdergenoemde gebrek aan zorgmedewerkers. ‘Ontwikkelaars moeten zichzelf de vraag stellen: welke voorzieningen zijn in een gebied aanwezig en hoe kunnen we die benutten? Ik bedoel daarmee dat je niet alleen de vraag moet stellen hoe je woningen bouwt voor ouderen, maar een gebied ook aantrekkelijk maakt voor mantelzorgers en andere ondersteuners. Weerbaarheid ontstaat door monostructuren te doorbreken, onder meer door meerdere generaties in de buurt te huisvesten, functies te mengen en bijvoorbeeld een huisartsenpraktijk of kinderopvang toe te voegen. Daarmee slaan we twee vliegen in één klap: we dragen bij aan de “sociale economie” van een buurt en creëren meer waardevaste woongebieden.’

#### **STENEN MET CULTUUR**

De Blok sluit zich aan bij de visie van Anstädt. Hij vindt dat de nadruk van gebiedsontwikkelaars en gemeenten in Nederland nog te veel op ‘stenen’ ligt. ‘Het sociale aspect van bouwen en wonen is minstens zo belangrijk. Bij dementie bijvoorbeeld – in 2040 is het aantal patiënten in ons land verdubbeld tot ruim 500.000 – denken we al snel dat mensen niet meer in hun huis kunnen blijven wonen. We stoppen ze bij elkaar. Maar je kunt ook een dementievriendelijke buurt creëren. Door de buurt te mobiliseren, voorzieningen te creëren, verbinding tussen bewoners te stimuleren. Hier zie ik ook een taak voor gemeenten en zorginstellingen, en wellicht gebiedsontwikkelaars. Organiseer activiteiten voor bewoners. Breng ze samen.

→





### Jos de Blok

is directeur en oprichter van thuiszorgorganisatie Buurtzorg Nederland, die met kleine teams, bestaande uit (wijk)verpleegkundigen en wijkzakenverzorgenden, zorg levert aan huis.



### Torsten Anstädt

is medeoprichter van HumaQ, dat buurten helpt om senioren langer zelfstandig te laten wonen. Hij is ook betrokken bij Team Future Quarters, een netwerk van experts dat sociale duurzaamheid naar de vastgoedsector brengt.



### Roland Bal

is hoogleraar beleid en bestuur van de gezondheidszorg in Rotterdam. Zijn aandachtsgebieden zijn mantelzorg, de toegankelijkheid van zorg en gebrek aan personeel.

Dat gebeurt in Nederland al op kleine schaal; ik ken voorbeelden in Bergeijk en Winschoten. Maar ik merk dat veel gemeenten hiervoor nauwelijks een visie hebben. We moeten meer integraal kijken naar een buurt als ecosysteem, met een rol voor preventie en cohesie in de buurt. In bouwplannen moet bovendien worden gekeken naar veiligheid, bereikbaarheid, gemeenschappelijke ruimten en vooral kleinschaligheid, omdat dit de sociale cohesie bevordert.'

#### CONCIËRGE VOOR DE COHESIE

Die cohesie moet, zo waarschuwt De Blok, dan wel onderhouden worden. Hoogleraar beleid en bestuur van de gezondheidszorg Roland Bal heeft daar mogelijk een oplossing voor. Hij bepleit de terugkeer van een sociale infrastructuur die het mogelijk maakt het leven in de wijk meer aan elkaar te verbinden; voorheen werd dit in wooncomplexen bijvoorbeeld gedaan door conciërges. 'Een conciërge, die facilitaire taken verricht maar ook toezichthouder en aanspreekpunt is, kan een sleutelrol vervullen, een intermediair zijn tussen bewoners en zorgprofessionals, een verbindende schakel die de losse eindjes aan elkaar verbindt.' Want die 'losse eindjes' ziet Bal als een van de belangrijkste oorzaken van de problemen in de Nederlandse zorg. 'Ons stelsel is gebaseerd op competitie, terwijl de oplossing juist in meer samenwerking ligt. Maar samenwerken is vaak letterlijk verboden.' Als voorbeeld noemt Bal de thuiswonende, licht dementerende 74-plusser. 'Rondom zo'n persoon bestaat een netwerk van zorgprofessionals. Maar deze professionals zijn vaak slecht op de hoogte van elkaars werk, spreken elkaars taal niet. Stel, iemand gaat dwalen en de politie haalt hem of haar van straat. Dan treedt er een hele molen in werking. Een conciërge zou



*'Een conciërge kan een sleutelrol vervullen in de sociale infrastructuur in een wijk en intermediair zijn tussen bewoners en zorgprofessionals'*

een ideaal aanspreekpunt zijn. Die kent de bewoners, weet welke problemen er spelen en welke persoon er in specifieke (nood)situaties kan worden gebeld.'

#### STEUN VOOR MANTELZORGERS

Naast zijn advies om de conciërge in ere te herstellen, bepleit Bal een langere betrokkenheid van gebiedsontwikkelaars. 'Nadat de woningen gebouwd zijn, is het nog niet klaar. Een buurt begint zich te ontwikkelen. Gebouwen veranderen, ruimtes krijgen andere bestemmingen. Buurten zijn ontzettend complexe systemen, dat weten we al jaren.' Bal daagt gebiedsontwikkelaars uit antwoorden te bedenken op de vraag: hoe kun je een rol blijven spelen als bouwprojecten zijn afgerond? Hij wijst, tot slot, op iets wat volgens hem zowel in Nederland als Duitsland speelt. 'Het woonprobleem van 74-plussers is niet alleen op te lossen door meer te bouwen en te verbouwen. Natuurlijk, stenen zijn belangrijk. Maar kenmerkend voor senioren is de sterk toenemende behoefte aan hulp en ondersteuning. Het moet makkelijker worden om mantelzorg te leveren. Bijvoorbeeld door een verdere flexibilisering van de arbeidsmarkt, waardoor mantelzorgers een vaste baan goed kunnen combineren met zorgtaken.' ■

## Zo kan het ook

*Vier projecten die 74-plussers autonomie, gemeenschapszin en zorg bieden.*

#### Wij zijn Zuiderschans, Den Bosch:

Appartementen voor senioren met en zonder zorgvraag. Buren kijken naar elkaar om. Met woningen voor meehelpende vrijwilligers.

[wijzijnzuiderschans.nl](http://wijzijnzuiderschans.nl)

#### Huis van de Tijd, Amsterdam:

Inloophuis waar mensen met dementie gezelligheid en een dagbesteding vinden.

[huisvandetijd.nl](http://huisvandetijd.nl)

#### Boswijk, Vught: Zorginstelling met

vijf 'leefsferen' en een dagroutine aansluitend bij het leven dat bewoners met dementie vroeger gehad hebben.

[vanneynsel.nl](http://vanneynsel.nl)

**Mainquartier, Wiesbaden:** Wijk waarin een verpleegkundige binnen een kwartier voor de deur staat. Thuiszorgprofessionals werken in kleine teams.

[mainquartier.com](http://mainquartier.com)



Dag uit het leven van... José van der Plas

# 'BEGRIJ LEIDT TOT VERSNELLING'

Elkaar willen helpen en oog hebben voor elkaars perspectief blijkt een randvoorwaarde voor succesvolle gebiedsontwikkelingen, zo ondervond ontwikkelaar José van der Plas in een samenwerking met de gemeente Breda. 'Gemeenten en marktpartijen hebben ieder met een eigen spanningsveld te maken.'

OPEENGEPAKT MET EEN TEAM van ontwikkelaars staat José van der Plas in de lift, onderweg naar de zevende verdieping van gebouw Vertigo op het TU/e-terrein. Samen met de gemeente Breda en Dura Vermeer werkt ze aan de herontwikkeling van parkeerterrein *Achter De Lange Stallen* in de Bredase binnenstad. Ze staan nog aan het begin van het proces en de bestemming is onbekend. Vandaag hopen ze een volgende stap te zetten: welke richting willen ze op met het parkeerterrein? Na de vergadering zullen ze weer afdalen naar de centrale hal van Vertigo in

Eindhoven; daar staan maquettes die studenten bouwkunde maakten als casestudie voor het project.

#### UIT DE IMPASSE

'Het doel van deze bijeenkomst is inspiratie opdoen', trapt Van der Plas het overleg even na tien af. 'We kijken waar we staan en bespreken ons huiswerk. Welke sfeer, welke identiteit moet dit terrein in Breda krijgen? Moet het passen in het geheel of mag het er juist uit springen? Wordt het extravert of introvert?' Bijna alle vragen liggen nog open. →



*José van der Plas* studeerde Techniek en Maatschappij aan de TU Eindhoven en Christian Studies of Science and Society aan de VU Amsterdam; later haalde ze haar master in Urban & Area Development in Utrecht. Ze werkte twaalf jaar bij de gemeente Eindhoven, onder andere als programmaleider Grond en Ruimtelijke Ontwikkeling. Sinds februari 2022 is ze gebiedsontwikkelaar voor BPD in de regio Zuid. Daarnaast is ze lid van de Raad van Commissarissen bij woningcorporatie Zaam Wonen en lid van de Raad van Toezicht van SKOzoK Primair Onderwijs.



## ‘Studenten bouwkunde bedachten een nieuwe invulling voor het stenige parkeerterrein. ‘Echt een cadeautje.’

In kort tijdbestek passeren ideeën over doelgroepen, ruimtelijke concepten, stedelijke uitgangspunten en cultuurhistorie. Een deel van het te ontwikkelen gebied is onderdeel van een beschermd stadsgezicht. De historische context is dus relevant.

Het stenige parkeerterrein roept al jaren om een andere invulling, maar de financiële crisis gooide roet in het eten. Daarna ontstond een patstelling tussen gemeente en ontwikkelaars. Het overleg werd in februari 2022 weer geopend, toevallig toen Van der Plas haar opwachting maakte bij BPD.

### REKENING HOUDEN MET ELKAAR

Van der Plas was jarenlang gemeentelijk programmaleider Grond en Ruimtelijke Ontwikkeling in Eindhoven en weet dat gemeenten en marktpartijen ieder met hun eigen spanningsveld te maken hebben. ‘Gemeenten denken misschien dat marktpartijen alleen op financieel gewin uit zijn, maar natuurlijk zijn ook wij ambitieus als het gaat om kwaliteit en willen we bewoners een fantastisch thuis bieden. Tegelijk leeft bij marktpartijen soms nog het beeld van een gemeente die niet vooruit te branden is. De werkelijkheid is complexer. Een gemeente is kaderstellend en voorwaardenscheppend bezig. Een project moet door een hele beleidswasmachine heen. Het vraagt lef van betrokken ambtenaren en bestuurders om spannende besluiten voor te leggen, die vaak nodig zijn om er echt iets van te maken. Daarin moet je elkaar willen ondersteunen en begrijpen. Bovendien hebben ambtenaren en bestuurders ook rekening te houden met de politieke achterban én de timing. Gedurfde beslissingen worden doorgaans in het eerste of tweede jaar van een raadsperiode genomen. Hier moet je als partner rekening mee houden.’

Van der Plas begreep het perspectief van de gemeente, maar tegelijk zou het plan voor het parkeerterrein Achter De Lange Stallen alleen kans van slagen hebben als zij ook rekening hielden met de waarde die het terrein nu heeft. Dat realistische voorstel zorgde ervoor dat de drie partijen nu weer met elkaar in gesprek zijn. ‘Het project zat muurvast’, zegt

Egon van Ineveld, gemeentelijk projectmanager Ruimte en Vastgoedontwikkeling. ‘José gaf ons het gevoel dat er serieus te praten viel. Ze snapt dat ontwikkelen mensenwerk is. Dat het belangrijk is om je in te leven in het standpunt van de ander en daar respect voor te hebben. Er komt pas versnelling in een ontwikkeling als je begrip hebt voor elkaars belangen.’

### TASTBARE INSPIRATIE

De maquettes zijn inmiddels aan de beurt. In de centrale hal staan er 35 opgesteld. De studenten bouwkunde kregen als casestudie de opdracht om een nieuwe invulling te bedenken voor het terrein. Tien weken lang hebben ze in groepjes gewerkt aan hun voorstellen. Docent Tom Veeger leidt het gezelschap rond en geeft uitleg.

‘Wat een oogst’, reageert Van der Plas. ‘Dit is echt een cadeautje en komt precies op het goede moment. De plannen zijn al veel verder uitgewerkt dan waar wij in ons gedachteproces staan.’ De maquettes maken het ontwikkelterrein tastbaar voor het team, ze zien in één oogopslag welke richting ze uit willen en welke niet. Het maakt de vragen duidelijk die er nog liggen. Zoals, wie komen hier te wonen en welke sfeer moet het gebied krijgen?

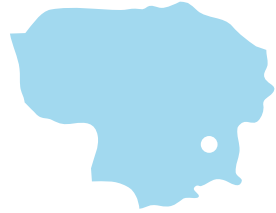
### DE VOLGENDE STAP

Dit jaar wordt toegewerkt naar een door de gemeente vastgestelde ontwikkelvisie voor het gebied. Van der Plas: ‘In gezamenlijke workshops verkennen we de opgave en stellen we een opdracht aan een stedenbouwkundig bureau op. Ook gaan we in gesprek met de omgeving en belanghebbenden, met wier inzichten we het plan gaan verrijken. De eerste concrete stap is de herontwikkeling van de panden aan de Ginnekenstraat, die vooruitloopt en aansluit op de planvorming van het parkeerterrein.’ Het wordt een spannend traject, maar Van der Plas is optimistisch. Het werk dat de studenten vandaag presenteerden, biedt alvast genoeg inspiratie om verder te denken over de nieuwe identiteit van het parkeerterrein en de omliggende panden. ■



‘Gemeenten die niet vooruit te branden zijn? De werkelijkheid is complexer’





Made in... Vilnius

# Oude ziel, jong van geest

Vilnius viert dit jaar zijn 700ste verjaardag. De hoofdstad van Litouwen kent een bewogen geschiedenis die nog goed zichtbaar is. Tegenwoordig laat de stad zich vooral van zijn jonge, creatieve kant zien. Stedenbouwkundige Justina Muliolyte leidt ons langs de vele gezichten van Vilnius.



*Justina Muliolyte*

is stedenbouwkundige en docent aan de technische universiteit van Vilnius.

Ze is medeoprichter van ontwerpstudio PUPA, waar ze met een internationaal team op strategische wijze invulling geeft aan stedelijke ruimten binnen Litouwen en in het buitenland. Haar missie: het creëren van betere steden voor ons allemaal.



# Barok

 STADSHART

'Vilnius is een lappendeken van verhalen, van oud naar nieuw en alles daartussenin. Deze mix van klassiek, modern, natuur en creativiteit maakt de stad uniek. Het oude gedeelte staat vol barokke architectuur en vertelt de katholieke achtergrond van Vilnius. De **historische binnenstad** voelt door de statige straten, vele kerken en universiteitsgebouwen als een openluchtmuseum. In dit gedeelte ligt **Literatai Street**, het literatuurstraatje. Een leuke straat die volhangt met kleine kunstwerken gemaakt met teksten uit boeken. Zeker de moeite waard om eens doorheen te lopen.'



# AFGESTOFTE bajes

'De vele herontwikkelingen zorgen voor een levendige sfeer. Gebouwen worden gerestaureerd, verbouwd en krijgen een nieuwe bestemming, zoals de **Lukiskiu gevangenis**. Deze meer dan honderd jaar oude gevangenis is helemaal leeggehaald en verbouwd. Daarbij zijn de bijzondere constructie en gevels bewaard gebleven, en ook binnen zie je nog veel originele elementen terug, zoals cellen en tralies. De gevangenis heeft nu vooral een culturele bestemming, voor concerten, exposities en uitgaan. Mocht het gebouw je bekend voorkomen, dan kan dat kloppen: Lukiskiu was het decor voor de Netflix-serie *Stranger Things*.'

## KUNST KIJKEN

'De laatste burgemeesters waren jong en creatief en hebben de levendige sfeer verder ontplooid. Dit had een positieve aantrekkingskracht op onder anderen expats en studenten, die veel in de **artistieke wijk Uzupis** te vinden zijn. De naam betekent letterlijk: 'de andere kant van de rivier'. De rivier **Vilnia** loopt om de wijk heen en aan de oevers vind je behalve cafés ook galerieën en beeldsculpturen zoals deze iconische bronzen zeemeermin. Uzupis is dé plek om kunst te kijken.'







# Groene BUITENRING

‘De wijken die later gebouwd zijn, staan vrij ver van het oude gedeelte af. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dat niet heel gunstig door de ring die zo ontstaat tussen het woongebied en het stadscentrum. In Vilnius is deze ring groen en vormt één groot bos. Natuur en duurzaamheid zijn namelijk belangrijke thema’s. Niet voor niets werd Vilnius verkozen voor de **EU-strategie BiodiverCities 2030**, een initiatief om de biodiversiteit te stimuleren. De natuur maakt echt deel uit van de stad: zelfs in het oude gedeelte staat een klein kasteel met eromheen bos, bergen en een rivier.’



## UITKIJKPOST

‘Ook de **Televisietoren** is een herinnering aan het Sovjetverleden van de stad. Iedere bezoeker van Vilnius zou deze toren moeten beklimmen. Vanaf de top heb je een weids uitzicht over het oude stadshart met de vele kerken en kastelen, maar je ziet ook de nieuwere wijken en de groene buitenring waar bos, rivieren en bergen samenkomen.’

## MODERNE LITOUWSE KEUKEN

‘Een goed voorbeeld van hoe oud en nieuw met elkaar verweven zijn, is het **restaurant Dziaugsmas**. Hier serveren ze een modern menu geïnspireerd op de traditionele Litouwse keuken. Het interieur is zwart met witte elementen en heeft iets theatraals, net als de gerechten die ze serveren. Ze gebruiken veel pure, lokale ingrediënten, bijvoorbeeld uit het omringende bos.’



## STADSDILEMMA

‘Sinds enkele jaren is er een hernieuwde waardering voor het brutalisme uit de oude Sovjet-architectuur. **Sporto Rumai** is zo’n voorbeeld. Je kunt door de onveilige constructie niet meer naar binnen, maar de opvallende buitenkant van het sportpaleis is het bewonderen waard en vertelt bovendien een bijzonder verhaal. Het Sporto Rumai is gebouwd nabij de oudste Joodse begraafplaats van Vilnius. Een grootschalige renovatie is tot op heden door protesten afgewend. De plannen leiden tot een interessante en ingewikkelde discussie, want hoe renoveer je zo’n excentriek gebouw zonder af te doen aan de historie van deze plek?’

# 100 KILOMETER WANDELPLEZIER

‘Hikers en hardlopers kunnen via het wandelnetwerk **100km Takas aplink Vilniu** hun hart ophalen. Deze route van honderd kilometer voert om heel Vilnius heen en is opgeknipt in verschillende etappes, zodat je overal makkelijk kunt starten. Je loopt veel door het bos en over onverharde wegen, de markeringen wijzen de weg. Etappes uitkiezen en downloaden kan via **[vilnius100km.lt](http://vilnius100km.lt)**.’





Kort | Duurzaamheid



Van tuin naar duin

Aan de kust tussen Kijkduin en Monster, net buiten Den Haag, wordt gewerkt aan een nieuwe buurt genaamd *De Nieuwe Duinvallei*. Deze duinvallei, van oudsher bekend als tuinbouwgebied, werd tot het begin van deze eeuw gedomineerd door kassen. Daarvoor maakte het gebied onderdeel uit van het duinlandschap Solleveld. Het plan van De Nieuwe Duinvallei – dat uit zo’n 130 woningen bestaat – maakt het mogelijk om in de toekomst in een nieuw aangelegd duinlandschap te wonen. Samen met een ecooloog, stedenbouwkundige en Stichting Duinbehoud is gekeken hoe de bouw van woningen op deze locatie kan samengaan met de natuur. Het doel is om de ecologie van het gebied te herstellen en te versterken. De ambities reiken ver: de natuurlijke overloop van het duingebied en het achterland wordt hersteld, flora en fauna met hoge natuurwaarden komen opnieuw tot leven en de natuurlijke waterkringloop krijgt weer een kans. Het gebied wordt daarmee weer aantrekkelijk voor zijn oorspronkelijke bewoners, waardoor rugstreppadden, lepelaars, zilverreigers, scholeksters en Kieviten weer terugkeren naar het nieuw aangelegde duinlandschap. Naar verwachting wordt in 2024 met de aanleg van De Nieuwe Duinvallei gestart.

Meegroeien met het water

Het gebied *Zwarte Waterzone*, aan de rivier het Zwarte Water – wiens oorsprong in de stad Zwolle ligt – ondergaat de komende jaren een ware metamorfose. Lang had de gemeente Zwolle de wens om voor deze plek de oevers en het gehele gebied toegankelijker, levendiger en mooier te maken. Nu zijn er twee gebieden gedefinieerd die getransformeerd gaan worden: de Stadskades en de Stadsoevers. De transformatie gaat hand in hand met natuurontwikkeling. Omdat het gebied buiten de dijk ligt, zijn er enorme kansen om de stad op deze plek waterrobuust en klimaatadaptief te maken. Leven met water, hoge waterstanden en de effecten van klimaatverandering vormen dan ook belangrijke aandachtspunten bij de ontwikkeling. De bedoeling is dat het gebied in de toekomst kan ‘meegroeien’ met versnelde weersveranderingen of wisselingen in het watersysteem. BEMOG Projectontwikkeling en BPD willen de gebieden in samenhang ontwikkelen. Naast woningen komen er in het gebied ook recreatiemogelijkheden, een hotel en werkgelegenheid. ■

Stelling

# VERSNELLEN EN OPSCHALEN MET HOUT?

Het bouwen van woningen met een houten constructie was eeuwenlang de standaard in Nederland. Tot het zo’n tweehonderd jaar geleden een slechte naam kreeg: het zou veel onderhoud vergen, brandgevaarlijk en georig zijn. Inmiddels is beton de norm, terwijl dat materiaal zorgt voor bijna acht procent van alle CO<sub>2</sub>-uitstoot. Vier experts spreken zich uit over de stelling: met houtbouw kunnen we de woningbouw versnellen en opschalen.





WILLEM OTTER

# 'OVER EEN PAAR JAAR KIEST IEDEREEN VOOR HET BESTE MATERIAAL, NIET HET MEEST VOORDELIJGE'

## EENS

'IN HET LICHT VAN DE STIKSTOFKRISIS kan houtbouw de woningbouwopgave zeker versnellen. Hout is lichter dan beton en staal, waardoor je minder transportbewegingen en minder zware machines nodig hebt en eerder kunt werken met elektrische kranen. Voor de CO<sub>2</sub>-uitstoot van bouwen met beton biedt hout een tweeledige oplossing: enerzijds slaat hout tijdens de groei CO<sub>2</sub> op en anderzijds kan het in combinatie met een ander bouwproces de uitstoot verminderen. Dat proberen wij nu uit met ons bouwconcept FLOW. Met een houten constructie en cellulose als isolatiemateriaal reduceren we tot 20.000 kilo CO<sub>2</sub> per woning.

## VAN FILE TOT FABRIEK

Hout is in de regel duurder dan beton. Wil je een houten woning betaalbaar houden, dan moet je dus het hele bouwproces vernieuwen. Bijvoorbeeld door processen te digitaliseren en in te zetten op industriële woningbouw. Pak je dat slim aan, dan kun je *file-to-factory* produceren. Zo wordt het mogelijk om dankzij platformtechnologie een woning samen met de klant in 3D te ontwerpen, waarna deze in de fabriek grotendeels geautomatiseerd wordt gebouwd. Daar werken nog steeds vakmensen, maar gerobotiseerd produceren is waar mogelijk de norm. De platform-

technologie maakt het ook mogelijk om de kwaliteitscontrole digitaal en direct in de processen mee te nemen.

## NET LEGO

In 2023 bouwen we in Haarlemmermeer de eerste vijftien woningen volledig uit hout. De houten wanden en vloeren komen als 2D-elementen uit onze fabriek. Op de bouwplaats wordt alles aan elkaar geklikt. Het is net LEGO. Vijf medewerkers zetten de hele woning in één dag in elkaar; die is dan wind- en waterdicht. In drieënhalve week kan zo'n woning helemaal klaar zijn, afhankelijk van de vele mogelijke maatvoeringen. In het verleden was prijs de bepalende factor en kozen toekomstige bewoners vaak voor het voordeligste materiaal. Ik ben ervan overtuigd: over een paar jaar kiest iedereen voor het beste materiaal. Prijs is dan slechts één keuzefactor. Wij willen tegen die tijd alleen nog met natuurlijke, biobased materialen werken en stoppen met betonnen woningconcepten. In 2023 beginnen we met tweehonderd woningen; in 2025 moet dat aantal zijn opgeschaald naar duizend woningen. Door Europese regels moeten alle bouwers over een paar jaar CO<sub>2</sub>-arm gaan bouwen en dat draagt bij aan de verdere ontwikkeling van houtbouw. Dat lijkt mij een goede ontwikkeling voor iedereen.' ■

**CV** Als directeur van BAM Specials richt Willem Otter zich op concepten en conceptuele ontwikkelingen, duurzaamheid en energiezuinige woningontwerpen.





GUDRUN SACK

# 'HOUT IS EEN GAMECHANGER, MET NAME DOOR PREFAB BOUWEN'

## EENS

'HOUTBOUW IS OP dit moment de populairste bouwwijze in Duitsland. In de regio Berlijn-Brandenburg wordt het ook door de politiek sterk gepromoot. Maar ik vind dat je naar de woningbouw in zijn totaliteit moet kijken. De vraag is eerder: hoe zouden we moeten bouwen met het oog op de klimaatverandering? Hout is een goede oplossing om veel CO<sub>2</sub> op te slaan. Wat betreft de keuze voor bouwmaterialen, is het goed om rekening te houden met regionale economische cycli. In Berlijn werken wij daarom bij voorkeur met hout uit de eigen regio. We hebben hier genoeg dennenhout om de komende vijftien jaar in heel Berlijn met hout te kunnen bouwen. Bouwen met hout wordt een echte win-winsituatie als we de bestaande monocultuurbossen duurzaam beheren, zodat het gemengde bossen worden die beter bestand zijn tegen ziekten en klimaatverandering.

## EENVOUDIGER BOUWEN

Hout is ook wat de bouw betreft een echte gamechanger. Nauwkeurige prefabricage maakt een snellere montage op de bouwplaats en een veel kortere totale bouwtijd mogelijk. De laatste jaren hebben zich op diverse plaatsen in Duitsland innovatieve houtbouwbedrijven gevestigd die robotica inzetten. Tegelijk moeten we, als we overstappen op houtbouw, opnieuw nadenken over de

normen voor brandveiligheid en geluidsisolatie. De regelgeving in Duitsland is op dit gebied vele malen strenger dan in Nederland. Dat vergt aanpassingsvermogen, maar daar staat wel tegenover dat je met hout veel eenvoudiger kunt bouwen, met losse elementen en modules.

## WIJK DIE TOT OMDENKEN STIMULEERT

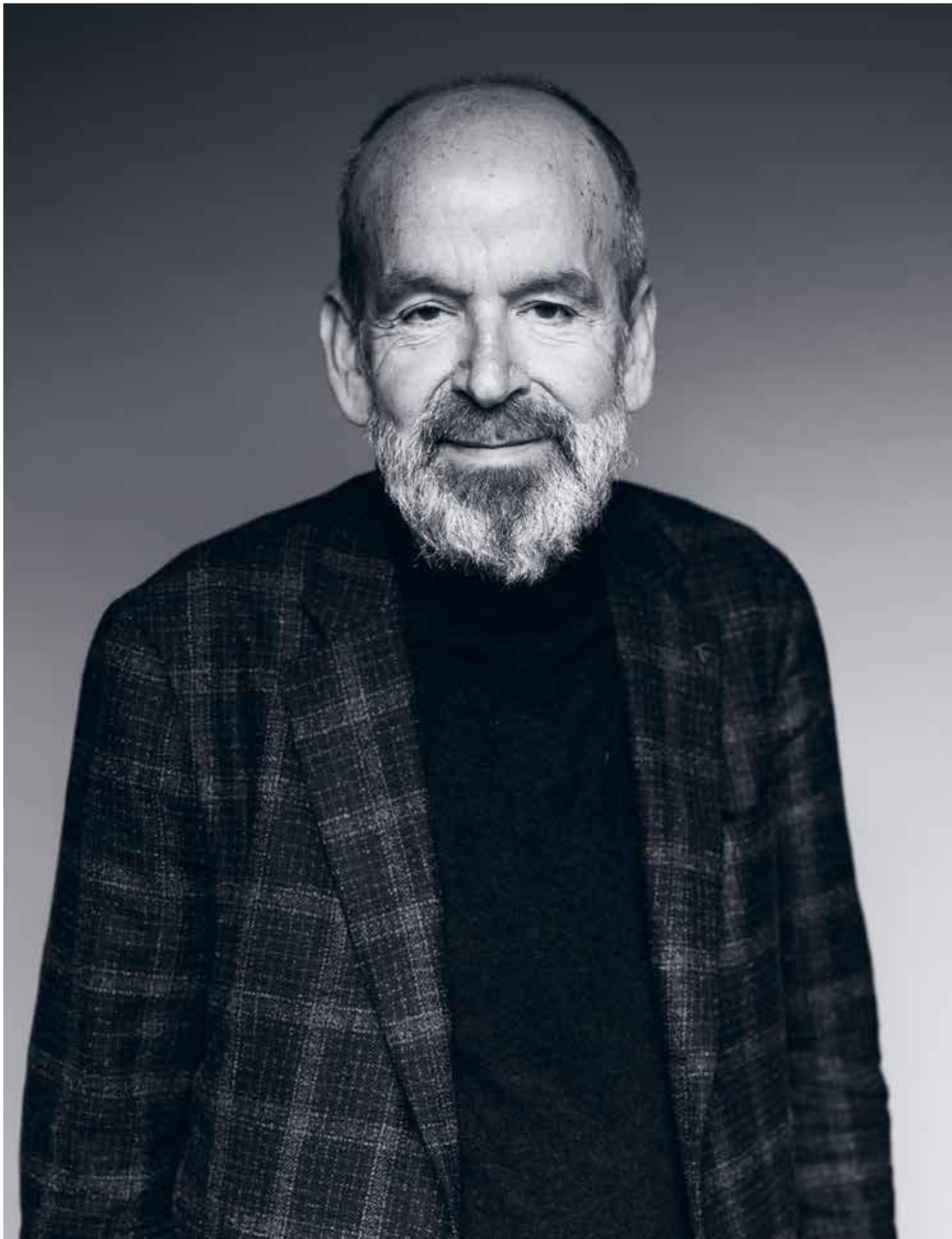
Het *Schumacher Quartier*, onderdeel van de gebiedsontwikkeling *Berlin TXL*, is een modelwijk voor houtbouw. Hier verrijzen wooncomplexen waarbij de bouwhoogte soms wel zestig meter is. Om de ontwikkeling van nieuwe wijken met eengezinswoningen buiten de stad te voorkomen, denken we ook na over alternatieve woonvormen zoals gestapelde eengezinswoningen met aantrekkelijke terrassen. Die bieden grotere huishoudens de optie om in de stad te blijven wonen. In het Schumacher Quartier zijn naast de ideeën van planologen en politici ook de ideeën verwerkt die zijn voortgekomen uit participatieprocessen.

Het Quartier is kortom een gezamenlijke inspanning van gemeentelijke woningbouwverenigingen, bouwpartners en wijkgroepen. Bij de gebiedsontwikkeling stond het algemeen belang steeds voorop en de percelen worden in erfpacht afgegeven. Deze op het algemeen belang gerichte aanpak is uniek in Europa, zo niet wereldwijd. Het maakt van Berlin TXL een modelproject dat in de toekomst tot omdenken zal stimuleren.' ■

**CV** Architect **Gudrun Sack** is directeur van *Tegel Projekt GmbH* in Berlijn, dat op het terrein van de voormalige luchthaven Tegel onder meer een woonwijk en een onderzoeks- en industrieterrein ontwikkelt.







HARM TILMAN

## 'KUNNEN WE NIET VERSNELLEN DOOR HERGEBRUIK, RENOVATIE OF ADAPTATIE?'

### ONEENS

'HOUT IS EEN ONGELOOFLIJK mooi, hernieuwbaar product voor woningbouw, maar alleen als je het op duurzame wijze beheert. Dat is per definitie een traag proces. Als je 1 miljoen woningen in hout wilt bouwen, moet je dat betrekken uit productiebossen. Uitwijken naar Scandinavië, Duitsland of Oostenrijk zorgt voor extra vervoerskosten en dus meer CO<sub>2</sub>-uitstoot. Een nog groter probleem is de geringe biodiversiteit van die productiebossen. Zo doe je de milieuwinst van hout in de woningbouw teniet. Uit cijfers blijkt dat er simpelweg niet genoeg hout is om alles in hout te bouwen. Uitgaande van de huidige bossen op aarde, bedraagt de potentiële oogst 12 tot 15 miljard ton hout per jaar. De hoeveelheid die nodig is voor de bouw is veel groter. Je moet dus flink investeren in het aanplanten van bossen en die daarna, ten behoeve van de biodiversiteit, op een duurzame manier beheren. Dat vergt een gigantische voorinvestering, waarna je zo negentig jaar verder bent. Ik zie nog niemand die investering doen.

### HYPE OF WASSEN NEUS?

Hout is nu een hype, want kruislaaghout ofwel CLT is een fantastisch bouw-

materiaal, geschikt voor daken, vloeren en overspanningen. Een nadeel is dat er veel hout voor nodig is en dat de brandveiligheid vraagt om extra massa of een schil van gipsplaten. En ook als je het toepast, gebruik je vaak nog beton. Door te bouwen met hout is er meer aandacht voor gezondheid, maar een gebouw wordt met hout niet per se gezonder. Zo worden in CLT minerale lijmen verwerkt, waarvan we de effecten op de gezondheid niet kennen. En wat doe je op het einde van de levensduur, als hout met lijm erin chemisch afval is?

### IN DE MIX

De oplossing voor de grote woningbouw-opgave schuilt in de toepassing van een mix van materialen zoals hout, beton, staal en biobased materialen. Je kunt je ook afvragen: waarom moeten we zo veel nieuwe woningen bouwen? Kunnen we niet versnellen door hergebruik, renovatie en adaptatie, waarbij je leegstaande gebouwen geschikt maakt voor bewoning? Je kunt mensen ook stimuleren om hun woning op te splitsen of kiezen voor cohousing. Bovendien bestaat er, gek genoeg, nog steeds een grote leegstand in bewoning of bedrijvigheid.' ■

**CV** Voormalig stedenbouwkundig ontwerper Harm Tilman is auteur, docent, moderator en redacteur architectuur en stedenbouw. Hij blogt over deze onderwerpen op *Viva Architectuur*.





CARINA HAK

# 'VEEL PARTIJEN MOETEN OPNIEUW MET HOUT LEREN WERKEN'

## EENS

'DE HUIDIGE STAAT van de natuur vraagt erom dat we klimaatneutraal gaan bouwen, en ook klanten spreken steeds vaker over het klimaat en gezond wonen. Wij kiezen dus voor klimaatneutrale gebiedsontwikkeling en gaan daarbij natuurlijke, biobased materialen toepassen, zoals hout. Dat hebben wij voor de komende jaren stevig geagendeerd, want deze ontwikkeling is onomkeerbaar. Binnen onze projecten zetten we voortaan echt in op een groter aandeel houtbouw. Bovendien kan de houtbouw de woningbouw zeker versnellen, vooral als je geïndustrialiseerd gaat bouwen.'

## VAN EXPERIMENT NAAR EXPERTISE

Houtbouw is vaak duurder dan bouwen met beton, maar dat wordt beter. In dit opzicht zie ik grote kansen voor modulebouw uit de fabriek. Hier komen minder handen aan te pas; het geeft veel variatie en een heel hoge kwaliteit. De vakmensen die bouwen, krijgen zo bovendien een betere werkomgeving. Maar let wel: om deze voordelen maximaal te benutten, moet deze manier van bouwen leidend zijn in je ontwerp.

We willen komend jaar in Nederland minimaal acht van onze projecten ontwikkelen met biobased bouwen als uitgangspunt. Het is onze bedoeling om zodoende expertise op te bouwen en een nieuwe productieketen op te zetten. Met nieuwe typen van samenwerking en andere

belangrijke partners voor de realisatie. Bij een gebiedsontwikkeling in Purmerend bijvoorbeeld wordt samengewerkt met Staatsbosbeheer. Hun kennis en ervaring helpen ons om de natuurwaarden en ecologische verbindingen te verbeteren. Tegelijk liggen er op die locatie gronden die we kunnen inzetten voor de teelt van natuurlijke materialen als hennep, om daarmee later de woningen te isoleren.

## SNEEUWBALEFFECT

Het hout voor onze woningen komt voornamelijk uit het buitenland, waar meer dan voldoende hout beschikbaar is. Nederland had ooit een traditie in houtbouw – denk aan de Amsterdamse grachtenpanden – maar die zijn we helaas kwijtgeraakt. Veel partijen moeten opnieuw met hout leren werken. In de bouw én in het proces, want ook vergunningverleners moeten wennen aan andere technische oplossingen en detailleringen die nodig zijn voor een kwalitatief goed gebouw. Hetzelfde geldt voor partijen als Woningborg. Belangrijke drempels zoals brandveiligheid, geluid en de vergunningen zijn op te lossen mits je deze partijen veel eerder in het proces betreft en de tijd neemt om alles goed uit te leggen. Dat aspect wordt steeds belangrijker, want er komt ongetwijfeld een sneeuwbaaleffect aan. Wacht maar tot er een CO<sub>2</sub>-belasting komt. Dan zal houtbouw als een van de standaard keuzemogelijkheden een nog snellere vaart nemen.' ■

**CV** Senior ontwikkelaar **Carina Hak** is verantwoordelijk voor diverse gebiedsontwikkelingen van BPD. Zoals de Oostflank in Purmerend, waarin biobased bouwen een van de vele ambities is.





## Contactgegevens & colofon

### Online

- > [bpd.nl](http://bpd.nl)
- > [bpd.de](http://bpd.de)
- > [bpdeurope.com](http://bpdeurope.com)

### Kantoren

**BPD | BOUWFONDS  
PROPERTY DEVELOPMENT**  
Walter de Boer, *directievoorzitter*

IJsbaanpad 1  
1076 CV Amsterdam  
Nederland  
T. +31 (0)20 304 99 99  
E. [info@bpd.nl](mailto:info@bpd.nl)

#### NEDERLAND

**BPD | BOUWFONDS  
GEBIEDSONTWIKKELING**  
Harm Janssen, *algemeen directeur*

HOOFDKANTOOR  
T. +31 (0)20 304 99 99  
E. [ontwikkeling@bpd.nl](mailto:ontwikkeling@bpd.nl)

#### REGIOKANTOREN

**NOORD-OOST & MIDDEN**  
Joost Mulder, *regiodirecteur*

KANTOOR AMERSFOORT  
T. +31 (0)33 453 41 11  
E. [ontwikkeling.nom@bpd.nl](mailto:ontwikkeling.nom@bpd.nl)

**NOORD-WEST**  
Esther Agricola, *regiodirecteur*  
Peter van Oeveren, *regiodirecteur*

KANTOOR AMSTERDAM  
T. +31 (0)20 304 99 99  
E. [ontwikkeling.noordwest@bpd.nl](mailto:ontwikkeling.noordwest@bpd.nl)

**ZUID**  
Erik Leijten, *regiodirecteur*

KANTOOR EINDHOVEN  
T. +31 (0)40 265 98 59  
E. [ontwikkeling.zuid@bpd.nl](mailto:ontwikkeling.zuid@bpd.nl)

**ZUID-WEST**  
Patrick Joosen, *regiodirecteur*  
Helma Born, *regiodirecteur*

KANTOOR DELFT  
T. +31 (0)15 268 08 08  
E. [ontwikkeling.zuidwest@bpd.nl](mailto:ontwikkeling.zuidwest@bpd.nl)

#### DUITSLAND

**BPD | BOUWFONDS  
IMMOBILIENENTWICKLUNG**  
Alexander Heinzmann,  
*algemeen directeur*  
Raymond van Almen, *directeur*  
Franz-Josef Lickteig, *directeur*

HOOFDKANTOOR  
T. +49 (0)69 509 579 2900  
E. [info@bpd.de](mailto:info@bpd.de)

#### REGIOKANTOREN

**MIDDEN**  
Ingo Schilling, *regiodirecteur*

KANTOOR FRANKFURT  
T. +49 (0)69 509 579 1000  
E. [frankfurt@bpd.de](mailto:frankfurt@bpd.de)

**NOORD**  
Marko Pabst, *regiodirecteur*

KANTOOR HAMBURG  
T. +49 (0)40 688 76 80  
E. [hamburg@bpd.de](mailto:hamburg@bpd.de)

**OOST**  
Carsten Hartwig, *regiodirecteur*

KANTOOR BERLIJN  
T. +49 (0)30 889 276 50  
E. [berlin@bpd.de](mailto:berlin@bpd.de)

KANTOOR LEIPZIG  
T. +49 (0)341 33 97 97 0  
E. [leipzig@bpd.de](mailto:leipzig@bpd.de)

**ZUID-OOST**  
Jochen Saam, *regiodirecteur*

KANTOOR NEURENBERG  
T. +49 (0)911 801 29 90  
E. [nuemberg@bpd.de](mailto:nuemberg@bpd.de)

KANTOOR MÜNCHEN  
T. +49 (0)89 384 76 80  
E. [muenchen@bpd.de](mailto:muenchen@bpd.de)

**WEST**  
Joachim Siepman, *regiodirecteur*  
Carl Smeets, *regiodirecteur*

KANTOOR DÜSSELDORF  
T. +49 (0)211 537 290  
E. [duesseldorf@bpd.de](mailto:duesseldorf@bpd.de)

KANTOOR KEULEN  
T. +49 (0)221 949 8000  
E. [koeln@bpd.de](mailto:koeln@bpd.de)

**ZUID-WEST**  
Alexander Heinzmann,  
*regiodirecteur*

KANTOOR STUTT GART  
T. +49 (0)711 656 79 53  
E. [stuttgart@bpd.de](mailto:stuttgart@bpd.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 15.000 exemplaren verspreid onder relaties van BPD binnen Europa. Voor een kosteloos abonnement kunt u zich aanmelden via [bpd.nl/aanmelden](http://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](http://bpd.nl/profiel) of door een e-mail te sturen naar [bpd-magazine@bpd.nl](mailto:bpd-magazine@bpd.nl). Vermeld hierbij duidelijk uw naam en adresgegevens.

**HOOFDREDACTEUR** Renske Algra **REDACTIE** Saskia Dijkstra, Ann-Christin Helmke, Anoeska van Leeuwen, Romy Pomp, Katharina Schüttler **REDACTIERAAD** Helma Born, Leonie Eggen, Patrick van der Klooster, Suzanne Nobels, Desirée Uitzetter, Anke Wolters **CONCEPT & REALISATIE** ZB Communicatie & Content (zb.nl) **ONTWERP & VORMGEVING** ZB/Janita Sassen **AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE** Kees de Graaf, Peter van der Horst, Edwin Lucas, Marc Mijer, Michelle Provoost, Rutger Vahl, Ysbrand Visser, Astrid van Wijk, Caroline van Zijl **BEELD** Amin Ahktar, BAU+HTV, De Beeldredactie, Robertas Daskevicius, Naim Fadil, Liz Harlin, Ray Heinsius, Gunnar Knechtel, Kraaijvanger Architects, Lunatikai, Elmer van der Marel, Annelien Nijland, Petronellanitta, Patrick Post, Will Pryce, Frank Ruiten, Janita Sassen, Shoot Media, Tamar Smit, Norbert Tukaj, Volta, Denis Vostrikov, Cathrine Wessel, Alice Wielinga, Allard Willems **DRUKWERK** Wilco. BPD Magazine wordt gedrukt op uncoated-ongestreeken houtvrij offsetpapier.



'WE MOETEN  
ERVOOR ZORGEN DAT  
MENSEN MET EEN  
**GEWOON INKOMEN**  
EEN **GEWOON HUIS**  
KUNNEN BETALEN.  
WONINGNOOD  
RAAKT AAN DE  
BESTAANSZEKERHEID  
VAN MENSEN'

*Hugo de Jonge, minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening*

*Pag. 12*