

bpd MAGAZINE

EDITIE 11





bpdMAGAZINE

<< EN DETAIL: EYECATCHER

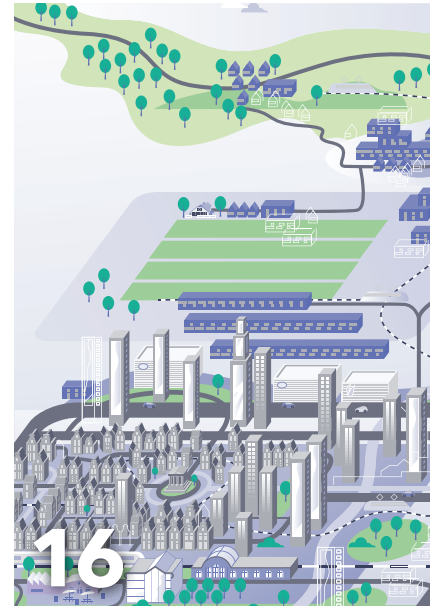
Felle kleuren, bijzondere vormen en extravagante figuren. In de Haagse Binckhaven en De Binckhorst vind je op elke hoek van de straat streetart. Deze kunstvorm past goed bij het industriële, rauwe karakter van deze stoere, creatieve stadswijk in ontwikkeling. BPD werkt samen met veel andere marktpartijen aan het transformeren van De Binckhorst naar een hippe stadswijk. Hierbij wordt veel ruimte gegeven aan jonge ondernemers, kunstenaars en culturele broedplaatsen die het gebied nu al een creatieve en energieke cultuur geven. De Amsterdamse grafisch designer Hugo Mulder – ook bekend als DHM – ontwierp een gigantische panter op de muren van de Pollux Studio's, een plek waar muzikale professionals en creatievelingen samenkomen. ■

Inhoud

We kijken vaak met een te smalle bril naar de wereld, aldus directeur Alexander Heinzmann. Zijn klassiekers en verrassende inspiratie.



Hoe combineren we alle wensen en vereisten op het gebied van wonen?



Gevolgen van klimaatverandering op onze leefomgeving.



De blikvangers en *places to be* in het Zwitserse Basel.



Martine van der Griendt over hoe je leefbare wijken voor iedereen creëert.



Een dubbelinterview over de regeldruk in Nederland én Duitsland die het zo lastig maakt te versnellen in de grote woningopgave.



Hoe houd je de stad mobiel, maak je verbinding met de natuur en bevorder je de sociale samenhang? We vroegen het aan drie experts.



Cover

Venetië trotseert ieder jaar weer het hoge water, dat stijgt als gevolg van klimaatverandering. Een uitdaging waar niet alleen deze stad voor staat.
Pag. 46

En verder

WOONWENSEN

Hoe willen mensen wonen als ze zelf hun ideale wijk mogen bepalen? Uit recent onderzoek van BPD halen we de *insights* over de wensen van de woonconsument van nu en straks.

Pag. 25

HOE ZIET DE IDEALE WIJK ER UIT?

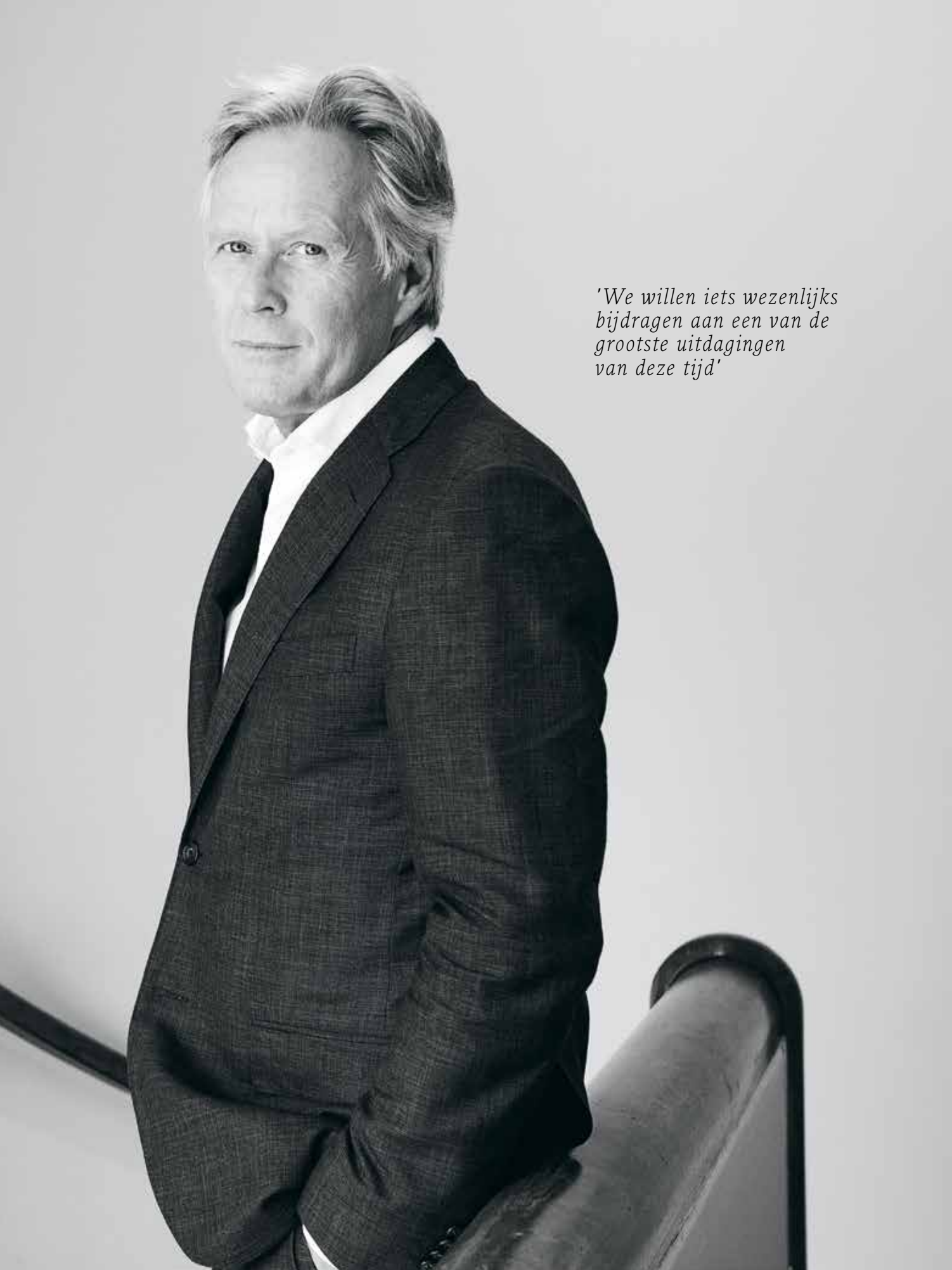
Twee stedenbouwkundigen delen hun *best practices* van wijken waar alles samenkomt.

Pag. 30

ESSAY

Stedenbouwkundige Wouter Veldhuis breekt een lans voor de rechtvaardige stad, met passende woningen voor elke beurs, maatschappelijke ontmoetingsplekken en scharrelruimtes.

Pag. 56



*'We willen iets wezenlijks
bijdragen aan een van de
grootste uitdagingen
van deze tijd'*

Volgens Walter

OPSCHALEN

'LANGE TIJD WAS BPD een ontwikkelaar pur sang. Nu zijn ze als gebiedsontwikkelaar op zoek naar de juiste positie in de keten ten opzichte van andere partijen. Wat kunnen ze als risicodragende regisseur méér bieden? Ethiek lijkt op vele fronten een steeds grotere rol te spelen.' Het is een cruciale passage uit het boeiende essay van stedenbouwkundige Wouter Veldhuis in deze editie van BPD Magazine. Het gaat over de stad die een verdienmodel is geworden, over de woningnood, (on)betaalbaarheid en groeiende ongelijkheid die daarvan de kwalijke gevolgen zijn. Het gaat over de vraag hoe dat anders moet en anders kan. Het essay raakte me. Hij slaat de spijker op de kop.

Wonen is een grondrecht. Des te pijnlijker is het dat zovelen op de woningmarkt niet kunnen vinden wat ze zoeken, met name de middeninkomens. De druk op de markt baart grote zorgen. De termen 'wooncrisis' en 'woningnood' vallen weer. Dat raakt ons als ontwikkelaar, want het zit juist in onze genen om voor een betaalbaar huis te willen zorgen. Voor iedereen. Met die missie zijn we bijna 75 jaar geleden opgericht. We voelen ons rechtstreeks aangesproken. Wonen is lange tijd een verdienmodel geweest,

maar de laatste tijd gaan we van het verdienmodel weer terug naar wonen. In die maatschappelijke trend willen wij vooroplopen, vanuit onze verantwoordelijkheid als gebiedsontwikkelaar. Eind vorig jaar is BPD Woningfonds opgericht. De komende jaren vullen we dit fonds met 15.000 middeldure, duurzame huurwoningen: betaalbare huurappartementen en eengezinswoningen die lang beschikbaar blijven voor de huishoudens met een middeninkomen, die nu niet vinden wat ze zoeken.

In de huidige marktomstandigheden kan dit niet meer zijn dan een beperkte, zij het belangrijke bijdrage. Feit is nu eenmaal dat het aantal woningzoekenden in Nederland en Duitsland inmiddels een historisch hoogtepunt heeft bereikt. Maatregelen om de betaalbaarheid te garanderen, volstaan echt niet. Er zal dus ook flink moeten worden gebouwd om aan die vraag te voldoen. En dat betekent: locaties, locaties, locaties. Bouwen dus, maar de strijd om de ruimte is hevig: landbouw, wonen, klimaat, energietransitie en natuur beconcurreren elkaar. De politiek zal daarom fundamentele keuzes moeten maken. Stedelijke verdichting biedt slechts beperkt soelaas.

Complexe, langdurige procedures en hoge verwervings- en bouwkosten drijven de huur- en verkoopprijzen zo op, dat grote groepen geen toegang tot de markt krijgen. Om aan de grote vraag te voldoen, zullen we de woningbouwproductie drastisch moeten opschalen. Dat betekent grotere gebiedsontwikkelingen. In Duitsland zijn ze al zover. Daar kiest een aantal grote steden inmiddels voor *bauen auf der Wiese*.

Natuurlijk: dat moet doordacht gebeuren, met respect voor de omgeving, de kwetsbare natuur, de schaarse ruimte, zeker in een land als Nederland. Het zal én-én zijn: naast bouwen aan de stadsrand en in uitleggebieden is er ruimte voor binnenstedelijke gebiedstransformaties. BPD wil hierbij het beste brengen wat we in huis hebben. In kwaliteit, woningaanbod, marktbenadering, in maatschappelijk verantwoordelijkheidsgevoel – noem het ethiek, om met Wouter Veldhuis te spreken. We willen iets wezenlijks bijdragen aan een van de grootste uitdagingen van deze tijd. Liever vandaag dan morgen. We hebben geen tijd te verliezen. ■

WALTER DE BOER
CEO BPD

Kort

BEKNOPT & BONDIG

1

Wonen op klimaatdijk wordt werkelijkheid

De bijzondere gebiedsontwikkeling Reeve in Kampen komt er definitief. Onlangs verklaarde de Raad van State na jarenlange optimalisatie het huidige bestemmingsplan van Reeve in Kampen onherroepelijk. Ook mag het Reevediep tussen de IJssel bij Kampen en het Drontermeer volledig worden bevaren. Het Reevediep werd in het kader van het programma Ruimte voor de Rivier aangelegd om de hoogwaterstand van de IJssel te kunnen verlagen. Langs de rivierarm ligt een zogenoemde klimaatdijk – de eerste in Nederland – van maar liefst 130 meter breed. Op en achter de klimaatdijk van het Reevediep ontwikkelen BPD en de gemeente Kampen gezamenlijk de komende jaren Reeve, een uniek en waterrijk dorp met ruimte voor 600 woningen.

morgeninreeve.nl



2



Xplore: ruim 700 woningen in Holland Park

In Holland Park in Diemen ontwikkelen BPD en Dura Vermeer de komende jaren Xplore. Het plan telt meer dan zevenhonderd woningen – waarvan 212 sociale huurwoningen en 170 middeldure huurwoningen – een brede school met kinderdagverblijf en 1.500 m² aan voorzieningen, variërend van sport- tot maatschappelijke en dienstverlenende voorzieningen. Architectenbureau Mecanoo ontwierp het plan dat is gericht op zo veel mogelijk interactie tussen bewoners van alle generaties en leeftijden. Of dat nu op school, in het groen of tussen de gebouwen is. Xplore is ontworpen met veel aandacht voor biodiversiteit en circulariteit. Het landschap is groen en klimaatadaptief en de gebouwen zijn energieneutraal.

nieuwbouwxplore.nl



Theo Baart brengt Metropoolregio Amsterdam in beeld

De Metropoolregio Amsterdam (MRA) is het gebied met drie kusten, badplaatsen, parken, veenweidegebieden, recreatieterreinen, zeehavens, historische steden en in het hart een immense luchthaven. Dat alles wordt omzoomd door suburbane woonmilieus en bedrijventerreinen waar grootschalige infrastructuur de verbindingen tussen al deze facetten mogelijk maakt. Voor de publicatie *Groot-Amsterdam. Metropool in ontwikkeling* legde fotograaf Theo Baart de ongekende variatie aan kwaliteiten, onderscheidende identiteiten en rijke en zichtbare geschiedenis van Amsterdam en zijn ommeland vast.

Groot-Amsterdam. Metropool in ontwikkeling verschijnt in mei 2020 bij naio10 uitgevers. BPD Cultuurfonds ondersteunde de publicatie en organiseert in het verlengde hiervan in samenwerking met Theo Baart een tentoonstelling en debatbijeenkomst in het Burgerweeshuis in Amsterdam. BPD geeft tien exemplaren van de uitgave weg. Wilt u een exemplaar ontvangen van het boek na verschijning? Stuur dan een e-mail met uw contactgegevens naar bpd-magazine@bpd.nl. De eerste tien aanmelders krijgen een exemplaar thuisgestuurd.

theobaart.nl

4

Transformatie Het Dorp naar inclusieve leefomgeving

In Arnhem gaan BPD en VanWonen aan de slag met de herontwikkeling van Het Dorp. Het Dorp was de eerste woongemeenschap in Nederland waar mensen met een beperking zelfstandig konden wonen. De komende jaren transformeert het gebied – passend bij deze tijd – naar een inclusieve woon- en leefomgeving. Regulier wonen en zorg gaan hier op innovatieve wijze hand in hand. Het Dorp is straks een groene wijk nabij het centrum van Arnhem met ruimte voor honderd architectonisch hoogwaardige en duurzame woningen én een nieuw woonzorgconcept met 84 appartementen voor huidige en toekomstige bewoners van zorgorganisatie Siza. Het Dorp is ontworpen als een *healing environment*, met een focus op natuur, frisse lucht, daglicht, rust en veiligheid.

siza.nl/hetdorpvernieuwt



5



Hortus botanicus Leiden heeft nieuwe Wintertuin

De Hortus botanicus Leiden is de oudste botanische tuin van Nederland. Het is de plek waar Carolus Clusius in de zestiende eeuw een van de eerste grote tulpencollecties van Europa kweekte. Ook anno 2020 kan de Hortus botanicus Leiden rekenen op grote belangstelling. Als gevolg van de toegenomen bezoekersaantallen in de afgelopen jaren was een herinrichting van de entree en Wintertuin noodzakelijk. In de Wintertuin is – naast entree, winkel, café en Tuinkamer – een groot aantal plantencollecties te bezoeken, zoals palmvarens, oerplanten en vleesetende planten. BPD Cultuurfonds leverde een bijdrage aan de vernieuwing van de Wintertuin. ■

hortusleiden.nl

Best of...

'We kijken vaak met een te smalle bril naar de wereld'

De nieuwe BPD-directeur Alexander Heinzmann put inspiratie uit brede gebiedsontwikkelingen in de hele wereld. Hij leidt ons Duitsland en de wereld rond langs klassiekers én verrassende projecten.



Alexander Heinzmann

is sinds november 2019 directeur van BPD in Duitsland. Hij richt zich de komende jaren onder andere op de ontwikkeling van een bouwcompetentiecentrum, waar intern alle kennis en kunde van BPD wordt verenigd. Verder gaat hij de digitale woningverkoop uitbouwen en focust hij zich op gebiedsontwikkelingsprojecten in Duitsland. Eerder werkte hij vijftien jaar voor bouwbedrijf Wüstenrot Bausparkasse, waarvan de laatste zes jaar als directeur.



La Confluence, Lyon

1 DE STAD VAN DE TOEKOMST IS...

... aantrekkelijk om in te wonen

Hoewel mensen ook naar het platteland verhuizen om aan de stadse drukte te ontsnappen, is de wereldwijde trend nog altijd de trek richting de stad. We moeten daarom veel breder gaan denken. Hoe houden en maken we steden voor iedereen aantrekkelijk - niet alleen nu, maar tot ver in de toekomst? Ik las een artikel over hoe het toegenomen verkeer met paardenkoetsen begin twintigste eeuw voor steden een enorm probleem met uitwerpselen

creëerde. De auto was zaligmakend en ontwikkelaars presenteerden die als een schoon alternatief. Nu staan we opnieuw voor zo'n uitdaging en moeten we ons als gebiedsontwikkelaar afvragen hoe we aantrekkelijke gebieden scheppen voor de stad van de toekomst. Hoe gaan we op basis van gedegen marktonderzoek en met innovatieve concepten stadsdelen zodanig vormgeven dat ze over 25, 50 of 100 jaar nog steeds aantrekkelijk zijn?

2

2 FAVORIETE OPENBARE RUIMTES

Markthalle, Stuttgart

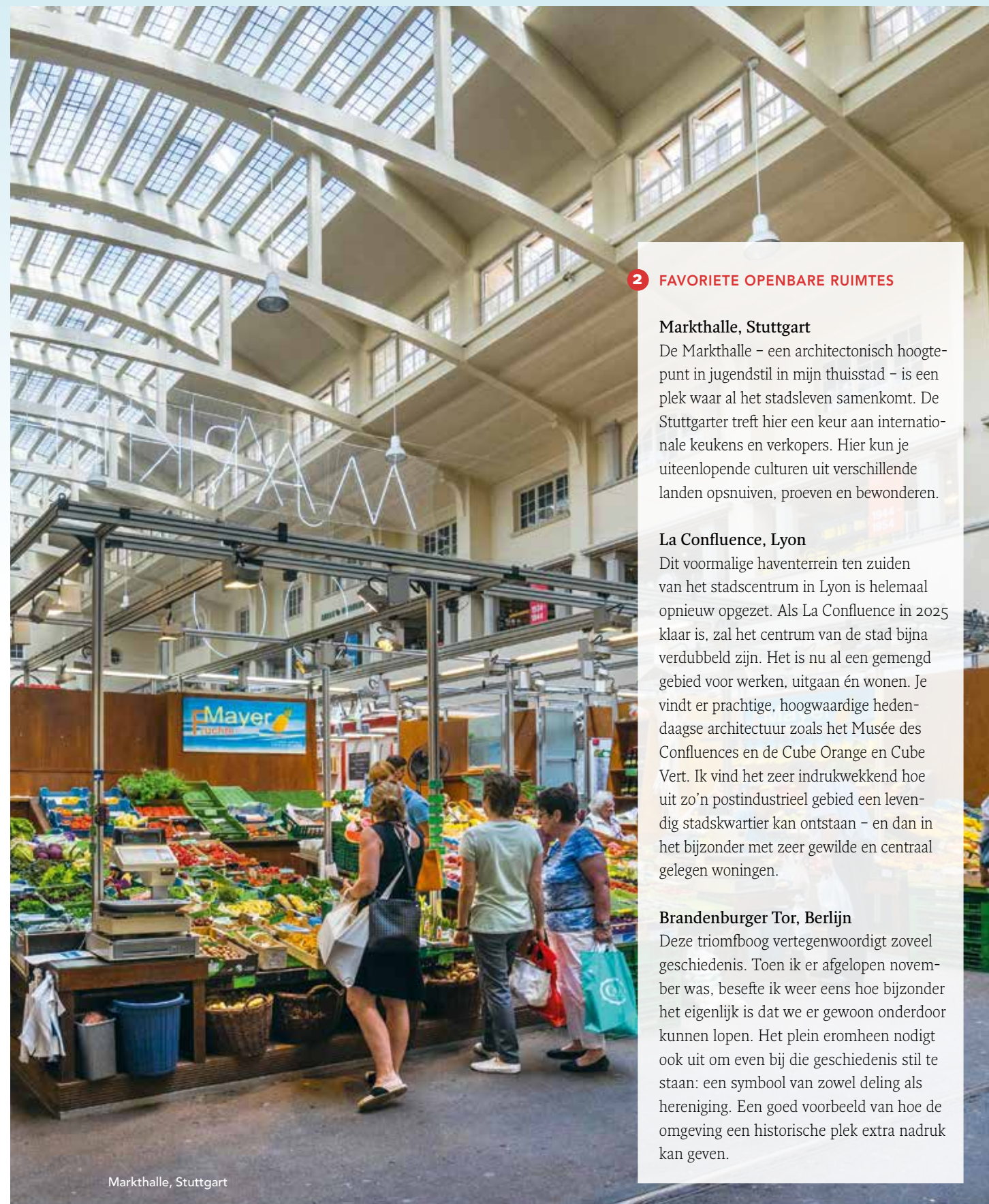
De Markthalle - een architectonisch hoogtepunt in jugendstil in mijn thuisstad - is een plek waar al het stadsleven samenkomt. De Stuttgarter treft hier een keur aan internationale keukens en verkopers. Hier kun je uiteenlopende culturen uit verschillende landen opsnuiven, proeven en bewonderen.

La Confluence, Lyon

Dit voormalige haverterrein ten zuiden van het stadscentrum in Lyon is helemaal opnieuw opgezet. Als La Confluence in 2025 klaar is, zal het centrum van de stad bijna verdubbeld zijn. Het is nu al een gemengd gebied voor werken, uitgaan én wonen. Je vindt er prachtige, hoogwaardige hedendaagse architectuur zoals het Musée des Confluences en de Cube Orange en Cube Vert. Ik vind het zeer indrukwekkend hoe uit zo'n postindustriële gebied een levendig stadskwartier kan ontstaan - en dan in het bijzonder met zeer gewilde en centraal gelegen woningen.

Brandenburger Tor, Berlijn

Deze triomfboog vertegenwoordigt zoveel geschiedenis. Toen ik er afgelopen november was, besepte ik weer eens hoe bijzonder het eigenlijk is dat we er gewoon onderdoor kunnen lopen. Het plein eromheen nodigt ook uit om even bij die geschiedenis stil te staan: een symbool van zowel deling als hereniging. Een goed voorbeeld van hoe de omgeving een historische plek extra nadruk kan geven.



Markthalle, Stuttgart



3 FAVORIETE PODCASTS & BLOGS

- Podcast On the Way to New Work - Der Podcast über neue Arbeit onthewaytonewwork.com
- Podcast Immobiléros - Der Podcast für die Immobilienszene immobileros.de
- Blog blog.iao.fraunhofer.de/tag/stadtentwicklung
- Blog postwachstum.de/tag/stadtentwicklung



Bundesgartenschau-terrain, Heilbronn

4 INSPIRELENDE ONTWIKKELINGEN

Bundesgartenschau-terrain, Heilbronn

Meestal wordt met de Bundesgartenschau-projecten (tuinbouwtentoonstellingen vergelijkbaar met de Floriade in Nederland, red.) meteen een stedenbouwkundig probleem aangepakt. Want zo'n gebied loopt het risico om naderhand onbenut te blijven. In Heilbronn hebben ze direct ruimte gereserveerd voor bewoning. Het hele gebied langs de rivier Neckar ging op de schop en er ontstond plek voor innovatieve woonconcepten. De opdracht voor de ontwikkelaar was helder: de woningen moeten opgeleverd, verhuurd en bewoond zijn vóórdat de tuinbouwtentoonstelling van start gaat.

Bois-Franc, Montreal

Deze buitenwijk van Montreal is innovatiever dan je op het eerste gezicht zou zeggen. Ja, er ligt een typisch Noord-Amerikaans stratenpatroon met veel doodlopende weggetjes. Anderzijds is ervoor gekozen om de dichtheid te mixen: je kunt er zowel in een appartement wonen als in een *townhouse*, en er ligt veel groen en blauw tussen de huizen. De buurt is zo opgezet dat lopen tussen het centrale plein en het nabije station simpel en comfortabel is. Parkeren vindt zo veel mogelijk ondergronds plaats en wandelpaden verbinden de verschillende hoeken van de buurt met elkaar. Dit *pedestrian oriented development* is wat mij betreft zeer toekomstbestendig.



5 LEESVOER

Boek: Design Thinking: The Handbook

Hoe zorg ik dat mijn onderneming vanuit zichzelf innovatief is en steeds verbetert? Dat is de centrale vraag van dit boek van Falk Uebernickel, Walter Brenner, Therese Naef, Britta Pukall, Bernhard Schindlholzer. Het spoort aan om na te denken over hoe managers en ondernemingen innovaties en duurzaamheid kunnen aanvliegen. Een klassieker als je het mij vraagt.

Boek: Welt mit Zukunft

De brede blik van Franz Josef Radermacher is onontbeerlijk. Ontwikkelaars kijken vaak met een te nauwe bril naar de wereld en bezien deze alleen vanuit het Duitse perspectief. Of we concentreren ons te veel op een stad, gemeente of een enkel project. Als je zijn boek *Welt mit Zukunft* leest, realiseer je je dat ecologie en milieubescherming niet lokaal op te lossen zijn. Iedereen moet natuurlijk een bijdrage leveren, maar we moeten er ook rekening mee houden dat een subsidie voor betere isolatie hier misschien minder energiebesparing oplevert dan een fundamenteeler project elders. Hoe hoog is de meerwaarde voor een hoe dan ook zuinig Duits huis? Dat wereldwijde denken is nog erg ver weg.



Bosco Verticale, Milaan

6 BESTE STADSONTWIKKELING

Leipzig

Het stadsbestuur is erin geslaagd economische stabiliteit te realiseren zonder iets af te hebben gedaan aan het historische stadscentrum. De stad is nu een goed voorbeeld van harmonie tussen historie en eigentijds bouwen. Het onderliggende geheim is enerzijds een heldere visie voor stadsontwikkeling per sector - bijvoorbeeld wonen, cultuur en duurzame mobiliteit. Er vindt constante evaluatie plaats om de visie weer aan te scherpen. En anderzijds plukt Leipzig de vruchten van de aangescherpte aanbestedingseisen: een bouwproject kan alleen starten of subsidie ontvangen als het aan de doelen van de stad als geheel beantwoordt.

7 BESTE INNOVATIE

Bosco Verticale, Milaan

De beboste torens van Bosco Verticale in Milaan zijn een indrukwekkend voorbeeld van hoe effectief een stedelijke omgeving benut wordt en tegelijkertijd ook groen is. Er zit zoveel innovatie in dit ene project! De hoogte, de groenoppervlakken, de nadrukkelijke stedelijkheid ervan. In te weinig steden wordt nagedacht over hoe hoogbouw intelligent kan worden aangepakt. ■

Thema

WAAR EN HOE KUNNEN WE WONEN IN 2030?

Zowel Nederland als Duitsland staat voor een grote woningbouwopgave. Die zijn gedeeltelijk binnenstedelijk te realiseren. Ook bouwen aan de randen van stad en dorp en in het groen lijkt onvermijdelijk. Hoe combineren we alle wensen en vereisten op het gebied van wonen, werken, klimaat, bereikbaarheid en behoud van natuur?



'Als je niets doet stroomt het water naar het laagste punt'

TOT 2030 MOETEN ER in Nederland een miljoen woningen worden gebouwd, blijkt uit cijfers van het CBS en uit het NEPROM-rapport Thuis in de toekomst. Duitsland staat voor een bouwopgave van 2,3 miljoen nieuwe woningen tot 2030, aldus het Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Volgens de meest recente prognoses gaan deze aantallen bij lange na niet gehaald worden en komen we in Nederland – bij de huidige bouwproductie – 300.000 woningen tekort. In Duitsland is dat tekort bijna een miljoen. In Nederland wordt inmiddels niet meer van een woningcrisis maar van woningnood gesproken.

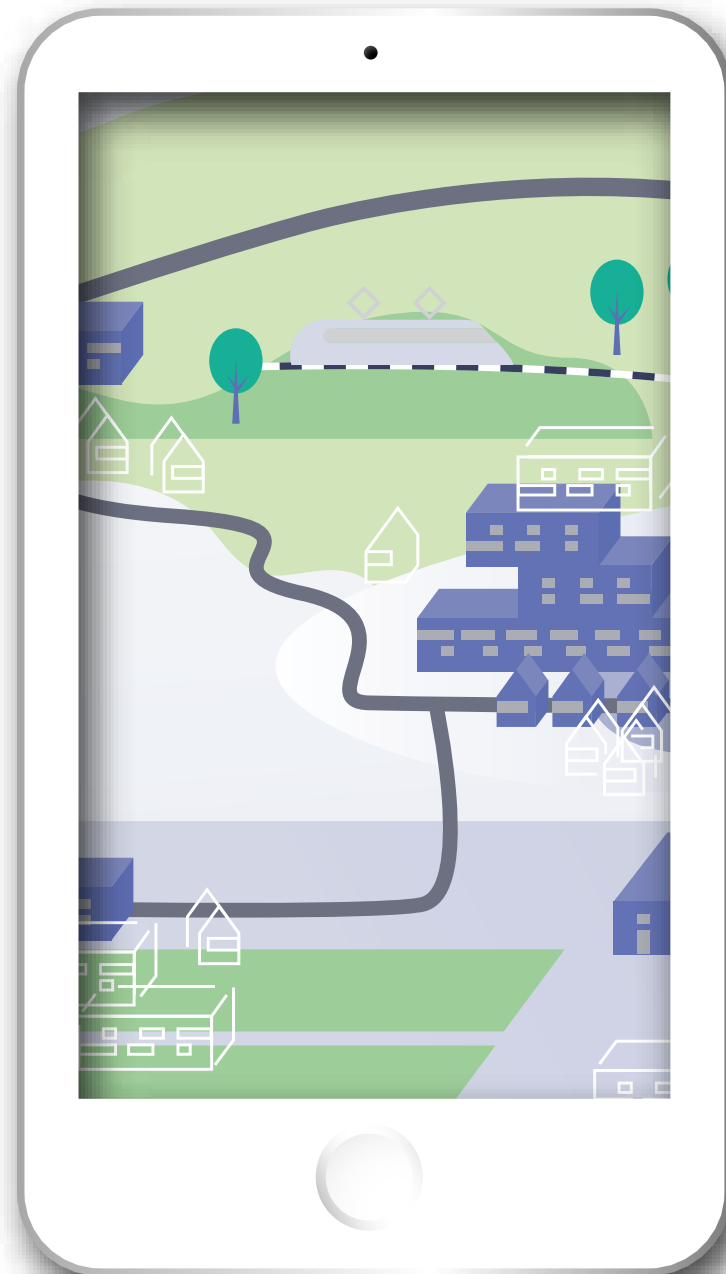
Highlights

- > De enorme bouwopgave van 1 miljoen nieuwe woningen tot 2030 in Nederland vraagt om inbreiding, maar ook uitbreiding.
- > Een derde van die nieuwe woningen moet gebouwd worden aan de stadsranden. Dan gaat het dus om zo'n 300.000 woningen.
- > Ook in Duitsland is er een trek naar de binnenstad; naar verwachting zullen de Duitse jongeren van nu over tien jaar naar de stadsrand verhuizen.
- > De uitdaging is nieuwe wijken aan de stadsrand te verbinden met de rest van de stad.
- > Dit kan onder meer door oude infrastructuur te integreren in nieuwbouwwijken, maar ook door wijken te laten aansluiten bij de sfeer in de stad en toekomstige woonbehoeften.
- > Een visie op bereikbaarheid en mobiliteit van nieuwe wijken is nodig, voordat de schop de grond in gaat.
- > Groen en rood hoeven elkaar niet te bijten; er zijn steeds meer initiatieven waarbij natuur een plek krijgt in nieuwbouwwijken.
- > Samenwerking is belangrijker dan ooit; de uitdagingen waarvoor we staan zijn zo groot en complex dat niemand eromheen kan.

De aanleidingen zijn vergelijkbaar in Duitsland en Nederland: een trek naar stedelijke gebieden, demografische (waaronder vergrijzing, groeiende bevolkingsomvang, migratie) en economische ontwikkelingen (zoals toename flexibele arbeidsmarkt, stijgende bouwkosten, tekort aan ontwikkellocaties en vakpersoneel). In beide landen groeit het besef dat klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw de inrichting van het landschap de komende tien jaar ingrijpend gaan veranderen. De Nederlandse overheid heeft daarom het initiatief genomen tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Die zal in 2020 zijn (definitieve) langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland publiceren. In de Uitvoeringsagenda die tegelijkertijd verschijnt, krijgt de concrete aanpak en gewenste interbestuurlijke samenwerking zijn beslag.

LIEFST BINNEN DE STAD

In Nederland is door groei van het aantal huishoudens, demografische en economische ontwikkelingen en sloop van verouderde huizen veel vraag naar betaalbare woningen. Deze vraag concentreert zich hoofdzakelijk in stedelijke gebieden. In de Nationale Woonagenda 2018-2021 uit 2018 hebben gemeenten en provincies toegezegd jaarlijks 75.000 woningen bij te bouwen. In 2018 werden bijna 66.000 woningen gebouwd, in 2019 waren dit er volgens het CBS bijna 71.000. Nog altijd blijft de productie dus onder het aantal dat nodig wordt geacht, onder meer omdat woningbouw in stedelijk gebied extra moeilijk is. Daarbij zijn grotere steden huiverig voor het bouwen aan hun randen en heeft grond aan de stadsrand vaak al een bestemming. Het ontwerp van de Nationale Omgevingsvisie (juni 2019) sluit bij deze tendens aan. Emiel Reiding, directeur van de NOVI: 'Uitgangspunt van de



Emiel Reiding

studeerde Bestuurskunde in Leiden. Sinds 2005 is hij ambtenaar bij de Rijksoverheid, eerst als projectleider en senior beleidsmedewerker. Vanaf oktober 2017 is hij directeur van de Nationale Omgevingsvisie bij het ministerie van Binnenlandse Zaken. Van 2010 tot 2014 was hij tevens gemeenteraadslid in Oegstgeest.



Co Verdaas

studeerde Planologie in Nijmegen. Hij was onder meer manager woondiensten van woningcorporatie SWZ. Van 2003 tot 2006 zat hij namens de PvdA in de Tweede Kamer. In 2012 was hij kortstondig staatssecretaris van Economische Zaken. Hij is lid van de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur, deeltijdhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de Technische Universiteit Delft en dijkgraaf te Rivierland.

THOMAS BEYERLE

'Randgemeenten zullen populairder en hipper worden dan ze nu zijn'



Thomas Beyerle

studeerde Geografie, Bouw en Onroerend goed aan de universiteit van Mannheim en promoveerde in 1998 in Stuttgart. Hij is sinds 2014 managing director van de Zweedse investeerder Catella Property Evaluation en sinds 2019 professor voor onderzoek in onroerend goed bij de faculteit Bouw en Onroerend Goed aan de hogeschool Biberach HBC.

verstedelijingsstrategie in de NOVI is dat we in eerste instantie het liefst willen bouwen binnen bestaand gebied. Hoewel dat nog niet zeker is, kan ik me voorstellen dat er in de eindversie een *comply-or-explain*-verplichting komt voor gemeenten. Niet bouwen aan de stadsrand, tenzij... Onze gedachte daarbij is: als je niets doet, stroomt het water naar het laagste punt. In bouwtermen zijn dat overwegend de plekken waar al grondposities zijn, waar andere krachten maken dat daar gebouwd wordt. Dat zijn niet altijd de plekken waar we vanuit het brede maatschappelijke perspectief als eerste willen verstedelijken. Ondertussen moeten we ook tempo maken en kijken naar de woningvraag per regio.'

DUITSLAND VERGELIJKBAAR

In Nederland werd in de periode 2004-2014 zo'n 0,9 procent van het groene gebied omgezet in bouwgrond. In Duitsland was dat volgens het CBS slechts 0,4 procent. Dit laat onverlet dat de situatie in beide landen vergelijkbaar is. 'Strikt genomen heeft Duitsland geen woningtekort', zegt Thomas Beyerle, professor voor onderzoek in onroerend goed bij de faculteit Bouw en Onroerend Goed aan de hogeschool Biberach en tevens managing director van Catella Property Evaluation. 'Er staan zo'n 300.000 woningen leeg, zeker op het platteland.' In stedelijke gebieden als München en Berlijn zijn er wel grote tekorten. 'Dat komt omdat Duitse jongeren niet meer in de provincie willen wonen', constateert Beyerle. 'Dus zie je een verdichting van de woonruimte in de stad. Men woont steeds kleiner en dichter op elkaar.' Beyerle verwacht dat deze trend binnen tien jaar omdraait. 'De jongeren van nu zullen dan vaste relaties en banen hebben en naar een kindvriendelijke buurt aan de rand van de stad trekken. Daarmee zullen de randgemeenten populairder en hipper worden dan ze nu zijn. Er zal

inderdaad een nieuwe groep jongeren komen die in de binnenstad wil wonen. Maar die is gezien de bevolkingskrimp van Duitsland kleiner dan de huidige generatie.'

Een verschil met Nederland, zo merkt Beyerle op, is dat het in Duitsland moeilijker is te bouwen wat de markt vraagt. 'Er wordt bij ons vooral in de hoogste kwaliteit gebouwd. Dat ligt besloten in onze bouwverordeningen, die ingewikkeld en bureaucratisch zijn. Wil je als bouwer afwijken van de norm, dan heeft dat veel voeten in de aarde. Met als gevolg dat er veel te weinig gebouwd wordt voor de daadwerkelijke vraag. In Duitsland bouwen we enkel Porsches, terwijl veel mensen heel blij zouden zijn met een Volkswagen Golf of een Fiat.'

WONEN AAN DE RANDEN VAN DE STAD

Iedereen beseft dat alleen bouwen in bestaand gebied het structurele woningtekort onvoldoende gaat oplossen. Volgens prognoses zal een derde tot de helft van de nieuwbouw in Nederland aan de randen van stad en dorp moeten worden gerealiseerd. Nog eens een derde dient te worden gerealiseerd in het buitengebied, stelt Co Verdaas, deeltijdhoogleraar Gebiedsontwikkeling in Delft. Volgens hem dienen we eraan te wennen dat we groene ruimte moeten inleveren om aan de woningvraag te voldoen. 'Tot nu toe gingen landbouw, woningbouw, natuur, bedrijvigheid en infrastructuur redelijk samen. In onze polder werden de belangen keurig afgewogen en aan iedereen concessies gedaan. Maar kijk je naar de ruimte die de komende tien jaar nodig is voor de energietransitie, voor een miljoen woningen, voor klimaatadaptatie en voor een agrarische sector met ambitie, dan valt dat niet meer te combineren. We komen ruimte tekort en dat beginnen we nu te voelen. De discussie over PAS en PFAS is daarvan het eerste signaal. Maar *we ain't seen nothing yet.*'

'We moeten eraan wennen om de groene ruimte in te leveren'

NIEUWE WIJKEN INTEGREREN IN DE STAD

Eén van de manieren om nieuwe wijken te integreren in de stad is volgens Reiding bestaande historische gebouwen in het plan een nieuwe bestemming te geven. 'De Spoorzone in Tilburg is een schoolvoorbeeld hoe je een oud industrieel gebied onderdeel van de stad kunt maken. Het is een wijk geworden met veel reuring, inclusief een theater en een prijswinnende bibliotheek in een oude locomotiefhal. Het succes zit enerzijds in de voorzieningen en anderzijds in het behoud van de ziel van wat er al was.' Reiding verwijst naar Berlijn als voorbeeld van nieuwbouw waar hiermee geen rekening is gehouden. 'Na 1989 is het communistische Oost-Berlijn feitelijk herbouwd. Toen was die keuze begrijpelijk, want men wilde afrekenen met dit verleden. Maar nu zeg je: jammer dat die Oost-Duitse ziel helemaal is verdwenen.'

WONEN, LEVEN, WERKEN

Hoe ziet de toekomstige wijk in verstedelijkt gebied eruit? Verdaas wijst op Nijmegen-Noord, een grote gebiedsontwikkeling ook wel bekend als Waalsprong. 'Dit was decennialang een onaantrekkelijk stadsdeel. Maar er zijn mooie ingrepen gedaan, met onder meer een boulevard en een nieuwe nevengeul om de kans op overstromingen te verminderen. Nu komen internationale commissies er hun licht opsteken. Kortom, met kwaliteit, een goed ontwerp en een goed programma kunnen we stadsranden ontwikkelen die echt bij die stad horen.' Daar hoort ook inspelen op een veranderende economie en demografie bij. Die drijft steeds meer op thuiswerkers en zzp'ers. Dus moet er in nieuwbouwwijken ook plek zijn voor coffeebars en bedrijfsverzamelgebouwtjes. Bovenal moeten wijken aansluiten bij de cultuur en sfeer van een stad, vindt Reiding. 'Steden zijn sociale systemen en daarmee moet meer rekening worden gehouden. Leidsche

Rijn zou bijvoorbeeld meer bij de stad Utrecht hebben gehoord als daar een deel van de universiteit naartoe was verhuisd.'

BEREIKBAARHEID

Een ander probleem - zowel in Nederland als in Duitsland - is bereikbaarheid. 'Wij kijken vaak geïsoleerd naar de woningmarkt en mobiliteit', zegt Beyerle. 'Maar deze zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. We kunnen de meest schitterende wijken bouwen, maar als die alleen per auto bereikbaar zijn, is er toch iets niet goed gegaan.' Reiding vindt dat Nederland hier niet beter scoort dan Duitsland. 'Het is ongewenst om een woonwijk te realiseren en vervolgens de ontstane verkeersdruk op het bestaande wegennet af te wentelen. Met Almere hebben we ervaren wat de gevolgen zijn.'

En hoe zorg je dat nieuwe wijken met een stedelijk karakter, sociale cohesie krijgen? Bekend is, stelt Verdaas, dat krapte op de woningmarkt ertoe leidt dat mensen met lagere inkomens en meer zorgbehoeftes geconcentreerd raken in bepaalde wijken. 'Dat bevordert niet het gevoel van een samenhangende inclusieve stad.' Volgens Beyerle zouden Duitse beleidsmakers hierbij naar Nederland moeten kijken. 'De sociale mix in bijvoorbeeld Rotterdam of Den Haag vind ik erg gezond: dat de arts in dezelfde straat kan wonen als de verpleegster. Wat Nederland ook beter doet, is het instellen van autovrije zones in wijken. Zover zijn we in Duitsland nog niet.'

REGIONALE SAMENWERKING NODIG

Woningbouw aan de randen van de stad, waar nu bedrijventerreinen gevestigd zijn die getransformeerd moeten worden, of waar groene ruimte wordt omgezet in nieuwe duurzame woonwijken: het gaat niet zonder slag of stoot. En als er jarenlange inspraakprocedures



EMIEL REIDING

'Je kunt pas iets tot stand brengen als je samen in hetzelfde verhaal zit'

en rechtszaken komen tegen nieuwbouw, wordt de bouwopgave helemaal nooit gehaald. Moet de overheid weer – net als in het verleden – aanwijzen waar gebouwd mag worden? Reiding: 'Het Rijk is meer dan tien jaar redelijk afwezig geweest in de ruimtelijke ordening, maar moet nu weer een prominentere rol gaan spelen. Dat is ook de wens van de Tweede Kamer. Tegelijk blijven de meeste uitwerkingen op een lager schaalniveau. Het gaat nu echt om samenwerking binnen regio's. Dat besef dringt in Nederland steeds meer door.'

Verdaas denkt ook dat er op regionaal niveau gezamenlijk onderzoek moet worden wat de inrichtingsbehoefte is. Hij heeft daar ervaring mee: 'We zijn nu met een informele club, waarin steden, NS, Staatsbosbeheer en anderen zitten, op regionaal niveau aan het kijken wat er nodig is. Dan begin je dus aan de basis en ben je meteen in gesprek met direct betrokkenen die ook nog eens de meeste kennis hebben.'

STADSBOS?

Verdaas ziet dat organisaties uit hun traditionele rol kruipen en begrijpen dat er grote inrichtingsvraagstukken spelen die om een gezamenlijke aanpak vragen. NS pleit voor het doortrekken van de nieuwe Amsterdamse metro naar het zuiden om aansluiting te vinden met regionale verkeersknooppunten. Staatsbosbeheer, dat 40.000 à 50.000 hectare grond heeft aan de rand of vlak bij een stad, denkt actief mee hoe woningbouw en groenbehoud kunnen samengaan. In Krommenie werd een moeilijk toegankelijk natuurgebied gekoppeld aan een nieuwe wijk. Rond Hoofddorp en Nieuw-Vennep staat Staatsbosbeheer toe dat een aantal losse recreatiebosjes wordt gebruikt om een nieuwe wijk met ruim 7.000 woningen leefbaarder en aantrekkelijker te maken. Hoe kan het dat de leden van Staatsbosbeheer hierin meegaan?

Verdaas: 'Er wordt een verhaal verteld dat mensen snappen. Dat is een belangrijke les: je kunt pas iets tot stand brengen als je samen in hetzelfde verhaal zit en je ook je eigen rol in dat verhaal snapt. Dus niet, zoals vroeger, zeggen: wij moeten hier woningen bouwen en dat betekent dat u weg moet. Nee, laat zien hoe belangrijk een vitale stad is. Als iedereen dat begrijpt, dan is bouwen aan de stadsrand of in de natuur nog steeds vervelend. Maar je hebt er wel een verhaal bij en mensen snappen dat het niet anders kan.'

SAMENWERKINGSVERBANDEN

Zowel Duitsland als Nederland staat voor een grote bouwopgave tot 2030. Die herinnert aan de grote woningnood in de jaren vijftig en zestig, maar de uitdagingen zijn groter en complexer dan toen, omdat ze gepaard gaan met ingrijpende planologische keuzes rondom de energietransitie, natuurbeheer en het dichtslibben van wegen rondom bebouwd gebied. In Duitsland is de open ruimte aanzienlijk minder schaars dan in Nederland, maar daar belemmeren vooral de bureaucratische en complexe bouwvoorschriften de bouw van woningen. In Nederland lijkt vooral het gebrek aan regie op ruimtelijke ordening de bouw van één miljoen huizen voor 2030 in de weg te staan. Wil dit aantal gehaald worden, dan zijn regie en radicale keuzes nodig. Het aloude polderdenken kan hierbij helpen: Nederlanders zijn gewend samen te werken en bovendien goed in het uitruilen van belangen. Met innovatie en creatieve oplossingen, maar bovenal met brede samenwerkingsverbanden van overheden, ontwikkelaars, woningcorporaties, vervoerders, omwonenden en belangenverenigingen kunnen we ook in 2030 wonen, werken, leven en recreëren blijven combineren. ■

Onderzoek

WAT WIL DE WOONCONSUMENT NU ZELF?

Hoe willen mensen wonen als ze zelf hun ideale wijk mogen bepalen? CHOICE Insights + Strategy deed onderzoek onder de woonconsument van nu naar de ideale woonomgeving van straks. Kleinstedelijke gebieden en nieuwe stadswijken in een parklandschap zijn populair. In ruil voor zo'n hoogwaardige groene onderlegger zijn woonconsumenten bereid in te schikken en voorzieningen te delen.

'NIEUWBOUWWIJKEN AAN DE randen van steden zijn de laatste jaren populairder geworden', zegt Martin Siebelhoff, CEO van CHOICE Insights + Strategy. Hij zegt dit naar aanleiding van het onderzoek onder woonconsumenten dat zijn bureau voor BPD uitvoerde. 'Dat heeft zeker te maken met de krapte op de woningmarkt. Maar de ideale uitbreidingswijken van de eenentwintigste eeuw zien er wel anders uit dan die van de twintigste eeuw. Het moet groener, speelser en inclusiever.' Volgens Siebelhoff willen consumenten niet in een wijk met een beetje groen wonen, maar

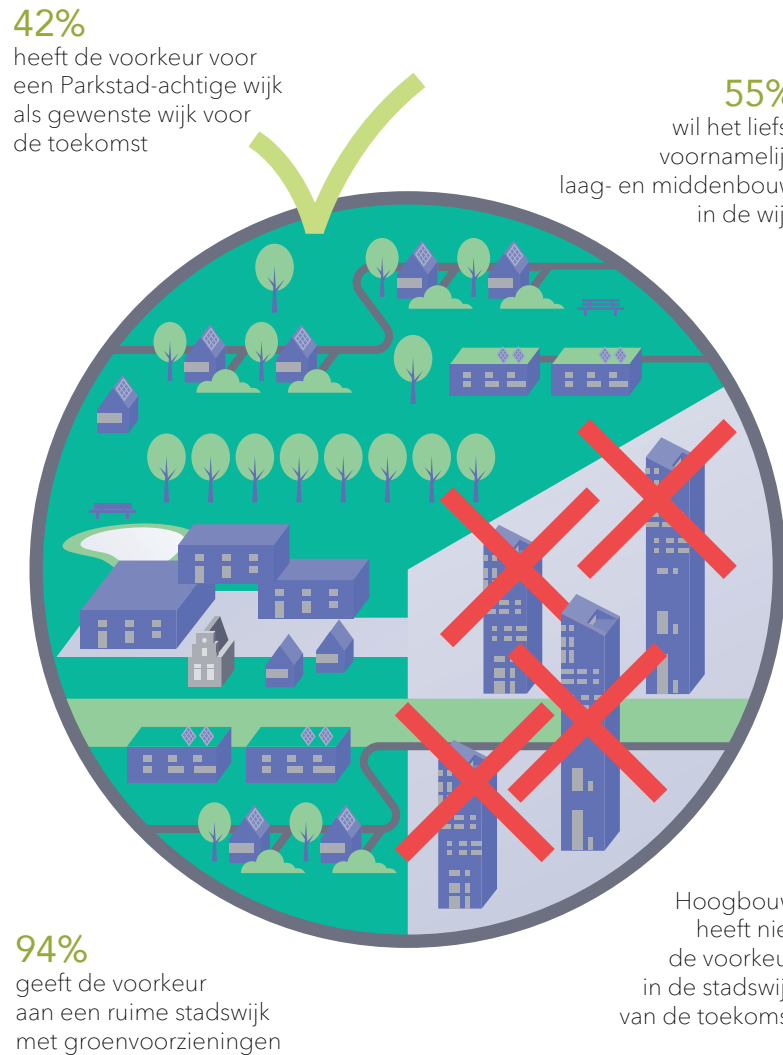
moet parkachtig groen juist de basis zijn. Bovendien verlangen zij afwisselende en verrassende architectuur. En is de bereidheid om met verschillende inkomensgroepen in een wijk samen te wonen, aanzienlijk. Ook opvallend: woonconsumenten hebben de energietransitie omarmd. Zonnepanelen en andere vormen van duurzame energieopwekking zijn logischerwijs onderdeel van nieuwe wijken en duurzame mobiliteit is in opkomst. Martin Siebelhoff reageert op vier opvallende onderzoeksresultaten.

'WOONCONSUMENTEN WILLEN IN GROENE, SPEELSE EN INCLUSIEVE WIJKEN WONEN'

Conclusie 1:

Twee derde van de consumenten wil in een kleinstedelijk gebied wonen. Van de ondervraagden woont veertig procent het liefst in een parkstad-achtige wijk.

'Nieuwbouw aan de randen van de steden is voor veel mensen een steeds aantrekkelijker alternatief voor de dure binnensteden, zo blijkt uit ons onderzoek. Parkstad-achtige wijken zijn groen, er is ruimte om te spelen of recreëren en ze bestaan uit een mix van laagbouw en hogere woongebouwen van maximaal vijf tot tien lagen. Opvallend is dat de mix van verschillende inkomensgroepen wordt omarmd en men niet alleen *ons soort mensen* als burens wil hebben, iets wat lange tijd wel uit woononderzoeken naar voren kwam. Naast een groene omgeving worden de variëteit in architectuur en stedenbouwkundige opzet genoemd als belangrijke elementen van aantrekkelijke, nieuwe wijken aan de randen van de stad. Daarnaast moet er in nieuwe wijken ook iets te doen zijn: je moet er je dagelijkse boodschappen kunnen halen, er moet zoiets basaal als een ophaalpunt voor postpakketten zijn en er moet ook horeca in de buurt zijn. Voor het echte vertier moet het centrum van de stad snel bereikbaar zijn.'



36%

wenst een kleinere rol voor de auto in de wijk

25%

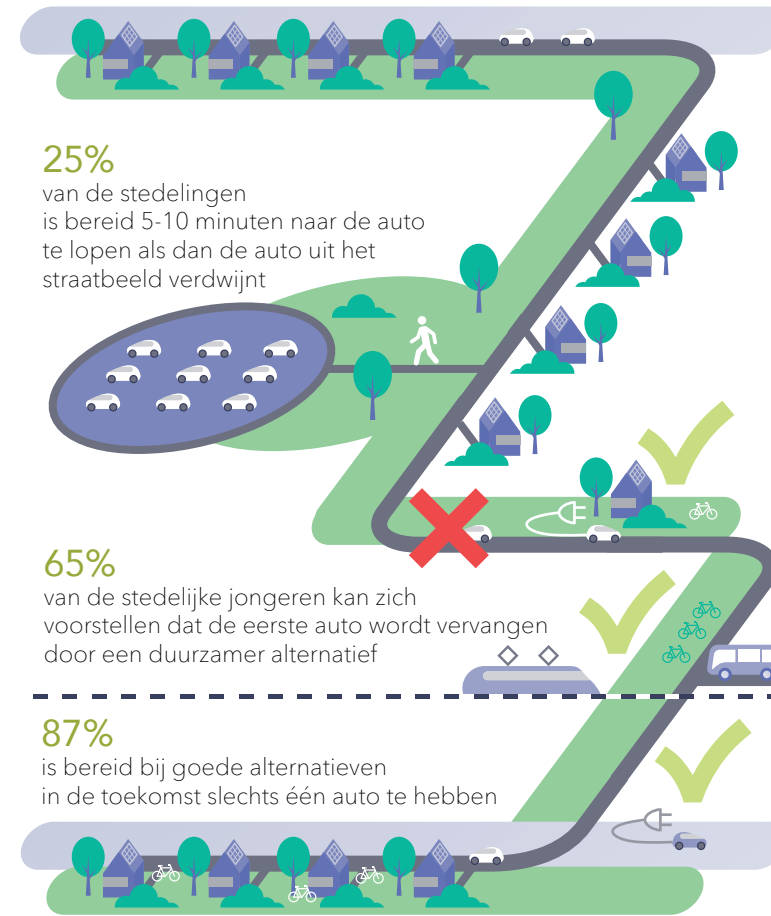
van de stedelingen is bereid 5-10 minuten naar de auto te lopen als dan de auto uit het straatbeeld verdwijnt

65%

van de stedelijke jongeren kan zich voorstellen dat de eerste auto wordt vervangen door een duurzamer alternatief

87%

is bereid bij goede alternatieven in de toekomst slechts één auto te hebben



Martin Siebelhoff is strateeg bij CHOICE Insights + Strategy, een bureau dat klanten inzicht geeft in verschillende strategieën op basis van onderzoeksresultaten. CHOICE is met name gericht op behoeften en doelgroepen van de opdrachtgever en werkt al jaren in opdracht van BPD. Siebelhoff heeft CHOICE 25 jaar geleden tijdens zijn studie Commerciële Economie als start-up opgezet.

Conclusie 2:

De rol van de auto in de wijk gaat veranderen: een meerderheid staat open voor duurzame alternatieven van de auto.

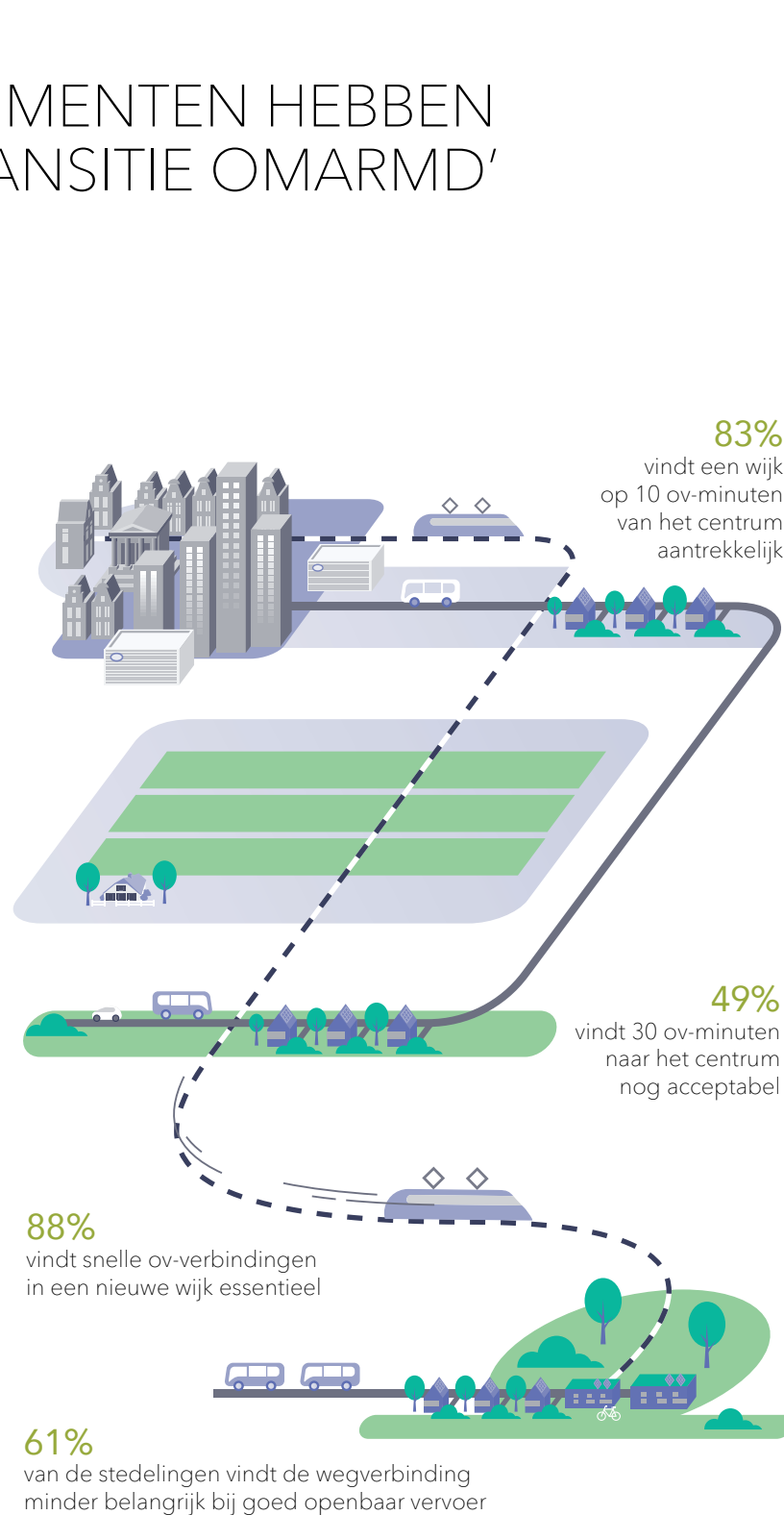
'Een meerderheid van de ondervraagden kan zich duurzame alternatieven voor de klassieke eigen auto heel goed voorstellen. Naast goed openbaar vervoer vinden bewoners van toekomstige wijken aan de randen van de stad deelauto's, zelfrijdende auto's, deelbakfietsen en bijvoorbeeld snelle fietsverbindingen voor elektrische fietsen heel goede toekomstige mogelijkheden. De vrijheid van het eigen vervoersmiddel blijft belangrijk, aangezien ruim tachtig procent van de ondervraagden ook zegt een auto voor de deur te willen hebben. Overigens is duurzaamheid als thema wel echt geland en dat is een verschil met bijvoorbeeld vijf jaar geleden. Zonnepanelen op huizen, een windturbine die in de verte te zien is; het zijn dingen die mensen geaccepteerd hebben als noodzakelijke onderdelen van de nieuwe stad. Een ruime meerderheid heeft er geen moeite meer mee.'

'WOONCONSUMENTEN HEBBEN DE ENERGIETRANSITIE OMARM'D'

Conclusie 3:

De betreffende wijk hoeft niet aan de stad te grenzen, het aantal reisminuten naar het centrum van de stad is belangrijker.

'Mobiliteit is essentieel. Het centrum van de dichtstbijzijnde grote stad is belangrijk in verband met werk en vooral als plek waar de grote uitgaansgelegenheden zijn. Die reuring in de stad moet snel en gemakkelijk bereikbaar zijn. Als dat zo is, dan zijn mensen bereid wat verder weg te wonen. Liefst tachtig procent vindt tien ov-minuten naar het centrum ideaal, terwijl een afstand van dertig minuten voor de helft van de ondervraagden nog acceptabel is. Voor het populaire centrum van Amsterdam zijn respondenten zelfs bereid langer met het openbaar vervoer te reizen. Hoewel bijna negentig procent van de mensen hoogwaardig openbaar vervoer voor toekomstige nieuwe wijken noodzakelijk vindt, is het soort mobiliteit ook aan het veranderen. Delen en duurzaam hebben de toekomst.'



95% wil graag een huisarts en apotheek in de wijk

90% vindt het prettig als er binnen de wijk pleintjes en hofjes zijn

32% vindt horeca, winkels en werkplekken in de buurt belangrijk

52% vindt parken een fijne ontmoetingsplek

Conclusie 4:

Bewoners hebben binnen hun wijk behoefte aan zowel rust als reuring, het is de kunst de sweetspot te vinden in balans tussen beide.

'De ideale balans tussen rust en reuring hangt van meerdere facetten af, maar verschilt vooral per doelgroep. Jonge stedelingen willen horeca, winkels en werkplekken binnen handbereik. Stedelingen die voor parkstad-achtige wijken kiezen, willen ook ontmoetingsplekken in de buurt, maar dan in de vorm van parkjes, waar zij kunnen ontspannen en recreëren. Een park in de buurt wordt steeds belangrijker omdat het in de huidige woningmarkt niet altijd meer mogelijk is een ruime eigen tuin te hebben, ook al blijft de privétuin door een grote groep gewenst. Mensen zien ook in dat steden – en dus ook nieuwe wijken – wat compacter gebouwd moeten worden. Daarvoor in de plaats willen ze wel meer aandacht voor groen op en bij hun woningen, denk bijvoorbeeld aan groene daken. Gedeelde tuinen zijn ook een alternatief voor de eigen tuin, maar er bestaan wel twijfels over de vraag hoe die goed beheerd kunnen worden.' ■

Inspiratie

SIMPEL BOUWEN BESTAAT NIET MEER

Een goede balans tussen ontwikkeling, natuur en duurzaamheid. Dat is hoe succesvolle wijken van de toekomst eruitzien volgens stedenbouwkundigen Gijs van den Boomen (KuiperCompagnons) en Maartje Luisman (SVP).



RIJKE HISTORIE EN NATUUR VRAGEN OM DELICATE BALANS

'IN EEN STANDAARD uitbreidingswijk heb je overwegend grondgebonden woningen en meestal weinig appartementen. Hier - op een oud defensie-terrein in Het Gooi - zal dat juist helemaal omgekeerd zijn. Op basis van een woningmarktonderzoek is daar bewust voor gekozen: ook Het Gooi heeft te maken met snelle vergrijzing. Er is dus veel behoefte aan woningen voor ouderen die niet per se allemaal een grote tuin willen, maar wel comfortabel en veilig in het groen willen blijven wonen. Deze keuzes komen voort uit een ambitiedocument dat de drie gemeenten die het grondgebied besturen, twee jaar geleden opstelden. Als dit plan in plaats daarvan door een ontwikkelaar

was gemaakt, had het er toch anders uitgezien. Nu houden we ruimte over voor gemeenschappelijke natuur, terwijl met grondgebonden woningen veel op zou gaan aan privétuinen. Crailo is decennialang een afgesloten gebied geweest van Defensie, met de Kolonel Palmkazerne aan de noordkant en de A1 aan de oostzijde. Net als in de rest van Het Gooi vind je er bos, heide en lange lanen. De rijke historie én natuurlijke omgeving maken het een heel bijzonder terrein, dat vraagt om een delicate balans tussen ontwikkeling, natuur en duurzaamheid. Een goed voorbeeld is hoe mobiliteit straks een plaats krijgt. Fiets en openbaar vervoer hebben natuurlijk de voorkeur, maar het blijft Het Gooi

met een bepaalde parkeerbehoefte. Die eerste auto per huishouden, daar houden we in elk geval rekening mee. Voor de tweede auto komen er meerdere mobiliteitshubs verspreid over Crailo waar je een elektrische deelauto kunt oppikken. Bij deze hubs kun je ook je pakketjes ophalen, afval deponeren en staat er wellicht een schuur met gereedschap dat je deelt met je burens. Verder staat duurzaamheid op een concrete manier centraal met energie en gebruik van materialen. Wat elders in Nederland vanaf 2050 de norm zal zijn - met het oog op het klimaatakkoord van Parijs - moet hier al over vijf jaar realiteit zijn. Crailo wordt een energiepositieve wijk die alle benodigde energie voor woningen én mobiliteit



Maartje Luisman
is eigenaar en directeur van SVP Architectuur en Stedenbouw in Amersfoort. Eerder was zij werkzaam als stedenbouwkundige bij de gemeente Utrecht. Ze studeerde Bouwkunde aan de TU Delft.

zelf opwekt. In en op de zogenoemde 'ecowal', die aan de zuidkant van het terrein komt te liggen, komen natuur en technologie samen. Hier is ruimte voor zonnepanelen, parkeren en bedrijfsruimte. Overtollige materialen van het kazerneterrein vormen de basis van de ecowal, om zo de wijk op te leveren met een minimum aan afgevoerde grondstoffen. De inspiratie zit hem hier voor mij in de durf om keuzes te maken. Er zijn in de omgeving al genoeg andere ontwikkelingen waar huizenkopers een rijtjeshuis met een tuin kunnen vinden. Als je overal een gemiddeld programma bouwt voor de gemiddelde woonbehoefte, dan staat heel Nederland straks vol met exact dezelfde woningen.'



Schieveste, Schiedam

EEN LUWTE IN DE STAD



Gijs van den Boomen

is creatief directeur bij KuiperCompagnons in Rotterdam. Eerder was hij hoofdontwerper en partner bij Wissing Urban Design and Planning. Hij studeerde Landschapsarchitectuur aan Wageningen University.

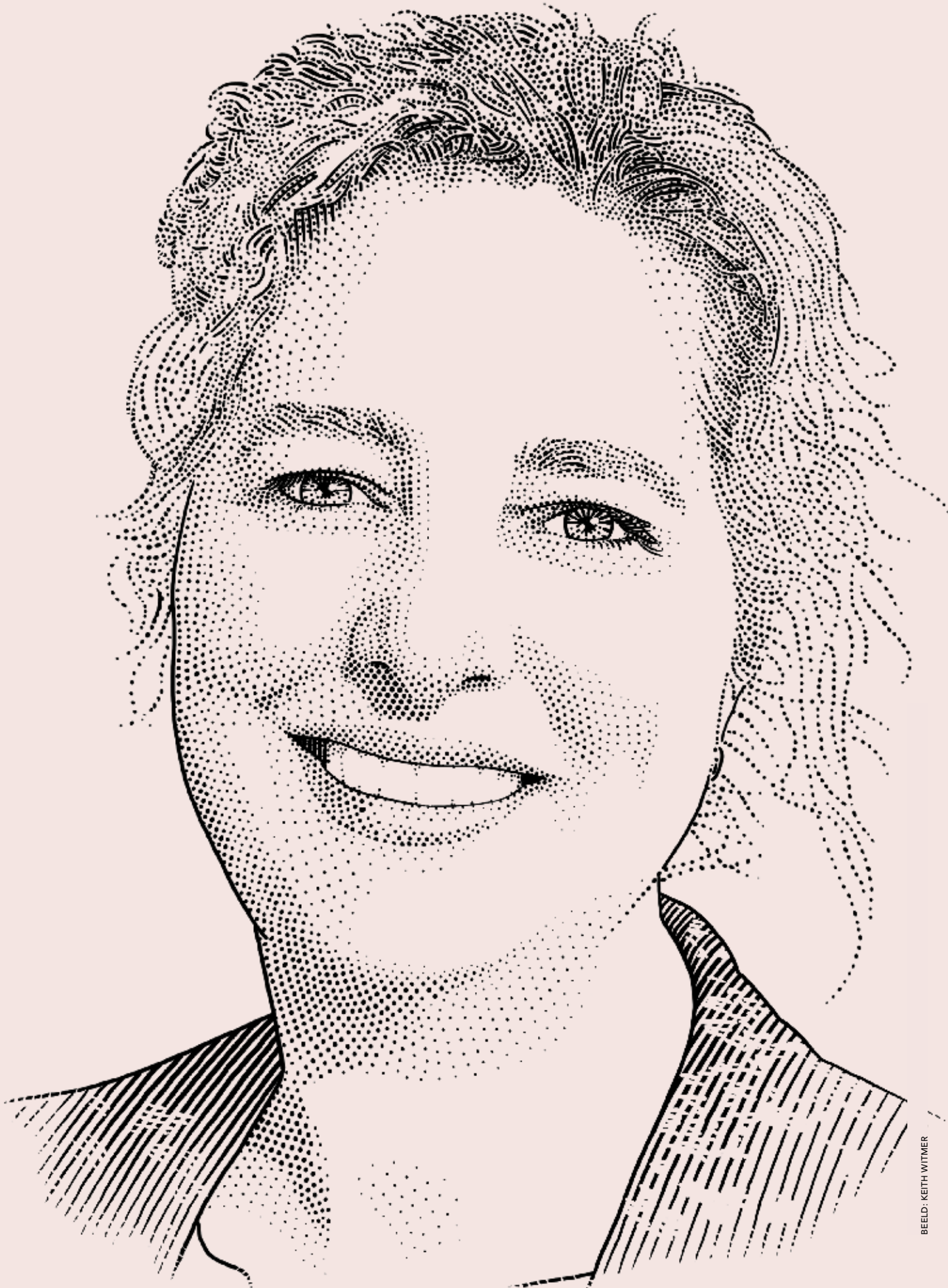
‘OP DIT MOMENT speelt in Nederland natuurlijk de woningnood en hoe we daaraan kunnen voldoen. Naar mijn mening is het haast een ideologische discussie, waarbij veel mensen zeggen: we moeten alles in de stad bouwen, helemaal niet meer in of aan het landschap. Nu begint steeds meer het besef te ontstaan dat dat waarschijnlijk niet kan. Ik vraag me liever af: welke criteria en kwaliteiten heb je nodig om de beste oplossing voor elke gemeente of dorp te bedenken? En waar kun je welke kwaliteiten bieden? Daarom wil ik graag twee projecten naast elkaar zetten: Schieveste in het stationsgebied van Schiedam en het nieuwe buurtschap Aarlesche Erven naast de bestaande kern van Best. Tegenovergesteld qua beleving, want Schieveste is een soort ‘hoogbouwddorp’ terwijl Aarle een buurtschap wordt,

geënt op het bestaande patroon van landschap, randwegen en boerderijen. Tegelijkertijd zijn de uitgangspunten daarbij hetzelfde: thuisvoelen en verbonden zijn. Schieveste wordt een groot en langgerekt complex tussen de spoorlijn naar Rotterdam en de A20. Het zal eruit komen te zien als een groep afzonderlijke gebouwen die in werkelijkheid verbonden zijn. Zo creëert het gebouw z’n eigen luwte of stadsoase. In het midden komt een aantal groene hoven en ruimtes, waar je niet omver gereden wordt door auto’s - want die komen hier niet. Leven is waar de nadruk op komt te liggen, in plaats van alleen wonen. We kopen niet meer met het idee dat we over zes, zeven jaar een nieuwer en groter huis zullen zoeken. Nee, tegenwoordig willen we ons ‘inkopen’ in een gemeenschap voor de langere termijn. Dan moet je dus niet



Aarlesche Erven, Best

alleen een goede woning krijgen voor die investering, maar ook een duurzame, gezonde en goed voelende leefomgeving. In Aarle ontstaat eenzelfde soort gemeenschap, maar op een heel andere schaal. Er komen 900 woningen net naast de bebouwde kom van Best, met een centraal plein voor een aantal dagelijkse voorzieningen. Er loopt een wirwar van houtwalleetjes door Aarle en de boeren die er lang actief waren, hebben de nodige kavels geruild met elkaar in de jaren zestig. Het patroon van weggetjes en paden blijft behouden in een soort lappendeken van tuinen en openbaar gebied met water. Die historisch ontstane kleinschaligheid vormt straks de overgang tussen de rest van Best en het Groene Woud aan de andere zijde. Haast een soort ritssluiting: verbonden en fragiel tegelijk. De overgang van dorpskern tot bosrand verloopt heel geleidelijk en gevoelig. Niet meer zoals vroeger toen je een nieuwe woonwijk ‘koud’ in het bestaande landschap neerlegde, met aan de ene kant van de lijn de stad en aan de andere kant het boerenbedrijf. De discussie over bouwen in de stad versus bouwen op het platteland is achterhaald. We moeten nieuwe overgangen maken waarin de kwaliteit van leven centraal staat - zowel in steden als daarbuiten. Natuurlijk wel op een manier zodat de landschappen er beter van worden. Simpel bouwen bestaat gelukkig niet meer. De tijd dat we stedenbouwkundige plannen afstempelden en uitrolden in de wei zonder al te veel rekening te houden met de context, is echt voorbij.’ ■



BEELD: KEITH WITMER

Column

IN GOEDE EN SLECHTE TIJDEN

Hoe zorgen we ervoor dat iedereen toegang heeft tot een betaalbare woning en hoe houden we tegelijkertijd wijken leefbaar? Martine van der Griendt, ontwikkelingsmanager bij BPD, zoekt de oplossing hiervoor in het *stadshuwelijk*, een langdurige verbintenis tussen gemeenten, corporaties en ontwikkelaars. In goede en slechte tijden.

IEDEREEN KENT ZE WEL. De wat verouderde en eenzijdig samengestelde corporatiewijken in de grotere steden. Ze bestaan uit omvangrijke wooncomplexen die veelal zijn gebouwd in de jaren zestig. Ooit waren ze bestemd voor de voornamelijk Nederlandse middenklasse, oftewel gezinnen met kinderen waarvan de ouders een bescheiden inkomen verdienden. Tegenwoordig huisvesten corporaties – gemiddeld goed voor 30 procent woningbezit in de stad – een veelheid aan doelgroepen. Naast de traditionele corporatiedoelgroep zijn dat onder meer statushouders, arbeidsmigranten en mensen uit de maatschappelijke opvang. Groepen die in leefstijl en cultuur onderling sterk verschillen, met als gemene deler: een kwetsbare maatschappelijke en economische positie. Door deze veranderingen staat de leefbaarheid in deze wijken onder druk. De balans tussen betaalbare sociale woningen, middeldure huurwoningen en koopwoningen is op veel plekken zoek. En we weten dat eenzijdig samengestelde wijken niet goed zijn voor de stad. De stad moet betaalbaar blijven. Een mengvorm van type

woningen en doelgroepen maakt een wijk weerbaar en toekomstbestendig. Herstructurering kan uitkomst bieden. Maar door de nieuwe Woningwet zijn corporaties zelf nauwelijks meer in staat dit soort opgaven op te pakken. Daarom is samenwerking tussen alle verschillende spelers binnen wijken – gemeenten, corporaties en ontwikkelaars – zo ontzettend belangrijk. Met elkaar kunnen we de gehele woningmarkt bedienen. Gekscherend noemen wij dat het *stadshuwelijk*, een langdurige verbintenis vol vertrouwen met ruimte voor ieders belangen. En net als bij een echt huwelijk in goede en slechte tijden. In het geval van nieuwbouw gaat de afstemming van gemeenschappelijke doelen en belangen al heel aardig. Bij de herstructurering van wijken en buurten valt echter nog een hoop te winnen. Door het wettelijke kader waarbinnen

'MET ELKAAR KUNNEN WE DE GEHELE WONINGMARKT BEDIENEN'

corporaties moeten opereren, hebben zij vaak minder mogelijkheden om het totale beeld van wijken te beïnvloeden en niet alleen van één woningcomplex. Met elkaar lukt dat wel. Deals zoals BPD die het afgelopen jaar sloot met Mitros in Utrecht om tot evenwichtiger wijken te komen, inspireren mij enorm. In de wijk Overvecht worden tachtig sociale huurwoningen gesloopt en BPD bouwt er 140 middeldure huurwoningen en koopwoningen terug. Het verlies aan sociale huurwoningen wordt gecompenseerd in een andere wijk. Zo werken we op meerdere plekken aan uitgebalanceerde en inclusieve wijken. Op veel meer plekken in Nederland willen we stadshuwelijken sluiten. Wederzijds begrip en vertrouwen zijn daarbij belangrijk, maar misschien nog wel meer het lef om over je eigen belang heen te kijken. Als dat lukt, kun je iets in gang zetten wat de partners afzonderlijk nooit was gelukt. Een hoger rapportcijfer bijvoorbeeld, dat kan worden uitgedrukt in hogere scores op de Leefbarometer, toename van de WOZ-waarde, betere technische staat of meer duurzame woningen. ■

CV Martine van der Griendt werkt als ontwikkelingsmanager bij BPD. Eerder werkte ze bij woningcorporatie DeltaWonen in Zwolle, Kampen en Wezep, en bij NS als verkoopmanager Gebiedsontwikkeling in Noordoost-Nederland. Ze studeerde aan de Technische Universiteit Delft.

Dubbelinterview

KIJKEN BIJ DE BUREN: REGELDRUK ONDER DE LOEP



Anne Katrin Bohle

Desirée Uitzetter

Het duurt soms lang voordat de eerste paal voor nieuwe woongebieden de grond in gaat. Regels en procedures staan de versnelling van de bouwproductie in de weg. Nederland en Duitsland proberen de regeldruk te verminderen, maar gemakkelijk gaat dat niet. Wat maakt het zo moeilijk? En kan het ook anders? Anne Katrin Bohle, Duits staatssecretaris, en Desirée Uitzetter, voorzitter van NEPROM en directeur Gebiedsontwikkeling bij BPD, geven antwoord.

'REGELS EN EISEN ZIJN MET DE BESTE BEDOELINGEN GEMAAKT, MAAR VAAK TE EENZIJDIG EN AFZONDERLIJK BENADERD'

IN ENGELAND IS het wettelijk verboden te overlijden in de Britse parlamentsgebouwen. Formeel is het ondersteboven plakken van een postzegel met de beeltenis van de Britse koningin ook niet toegestaan. Elk land kent wel wetten en voorschriften die bij nader inzien eerder absurdistisch dan noodzakelijk zijn. Natuurlijk zijn regels en procedures altijd bedacht met de beste bedoelingen. Denk aan richtlijnen voor brandveiligheid of drinkwaterkwaliteit. Maar regels kunnen – zeker als ze op elkaar inwerken – knellend en zelfs ronduit contraproductief worden. In Nederland en Duitsland wordt dat zeker zo ervaren in de gebiedsontwikkeling en de bouw. Er wordt ook iets aan gedaan. Nederland introduceerde in 2010 de Crisis- en Herstelwet om in het diepst van de economische crisis onnodige belemmeringen voor de zwaar getroffen bouwsector weg te nemen. Eind mei 2019 heeft de Eerste Kamer in Nederland ingestemd met een aanpassing van deze wet, waardoor procedures nog verder worden versneld. Een belangrijke mijlpaal wordt de Omgevingswet. Deze wet maakt het mogelijk om meer samenhangende afwegingen

Highlights

- > **Vertraging bij de nieuwbouw komt voornamelijk door vertraging bij kaveluitgifte (Duitsland) en stapeling van uiteenlopende eisen (Nederland).**
- > **Er wordt bij regelgeving niet gedacht vanuit het grotere geheel, terwijl in de wereld van nu alles met alles samenhangt.**
- > **Beperking van regeldruk door de overheid is slechts één kant van de oplossing. Nog beter zou het zijn als alle betrokken partijen – ontwikkelaars, bouwers, woningcorporaties, beleggers, gemeenten, energiebedrijven, natuurorganisaties en vervoerders – samen een langetermijncommitment zouden aangaan.**
- > **Regels zijn niet zinloos, maar de samenhang is belangrijk. Er is geen nieuw stelsel nodig, maar meer visie.**

Desirée Uitzetter

te maken over bijvoorbeeld natuur, woningbouw, infrastructuur en milieu.

In Duitsland wordt vaak met enige afgunst gekeken naar deze Nederlandse ontwikkelingen. De vakpers wijst er graag op dat Nederland de bouwverordeningen zodanig heeft hervormd dat de tijd tussen plan en start bouw aanmerkelijk is verkort en de kosten in de hand worden gehouden. De Nederlandse bouwsector zou door de overheid – anders dan in Duitsland – worden uitgedaagd om met de beste oplossing te komen, wat innovatie stimuleert en het uitvoeringstempo versnelt. Net als in Nederland wordt het woord *entschlacken* ook in Duitsland inmiddels gebruikt in de zin van het versnellen van de slakkengang die ruimtelijke procedures vaak kenmerkt.

HOE STAAT DE WONINGMARKT IN DUITSLAND EN NEDERLAND ER OP DIT MOMENT VOOR?

Bohle: 'In Duitsland hebben wij over het algemeen een goed niveau op het gebied van woonvoorzieningen, maar regionaal zijn er grote verschillen. In veel steden zien we stijgende prijzen als gevolg van een toenemend aantal inwoners afkomstig uit binnen- en buitenland waardoor er knelpunten ontstaan in het

woningaanbod. Tegelijkertijd worstelen plattelandsregio's juist met bevolkingskrimp, leegstand en dalende huizenprijzen. De politiek heeft diverse maatregelen genomen om de woningbouw te intensiveren en wonen betaalbaar te houden. Ons doel is om in deze kabinetsperiode 1,5 miljoen nieuwe woningen te realiseren. Daar werken we op alle bestuurlijke niveaus hard aan. We trekken € 13 miljard uit voor sociale woningbouw, bouwsubsidies, huurtoeslag en subsidies voor stedelijke ontwikkeling. Dat is meer dan ooit! Tegelijkertijd bevorderen we seriële en modulaire bouwmethoden en het digitaliseren van de procedures.' Uitzetter: 'Nederland staat er ook heel best voor. Tenminste, als je een huis hebt. Als je géén huis hebt terwijl je er wel naar op zoek bent, is de situatie in sommige steden en regio's dramatisch. Zeker als je kijkt naar het niveau van de woningproductie en betaalbaarheid, en naar de regels die ontwikkelaars en bouwers – maar ook overheden zelf – belemmeren om daarin snel verandering te brengen. Niet voor niets wordt er gesproken over een woningnoodramp.'

HET DUURT VAAK LANG VOORDAT WE KUNNEN GAAN BOUWEN. HOE KOMT DAT?

Bohle: 'Vertraging in de woningbouw komt vaak doordat bouwkavels niet vrijkomen of geen woonbestemming hebben. Voor ons is het dus een belangrijk doel om dat proces te versoepelen. Wij staan op het punt om de aanbevelingen van de zogenoemde Baulandkommission van 2 juli 2019 uit te voeren, waarin een grote groep experts en beroepspolitici mogelijkheden en instrumenten voor het mobiliseren van meer bouwgrond met woonbestemming hebben ontwikkeld. Dat doen we bijvoorbeeld door grond die eigendom is van de spoorwegen eenvoudiger beschikbaar te maken. Het lastige is dat maatregelen rond betaalbaar wonen, klimaatvriendelijker wonen en demografische veranderingen tegenstrijdig kunnen zijn. We moeten de verschillende belangen dus goed tegen elkaar afwegen.'



Anne Katrin Bohle studeerde Rechten en Politieke wetenschappen aan de universiteiten van Gießen, Münster en Bonn. Ze was lang afdelingsmanager en later directeur voor verschillende arbeidsagentschappen. Daarna bekleedde ze tien jaar diverse hoge posities binnen het ministerie van Binnenlandse Zaken – op regionaal en federaal niveau. Sinds maart 2019 is zij staatssecretaris voor Bouw, Wonen en Stadsontwikkeling van het Duitse ministerie van Binnenlandse Zaken.



Desirée Uitzetter studeerde Sociale Geografie aan de Universiteit Utrecht en Human Geography aan de Middlesex University. Sinds 2015 is ze directeur Gebiedsontwikkeling bij BPD. Daarnaast is ze sinds 2019 voorzitter van NEPROM, vereniging van Nederlandse projectontwikkelaars. Eerder werkte ze in diverse advies- en projectdirectiefuncties bij Ecorys, KPMG, BNG Gebiedsontwikkeling en STEC Groep.



'DE FEDERALE OVERHEID EN DE DEELSTATEN ZIJN AL BEZIG OM DE TOENEMENDE REGELDRIJK TE BEPERKEN'

Anne Katrin Bohle

Uitzetter: 'Ik zie de stapeling van eisen als het belangrijkste probleem. Duurzaamheid, milieu, betaalbaarheid, veiligheid, ruimtelijke inrichting, zeggenschap – voor al die domeinen zijn regels ontwikkeld. Op zich heel begrijpelijk, maar stuk voor stuk hebben ze effect op de uitvoerbaarheid en financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten. Natuurlijk zijn die regels en eisen met de beste bedoelingen gemaakt, maar ze zijn vaak te eenzijdig en afzonderlijk benaderd. Dat is de essentie: er is en wordt niet gedacht vanuit het grotere geheel, terwijl in de wereld van nu echt alles met alles samenhangt. Zeker in onze sector.'

HOE VALT TE VERKLAREN DAT ER ZOVEEL REGELS ZIJN ONTSTAAN?

Bohle: 'Dat is in de loop der jaren zo gegroeid. Men moet niet uit het oog verliezen dat de bouwnormen in Duitsland op initiatief van het bedrijfsleven worden opgesteld. Slechts een klein deel van de normen is wettelijk voorgeschreven en relevant voor de woningbouw.'

Uitzetter: 'Regelgeving wordt nog te veel vanuit de eigen discipline gezien. Iedereen wil zijn eigen domein veiligstellen. Terwijl je beter samen kunt werken en gezamenlijk de winst kunt pakken. Een ander belangrijk

punt is het ruimtelijk beleid. In Nederland heeft de Rijksoverheid zich teruggetrokken uit de ruimtelijke ordening. Veel zaken liggen nu op het bord van gemeenten. Daardoor is ruimte geschapen voor het ontstaan van een grote diversiteit aan regels op lokaal niveau, terwijl de omvang van de woningbouwopgave juist om landelijke regie en minder regels vraagt. Het grotere denkkader ontbreekt, zelfs al liggen er straks een Omgevingswet en Nationale Omgevingsvisie. We hebben het onszelf te moeilijk gemaakt.'

LATEN WE EENS NAAR DE OPLOSSING KIJKEN. KAN HET SNELLER, MAKKELIJKER? EN ZO JA, HOE?

Bohle: 'Ja, daar ben ik van overtuigd. De federale overheid en de deelstaten zijn al bezig om het aantal regels te beperken. Een nationale controleraad onderzoekt nu wat nodig is om te voldoen aan de federale regelgeving. Het Duitse Instituut voor Normering e.V. (DIN) moet in de toekomst op dezelfde manier naar de bouwnormen kijken. De Duitse deelstaten hebben onlangs hun bouwvoorschriften aangepast en samengevat in een model voor technische bouwvoorschriften. Deze maken concreet hoe de landelijke voorschriften voor veiligheid, milieu en gezondheid moeten worden toegepast. Daardoor is het aantal bouwvoorschriften al sterk verminderd. Mijn ministerie werkt inmiddels aan een wetsontwerp voor een aanvulling van het Duitse Bouwboek met concrete wijzigingen, o.a. voor het versimpelen van de toelaatbaarheid van plannen voor de woningbouw. Verder is de hiervoor genoemde Baulandkommission met voorstellen gekomen om bouw kavels sneller vrij te krijgen met bestaande instrumenten. Deze voorstellen voeren wij uit. Een belangrijk punt is wel dat Duitsland een federaal systeem kent: het handhaven van wetten is de verantwoordelijkheid van de deelstaten, op het gebied van het bouwverordeningrecht, waartoe ook de vergunningsprocedures behoren, valt ook de wetgeving zelf onder die verantwoordelijkheid. De deelstaten



'DOOR IN EEN VROEG STADIUM VAN GEBIEDS-ONTWIKKELING SAMEN TE WERKEN, KUN JE IETS AAN DE REGELS DOEN'

Desirée Uitzetter

hebben de vergunningsprocedures in de afgelopen jaren aanzienlijk vereenvoudigd en de bureaucratie verminderd, bijvoorbeeld door het invoeren van procedurevrijheid of van de vereenvoudigde vergunningsprocedure voor bepaalde plannen. Zij zijn zich bewust van hun verantwoordelijkheid voor een doorontwikkeling van het bouwverordeningrecht in overeenstemming met de vraag en zien net als wij de noodzaak om bouwvoorschriften verder te versimpelen, versnellingspotentieel te gebruiken en – voor zover mogelijk – te harmoniseren.'

Uitzetter: 'Het beste zou zijn als alle betrokken partijen veel eerder een langetermijncommitment met elkaar aangaan. Ontwikkelaars, bouwers, woningcorporaties, beleggers, gemeenten, energiebedrijven, maar ook natuurorganisaties en vervoerders. Kortom, iedereen die betrokken is – in welke vorm dan ook – bij bouwen en gebiedsontwikkeling. Samen kun je dan werken aan een integrale benadering van de opgave, die je vervolgens op regionale schaal kunt uitwerken. Wonen wordt dan niet geïsoleerd benaderd – zoals nu – maar als drager van andere maatschappelijke investeringen, zoals in natuur of vervoer. In Nederland wordt op verschillende plekken al zo gewerkt: op

diverse plekken in Noord-Holland, en in de regio's Haaglanden en Arnhem-Nijmegen.'

ZOU HET NIET GOED ZIJN OM TE STIMULEREN IN PLAATS VAN TE REGULEREN?

Bohle: 'Dat doen we ook. Een goed voorbeeld zijn onze stimuleringsactiviteiten voor serieel en modulair bouwen. Op de Woningtop van september 2018 hebben deelstaten en gemeenten een maatregelenpakket aangenomen, zodat o.a. de oplopende bouwkosten kunnen worden verminderd. Op de duidelijk toegenomen vraag naar woningen hebben de woningcorporaties al met een aanzienlijke stijging gereageerd. Verder valt te denken aan het verder harmoniseren van de bouwregels en vereenvoudiging en digitalisering van de procedures.'

Uitzetter: 'Ja, zeker. De nieuwe Omgevingswet is daarvoor ook in principe bedoeld: die geeft ruimte aan initiatief en probeert te stimuleren in plaats van te reguleren. De grote vraag is nu of we die wet straks voldoende weten te benutten. Het vergt namelijk een behoorlijk kennisniveau, strategisch bestuurlijk handelen, discipline en lef om de wet in de volle breedte toe te passen zoals die bedoeld is. Als het lukt, zou het prachtig zijn. Maar eerlijk gezegd: het is een grote uitdaging waar we nu met zijn allen voor staan.'

STEL DAT JE HET STELSEL VAN REGELS OPNIEUW ZOU ONTWERPEN, HOE ZOU DAT ER DAN UITZIEN?

Uitzetter: 'Ik zou het niet weten. Zo'n redesign is voor mij ook niet echt nodig. Regels kunnen zinvol zijn – en dat zijn ze vaak ook. Al zullen we altijd kritisch moeten kijken, en vooral goed moeten kijken naar de samenhang. Daarom pleit ik ook zo voor samenwerking in een vroeg stadium van een gebiedsontwikkeling. Als iedereen – van ontwikkelaar tot natuurorganisatie – vroeg aanschuift, kun je ook iets aan de regels doen. Ik vrees dat dat niet lukt als we op de huidige voet doorgaan. Dus: er is geen nieuw



stelsel nodig, maar meer visie. We moeten kijken naar de beste oplossing voor een gebied, een streek, en eigenlijk ook voor een heel land.'

Bohle: 'De mate waarin Duitsland kan dereguleren, hangt sterk af van de verschillende bevoegdheden van de federale regering, de deelstaten en de gemeenten. Die rolverdeling is vastgelegd in de grondwet.'

KIJKT U OOK NAAR ELKAAR TER INSPIRATIE?

Bohle: 'We horen uiteraard hoe Nederland werkt aan deregulering. Het is echter lastig om te vergelijken. Zo is het woon- en stedelijk beleid in Duitsland vaak een regionale of zelfs lokale zaak. Toch vind ik het wel nuttig om naar de bureaus te kijken. Wij kijken niet alleen naar Nederland, maar naar alle lidstaten van de EU. Goede ervaringen in die landen vormen een goede basis om na te denken over de aanpak die we zinvol zouden kunnen integreren.'

Uitzetter: 'Begin december 2019 was ik spreker op een congres over gebiedsontwikkeling in Aken. In de wandelgangen ving ik regelmatig op dat Nederland in Duitsland vaak als rolmodel wordt gezien. Het klopt ook wel dat wij goede voorbeelden laten zien, maar verbetering is bij ons ook nog echt mogelijk. Omgekeerd zie ik in Duitsland ook prachtige voorbeelden. Op het congres werd een casus in München getoond: een grote, nieuwe

woonwijk die wordt ontwikkeld met handzame regels die de betaalbaarheid van het wonen garanderen. Dat vond ik heel inspirerend en hoopvol.'

TOT SLOT: VAN WELK PROJECT WORDT U ENTHOUSIAST?

Bohle: 'Ik noem het GDW-project met seriebouw in Idstein (Taunus). Door innovatieve bouwtechnieken is men erin geslaagd om kwalitatief goede en toch betaalbare woonruimte te realiseren. En dat binnen de kortst mogelijke bouwtijd, zonder grote nadelen voor de buurt, waarbij tegelijkertijd de bestaande regelgeving in acht werd genomen. Dat laat zien: Het is mogelijk!'

Uitzetter: 'Rijnenburg aan de rand van Utrecht, een plek met de potentie om daar de meest innovatieve nieuwbouwlocatie van Nederland te kunnen ontwikkelen. Nu wordt daar nog helemaal niet gebouwd, maar – ik noem hem expres – eind 2019 hebben ontwikkelaars, bouwers, beleggers en corporaties een appèl aan de gemeente Utrecht gedaan om de komende tien jaar samen plannen uit te werken. Innovatieve nieuwe verstedelijking gaat over duurzame mobiliteit, betaalbare woningen, gezonde woonomgeving, energie en klimaatopgave, landschapsversterking en werkgelegenheid. Daar leent deze plek zich uitstekend voor.' ■

BEELD: GETTY IMAGES

Beeldreportage

NEVENEFFECTEN VAN KLIMAAT- VERANDERING

Een wereldstad gehuld in een witte deken van sneeuw. Sinkholes midden in de bebouwde omgeving. Zware gordijnen van rook na heftige bosbranden. Dit zijn de gevolgen die de leefomgeving door klimaatverandering moet ondergaan.

GUADALAJARA, SPANJE

De rivier Taag in Spanje bereikt letterlijk en figuurlijk een historisch dieptepunt in 2017.



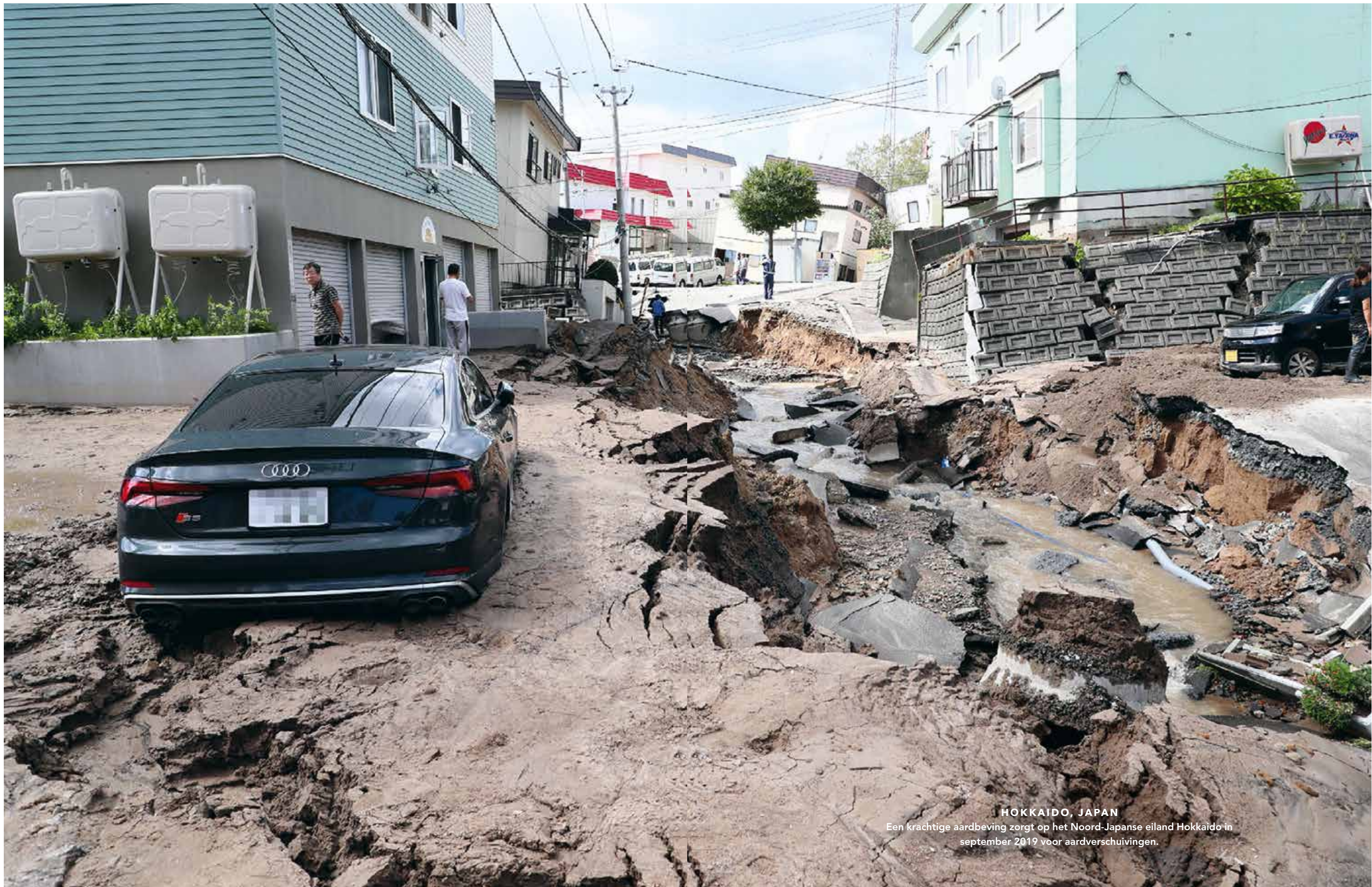
NEW YORK, VERENIGDE STATEN

New York kampt met een zware sneeuwstorm als in 2018 de oostkust van de Verenigde Staten wordt ommuurd met ijskoude lucht en zware sneeuw.



SINT-MAARTEN, KLEINE ANTILLEN

Orkaan Irma houdt in september 2017 huis op het eiland Sint-Maarten.



HOKKAIDO, JAPAN
Een krachtige aardbeving zorgt op het Noord-Japanse eiland Hokkaido in september 2019 voor aardverschuivingen.



KIRIBATI-EILANDEN, OCEANIË

Volgens verschillende wetenschappelijke onderzoeken zal Kiribati het eerste land ter wereld zijn dat als gevolg van klimaatverandering en de stijgende zeespiegel volledig zal verdwijnen.



SARNA, ZWEDEN

Door warm en droog weer woeden er meer dan twee weken bosbranden in het midden van Zweden.



VENETIË, ITALIË

In Venetië wordt de noodtoestand afgekondigd als in november 2019 meer dan 80 procent van de stad overstromt.

KLIMAATVERANDERING IN BEELD

De wereld verstedelijkt snel: tegen 2050 wonen er naar verwachting meer dan 6 miljard mensen in een stedelijke omgeving. Gezamenlijk zullen stedelingen uiteindelijk verantwoordelijk zijn voor driekwart van de totale uitstoot van broeikasgassen. Het klimaat reageert daarop: het risico op overstromingen, droogtes en hittegolven neemt toe. Zowel binnen de stedelijke omgeving als op andere plekken daarbuiten. De temperatuur in stedelijke gebieden - die doorgaans hoger ligt dan in hun omgeving, die meer bedekt is door groen - beïnvloedt de ontwikkeling van natuurverschijnselen. ■

Essay

TIJD VOOR EEN NIEUW VERHAAL

In steeds meer steden is steeds minder ruimte voor iedereen. Veel groepen worden weggejaagd. Daarom breekt **Wouter Veldhuis** een lans voor de *rechtvaardige stad*, met passende woningen voor elke beurs, maatschappelijke ontmoetingsplekken en scharrelruimtes. Het goede nieuws: architecten, vormgevers, ontwikkelaars, beleggers, corporaties en overheden kunnen met onmiddellijke ingang het verschil maken.

TERUG IN DE TIJD. In de jaren tachtig van de vorige eeuw was de wederopbouw van Nederland wel zo'n beetje voltooid. Tot dat moment is alles gericht geweest op de bouw van wat nodig was om het land weer op volle toeren aan het draaien te krijgen: huisvesting, scholen, locaties voor bedrijvigheid en een infrastructuur. Eenzelfde drive was te zien in de ontwikkeling van de naoorlogse landbouw: nooit meer honger! Dat lukte zo goed, dat de agrarische sector groeide en groeide, en niet alleen meer Nederland, maar inmiddels zo'n beetje de hele wereld van voedsel begon te voorzien. Iets

soortgelijks deed zich voor in de ontwikkeling van onze steden.

STEDEN ALS VERDIENMODEL

Het einde van de wederopbouw bood ruimte voor een nieuwe visie. Die hield kort samengevat in: de stad als economie. Het Verenigd Koninkrijk van Margaret Thatcher gaf het voorbeeld, de andere West-Europese landen volgden al snel. Het marktdenken deed zijn intrede. Men ontdekte dat grond waarde heeft. Steden veranderden in een verdienmodel. Gemeenten verkochten hun grond zo hoog mogelijk in de markt en zetten de opbrengsten in om

mooie dingen te doen. In Amsterdam werd onder meer de grachtengordel opgeknapt en kregen grote musea een megalomane opknopbeurt. In andere steden verrezen prestigieuze culturele instellingen – zoals het NAI in Rotterdam en de Elbphilharmonie in Hamburg – of werd geïnvesteerd in universiteitscampussen en andere grootstedelijke voorzieningen.

INTERNATIONALER SPEELVELD

De waarde van de stedelijke grond is door deze en andere ontwikkelingen zo enorm gestegen, dat nog maar weinig lokale partijen het zich kunnen

permitteren om erin te investeren. Het speelveld wordt daardoor steeds internationaler. Tegelijkertijd kunnen complete groepen uit onze samenleving het zich niet meer veroorloven om in de steden te wonen. Dankzij de mooie dingen die gemeenten met de hoge grondopbrengsten hebben gedaan, zijn de steden een mondiaal economisch product geworden. Ze worden dan ook overspoeld door toeristen, internationale bedrijven en expats. Al deze ontwikkelingen komen samen in een flagrant en recent voorbeeld: NorthOrleans in Amsterdam, een appartementencomplex met relatief goedkope woningen

voor starters, studenten en jongeren. Althans, dat dacht de gemeente. De afspraken daarover met de ontwikkelaar bleken echter juridisch niet-bindend. Het complex is inmiddels opgeleverd, met huurprijzen tussen de € 1.250,- en € 1.500,- voor een appartement van 30 m². De markt wordt steeds agressiever en licht de overheid pootje waar het kan. En anders vaart een gemeente zelf wel een dergelijke koers. In kwetsbare wijken zoals het Rotterdamse Hillesluis en het Utrechtse Overvecht staan prachtige publieke gebouwen – vaak voormalige scholen – waar lokale ondernemers en maatschappelijke



Highlights

- > Na de voltooiing van de wederopbouw deed het marktdenken zijn intrede en werd de stad als economie gezien.
- > Gemeenten ontdekten dat hun grond waarde heeft en verkochten die tegen hoge prijzen.
- > Door deze ontwikkelingen is de stad niet meer voor iedereen; woningen zijn voor grote groepen niet meer betaalbaar, elke vierkante meter moet geld opbrengen.
- > Er is een nieuw verhaal nodig, waarin ethiek weer een factor van betekenis is en economische waarde niet domineert. Dat maakt het mogelijk om concrete stappen te zetten en weer ruimte te bieden aan groepen die nu buiten de boot vallen.

'DE SLEUTEL IS OM ANDERE WAARDEN TE BENOEMEN DAN KOSTEN PER VIERKANTE METER'



Wouter Veldhuis

is directeur van MUST, een stedenbouwkundig bureau met vestigingen in Amsterdam en Keulen gericht op stedelijke vernieuwing, grootstedelijke vraagstukken en onafhankelijk onderzoek. Ook is hij een van de drie leden van de Amsterdamse adviesraad Stad-Forum. Veldhuis heeft diverse publicaties op zijn naam staan, waaronder *Verkenning van de rechtvaardige stad: Stedenbouw en de economisering van de ruimte* dat hij schreef samen met Simon Franke.

voorzieningen een kans krijgen. Maar voor de gemeentelijke grondbedrijven vormen deze gebouwen een kostenpost. Daarom worden ze vaak verkocht aan een belegger, die er meestal woningen in de duurdere segmenten realiseert. Het aantrekken van hogere inkomens kan een goed motief zijn, maar je offert er wel maatschappelijk vastgoed voor op. En je dwingt de mensen die er woonden, werkten en elkaar ontmoetten tot vertrek.

WEINIG OPBRENGSTEN? TOT ZIENS!

Kortom: bezie ruimte in de stad met een economische blik en er blijft geen ruimte over voor functies die geen of te weinig geld genereren. Zo verdwijnen mensen met lage en middeninkomens naar de regio – en worden ook de creatieve sector en de maakindustrie verjaagd. Veel ruimte nodig? Weinig opbrengsten? Tot ziens! Ook maatregelen die echt goed bedoeld zijn – bijvoorbeeld vanwege het milieu en de klimaattransitie – treffen de minder kapitaalkrachtigen het eerst. Mogen er geen dieseltjes meer de stad in? De kleine ondernemer die geen geld heeft voor een nieuw busje heeft het nakijken.

ANDERS WILLEN, ANDERS DOEN

Het is een somber beeld, maar het valt allemaal ten goede te keren. Sterker nog. Dat gebeurt al. We moeten een nieuw verhaal bouwen over hoe de samenleving eruit zou moeten zien, zoals dat in de jaren vijftig en tachtig

van de vorige eeuw ook is gebeurd. Gevoed door onder meer de kredietcrisis, de stikstofproblematiek in de agrarische en bouwsector, en het in zijn algemeenheid vastlopende systeem van de markteconomie, ontstaat veel politieke beweging en ontstaan groeiende maatschappelijke stromingen die het niet alleen anders willen, maar ook anders doen. Zo begonnen bewoners eigen energiecoöperaties en zijn vooral in Duitsland en Zwitserland met succes eigen wooncoöperaties opgericht. Maar ook de gevestigde orde is aan het heroverwegen. Pensioenfondsen stoppen met het investeren in wapenproducenten. *Old school* banken passen zich aan, omdat steeds meer klanten overstappen naar duurzame banken als Triodos. Woningcorporaties stoffen hun oorspronkelijke doelstelling af. En projectontwikkelaars bezien het speelveld opnieuw. Dat bespeur ik ook bij BPD. Lang was het een ontwikkelaar als vele anderen, nu is het op zoek naar de juiste positie ten opzichte van andere partijen. Wat kan het als lokale ontwikkelaar méér bieden? Ethiek lijkt op vele fronten een steeds grotere rol te spelen. Het nieuwe verhaal – waarin ethiek weer een factor van betekenis is en economische waarde niet domineert – biedt ruimte om nu concrete stappen te zetten. Architecten, stedenbouwers, vormgevers, ontwikkelaars, beleggers, corporaties, overheden... wij kunnen het verschil maken door het gewoon te doen! Wij verkeren in een positie

waarin ons individuele handelen direct resultaat oplevert. Wie zegt bijvoorbeeld dat wij bij gebiedsontwikkeling alle vierkante meters moeten meenemen in de rekensom? Laat simpelweg wat ruimte over. Voor een huisartsenpraktijk, een goede buurtkamer of andere scharrelruimte.

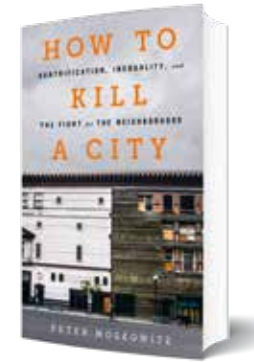
DIRECT RESULTAAT

Met mijn bureau MUST hebben wij iets soortgelijks gedaan bij een blok met tijdelijke woonunits voor statushouders en studenten in Amsterdam-Noord. Daar moest een vluchtrappenhuis in, dat standaard per verdieping een tussenplatform zou hebben van hooguit 2 m². Wij hebben dat vertienvoudigd naar 20 m² en het op het zuiden gericht. Dan heb je ineens een buitenkamer waar de bewoners elkaar in het zonlicht ontmoeten. Is dat een dure oplossing? Welnee! De opdrachtgever – woningstichting De Key – heeft er belang bij dat de bewoners van het complex elkaar ontmoeten, leren kennen en goed met elkaar omgaan. Dat vergemakkelijkt het beheer en voorkomt veel potentiële problemen. De sleutel is om andere waarden te benoemen dan kosten per vierkante meter. Formuleer andere doelstellingen dan alleen maar geld verdienen. Zo eenvoudig is het.

GRONDWAARDE IS FICTIEF

Corporaties kunnen een rol spelen door terug te keren naar hun oorspronkelijke kerntaak: woningbouw voor lagere

inkomens. Het kan – mits de overheid ermee ophoudt om corporaties af te rekenen op WOZ-waarden en verkoop van de voorraad. Het is een keuze die je gewoon kunt maken als je daadwerkelijk wilt dat steden ruimte bieden aan iedereen. Ontwikkelaars kunnen hierin natuurlijk ook een grote rol spelen. Tussen corporaties en de grote mondiale partijen die hun intrede hebben gedaan op onze markt, gaapt een behoorlijk gat. Spring daar als ontwikkelaar in en bouw een woningvoorraad die betaalbaar is voor de middenklasse. Dat kan, als gemeenten niet meer de volle mep voor de grond in rekening brengen. Het kost hun niets! De grondwaarde is immers fictief en wordt pas concreet zodra er meters verkocht worden. Met andere woorden: ook hier gaat het om de wil om de juiste keuze te maken. Het nieuwe verhaal – waar de economische blik plaatsmaakt voor ethische overwegingen en rechtvaardigheid – biedt daarvoor de ruimte. Misschien vraagt iemand van de gemeente: waar betaal ik dan de volgende renovatie van het Rijksmuseum van? Mijn antwoord: misschien hebben de bewoners van uw stad geen museum nodig waar elke dag duizenden toeristen in de rij staan, maar is er veel meer behoefte aan buurtkamers en betaalbare woningen. Die kosten veel minder geld en leiden onmiddellijk tot een beter leven voor uw eigen inwoners. ■



Leestips:

- > Sturen op segregatie om geld te verdienen aan stadsontwikkeling. In *How to Kill a City: Gentrification, Inequality and the Fight for the Neighborhood* (2017) toont Peter Moskowitz aan dat je ook een rechtvaardige stad kunt creëren als je verder kijkt dan financieel rendement.
- > George Monbiot laat in *Out of the Wreckage: A New Politics for an Age of Crisis* (2017) met aanstekelijk enthousiasme zien dat een nieuw verhaal kan voorkomen dat wij onze planeet en samenleving ten gronde richten.



Made in... Basel



Martin Knuijt

studeerde Landschapsarchitectuur aan de Universiteit van Wageningen.

Als een van de oprichters van OKRA landschapsarchitecten is hij gefascineerd door het integreren van maatschappelijk relevante thema's, zoals het ontwerp voor iedereen en duurzaamheid. Hij werkt over de hele wereld. Voor Basel ontwierp hij een strategische visie op het revitaliseren van de oude binnenstad. Het belangrijkste doel: wonen en leven in Basel aantrekkelijker maken. Een groot deel van zijn ideeën worden daar tot 2030 in de praktijk gebracht.

De blikvangers van Basel

Mooi gelegen in een bocht van de Rijn bevindt Basel zich op de grens van Zwitserland, Frankrijk en Duitsland. Een internationale stad met een ontspannen sfeer. De vernieuwing van het centrum moet van Basel een meer bruisende en groene woon-werkstad maken. Landschapsarchitect Martin Knuijt leidt ons rond langs zijn favoriete plekken.



'Met het **tramnetwerk** van Basel kun je tot in elke uithoek van de stad komen. De trams rijden af en aan. Ook naar het buitengebied waar bijna een miljoen mensen wonen. Bij elke hotelkamer krijg je een ov-kaart cadeau. Basel is een stad van auto's en asfalt en dat maakt het op sommige plekken – zoals Marktplatz – erg druk op straat. De tram is echt een prima alternatief.'



'Basel is op **twee heuvels** gebouwd. De meer rustieke Münsterhügel is een prachtig gebied hoog boven de Rijn, dat de afgelopen jaren grotendeels is heringericht. Heel kenmerkend zijn de vloeiende lijnen en rijnkeien op straat. De andere heuvel Spalenberg is het historische hart van de stad waar je goed kunt winkelen. De stedenbouwkundige opzet kent meer rechte lijnen en je vindt er uitstallingen op de keienstroken. In onze visie zouden de twee heuvels zich nog meer van elkaar moeten onderscheiden. Dat kan door een andere sfeer te creëren, andere verharding en betere beplanting aan te brengen en het autoverkeer daar te gast te laten zijn. Zodat voetgangers voorrang krijgen in de binnenstad.'

INDRUKWEKKEND DESIGN

'Een *must-see* is het **Vitra Design Museum** in Weil am Rhein, waar je met de tram vanuit Basel kunt komen. Je ziet er architectuur van Tadao Ando, Zaha Hadid, Álvaro Siza en Jean Prouvé. Het hoofdgebouw van Frank Gehry uit 1989 is een architectonisch hoogstandje. Dat geldt ook voor de collectie die uit 20.000 objecten bestaat, waaronder 7.000 meubels en 1.000 lampen. Een groot deel daarvan bevindt zich in het aanpalende Schaudapot.'





122

BLIKVANGERS

'Basel heeft niet één blikvanger maar tientallen. En dan bedoel ik de gebouwen van het internationaal gerenommeerde architectenbureau Herzog & de Meuron. In Nederland is dit bureau het bekendst van de Allianz Arena van Bayern München. Maar op Basel – hun thuisstad – hebben ze echt hun stempel gedrukt. Hun eigen website vermeldt maar liefst 122 projecten in de stad. Zeker een bezoek waard is bijvoorbeeld het Südpark, een architectonisch interessante combinatie van wonen, winkelen en horeca. Het Stellwerk der SBB is een futuristisch ogend seinhuis en de **Messe Basel** heeft aan de buitenkant wel iets weg van de Allianz Arena.'

VERBORGEN SCHOONHEID

'Letterlijk van een verborgen schoonheid is de collectie van het **Schaulager** – iets ten zuiden van Basel gelegen. Vanbuiten ziet het eruit als een enorme gesloten doos van ruw zandsteen, waar een klein gebouwtje voor staat. Binnen bevindt zich een groot kunstdepot. Bijzonder is dat de kunst er niet alleen opgeslagen is, maar dat je die ook kunt bezichtigen.'



PROEVEN IN KLEINBASEL

'Wie het gierpontje neemt of de brug over de Rijn oversteekt, komt in Kleinbasel. Hier bevindt zich onder meer het **Museum Tinguely**, waar je een bijzondere, interactieve installatie vindt. Ik raad ook een bezoek aan restaurant Fischerstube aan. Ze serveren er vernieuwende gerechten, die altijd een link hebben met lokale culinaire tradities. De bijbehorende brouwerij Ueli levert vier bieren van de tap.'

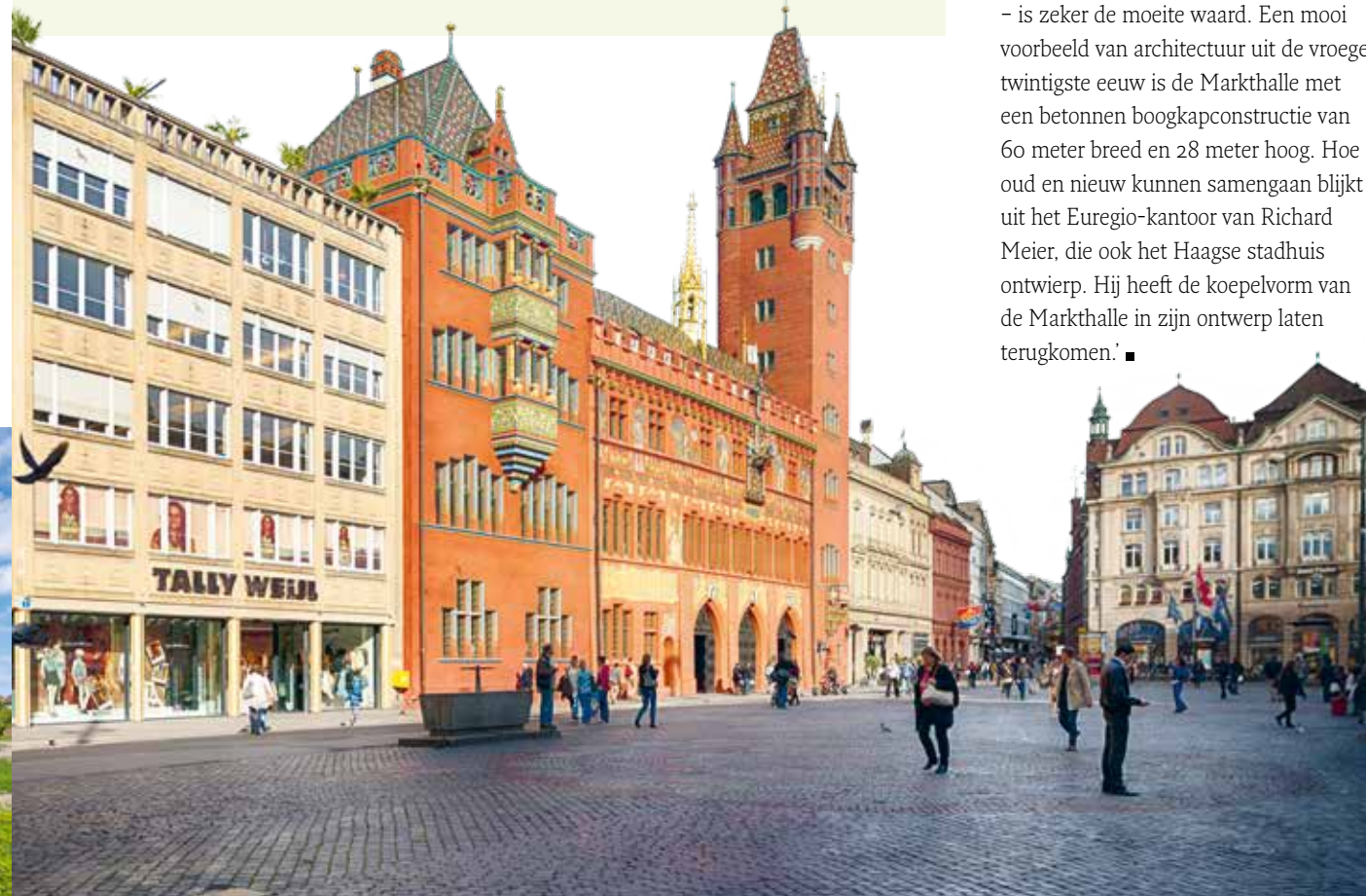


SHARED SPACES

'Een probleem van Basel is dat veel ruimte in de binnenstad onderbenut is. Overdag is het er levendig, maar 's avonds te stil. De oplossing die wij hebben voorgesteld en die de gemeente in 2015 heeft omarmd, ligt in het creëren van *shared spaces*, ruimtes in de stad die voor meerdere doeleinden en door meerdere groepen gebruikt worden. Er komt een variatie aan plekken en zo ontstaat een **groene landschapsstad**. Basel realiseert het met Zwitserse precisie. Dat betekent wel dat ze er zeker twintig jaar de tijd voor nemen.'

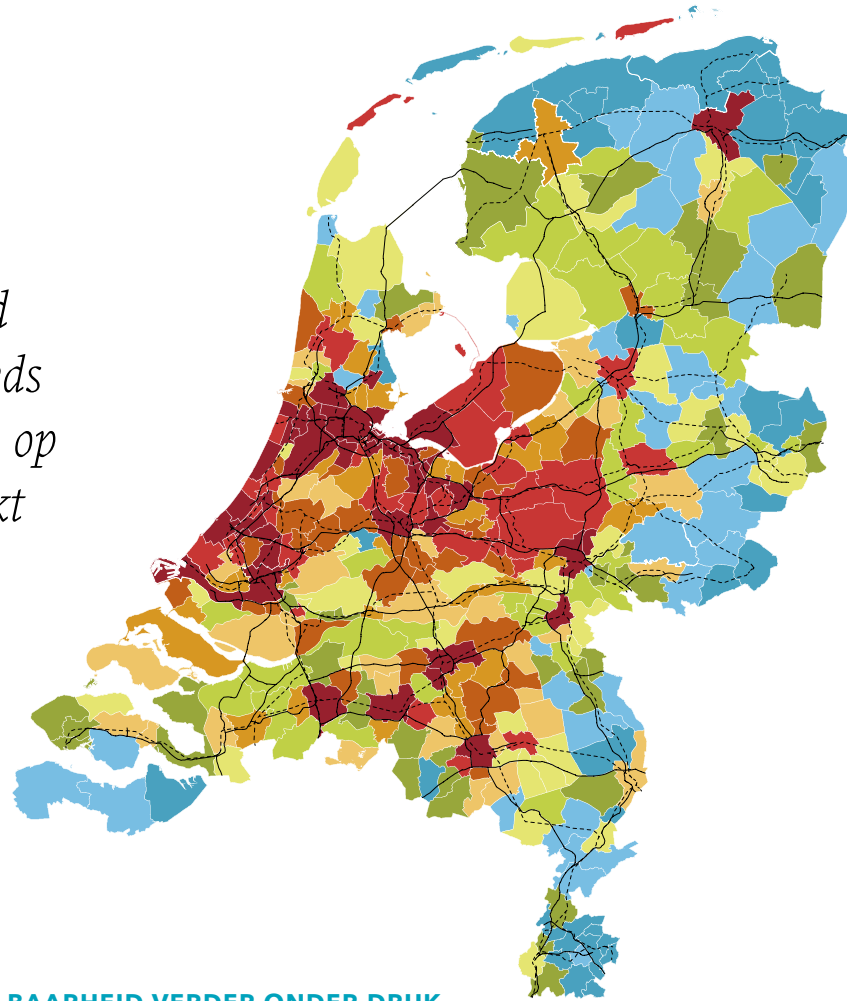
HEDEN NAAST VERLEDEN

'Naar Basel ga je niet voor de historische gebouwen. Maar het **rood geschilderde stadhuis** – uit begin 16^e eeuw en met een uurwerk uit 1511 – is zeker de moeite waard. Een mooi voorbeeld van architectuur uit de vroege twintigste eeuw is de Markthalle met een betonnen boogkapconstructie van 60 meter breed en 28 meter hoog. Hoe oud en nieuw kunnen samengaan blijkt uit het Euregio-kantoor van Richard Meier, die ook het Haagse stadhuis ontwierp. Hij heeft de koepelvorm van de Markthalle in zijn ontwerp laten terugkomen.'



Kort | Hittekaart

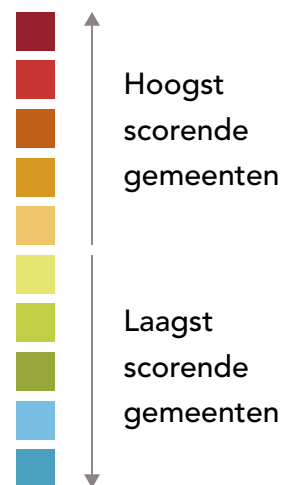
*Hoge prijzen
en te weinig
woningaanbod
zorgen voor steeds
grotere spanning op
de woningmarkt*



WONINGMARKT: BETAALBAARHEID VERDER ONDER DRUK

De jaarlijkse Hittekaart van BPD laat duidelijk zien dat de betaalbaarheid van wonen steeds verder onder druk staat. Vorig jaar steeg de gemiddelde koopsom met 7% naar € 307.987, terwijl het aantal woningverkopen in de bestaande markt met 218.000 woningen op hetzelfde niveau bleef als in 2018. Hogere prijzen, gerelateerd aan de steeds grotere vraag naar woningen en te weinig woningaanbod, zorgen voor steeds grotere spanning op de woningmarkt.

De druk op de woningmarkt is ongekend hoog, met name in de Randstad, het midden van het land en de Brabantse steden. Ten opzichte van de totale woningdruk, is de druk het meest opgelopen in de provincie Zuid-Holland. Dit jaar zien we interessante nieuwkomers zoals Almere, zuidelijk Rotterdam, Leiden en de bollenstreek die een relatief hetere woningmarkt hebben dan vorig jaar. Opvallend is de toegenomen drukte langs belangrijke verkeersaders, zoals de A12 (Utrecht-Gouda) en de A4 (Amsterdam-Den Haag). De tien warmste gemeenten van Nederland zijn Amsterdam, Utrecht, Den Haag, Rotterdam, Blaricum, Laren, Bloemendaal, Wassenaar, Almere en Haarlem. Ga naar bpd.nl/hittekaart-2020 voor meer informatie over en een interactieve kaart van de Hittekaart 2020.



Visie

BETER
SAMENWERKEN
VOOR EEN
TOEKOMST-
BESTENDIGE
LEEFOMGEVING

Gebiedsontwikkeling draait om samenwerking en dat is zeker in de snelgroeiende Randstad onontbeerlijk. Hoe houd je de stad mobiel, maak je verbinding met de natuur en bevorder je de sociale samenhang? We vroegen het drie experts die zich dagelijks bezighouden met het verbeteren van de leefomgeving.



BAS KURVERS, GEMEENTE ROTTERDAM

‘Functies combineren en slim schakelen’

SAMEN DE STAD MAKEN – HOE DOE JE DAT?

‘Rotterdam is de mooiste stad van Nederland. Als wethouder is het mijn verantwoordelijkheid om dat ook in de toekomst zo te houden. Daarom moeten we nu ook samen robuuste keuzes maken als het gaat om hoe we de omgeving invullen. Traditioneel werken we in Rotterdam samen met alle partners – van bouwers tot betrokken burgers. Dat zie je bijvoorbeeld terug in het Woningbouwakkoord dat de gemeente sloot met woningbouwcorporaties en projectontwikkelaars vanuit de ambitie om sneller nieuwe woningen te bouwen in Rotterdam. Het is essentieel dat wij elkaar vinden om snelheid te maken. Vijf perspectieven dienen als pijler om tot een integrale werkwijze te komen: circulariteit, compactheid, gezondheid, inclusiviteit en productiviteit. Met behulp van deze pijlers bepalen we waar we tot 2040 minimaal 50.000 woningen gaan bouwen. Maar ook waar de benodigde

faciliteiten en aantrekkelijk groen komen. En: waar we werkgelegenheid willen stimuleren.’

ROTTERDAM IS EEN PRODUCTIEVE STAD. WAT BETEKENT DAT VOOR HET GEBRUIK VAN RUIMTE?

‘Rotterdam is een werkstad en wil een goed bereikbare werkstad blijven. Maar door digitalisering en robotisering verandert de werkgelegenheid. Je ziet een verschuiving van handenarbeid naar hoofdarbeid, van oude naar nieuwe economie. Dat zal vooral op de Rotterdamse haven een enorme impact hebben. Banen zullen verdwijnen en veranderen. Daarom bouwen we nu al samen met partners aan de toekomstbestendige haven. De verschuiving naar hoofdarbeid heeft ook gevolgen voor hoe we op andere plaatsen in de stad de ruimte gebruiken. Zo werken steeds meer Rotterdammers op plaatsen buiten het traditionele kantoor. Thuis of in een café. Deze ontwikkeling leidt ook tot een groeiende behoefte aan

innovatieve *co-working spaces*, ruimtes waar je in wisselende samenstelling met anderen kunt werken en kennis met elkaar kunt delen. Leegstaande kantoren en winkelpanden in het centrum zijn populaire plekken daarvoor.’

WELKE INNOVATIES ZIJN NODIG IN DE STAD?

‘We moeten functies combineren en slim schakelen. Het is niet een kwestie van óf-óf, maar én-én. Denk bijvoorbeeld aan multifunctioneel ruimtegebruik – daar ben ik zelf voorstander van. Zo kan een voetbalkantine die alleen in het weekend wordt gebruikt, doordeweeks een prima plek zijn voor kinderopvang. Of een speeltuin bij hevige regenval als waterberging dienen. En wat dacht je van het unieke dakenlandschap van Rotterdam? Wij hebben 18 km² tot onze beschikking. Voor tuinen, dakterrassen, waterberging, zonnepanelen – en nog veel meer. Als we met elkaar samenwerken, kunnen we de ruimte zoveel beter benutten! Een *must* met het oog op de toekomst.’

CV Bas Kurvers is sinds 2018 wethouder Bouwen, wonen en energietransitie gebouwde omgeving in Rotterdam. Daarvoor werkte hij o.a. bij de gemeente Rotterdam aan de reorganisatie van het cluster Werk en Inkomen. Ook was hij naast zijn werk voor de VVD actief in de Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland. rotterdam.nl

HARRY BOESCHOTEN, STAATSBOSBEHEER

‘Sluit alle woningen aan op het groen’

WAAROM IS HET BELANGRIJK OM DE KWALITEIT VAN NIEUWE WOONGEBIEDEN TE VERGROTEN?

‘Staatsbosbeheer is beheerder van een groot aantal natuur- en groene recreatiegebieden die bij of tegen steden aan liggen. Veel van die gebieden zijn ingericht op dagrecreatie en zo worden de gebieden ook nog wel gebruikt. Maar mensen zijn nu veel meer op pad dan vroeger. Recreatie in zo'n gebied is vaak geen doel meer op zich, maar onderdeel van een wandeling of fietstocht. Om dat te ondersteunen, moet er verbinding zijn tussen de stad en de omliggende natuurgebieden. We willen daarom van groene plekken naar groene netwerken. De natuur brengen in de directe leefomgeving van mensen, zodat groen verweven wordt met de stad en zo een brug slaat naar de natuurgebieden erbuiten. Dat is een win-winsituatie. Groen in de stad verhoogt de kwaliteit van leven in stedelijk gebied en maximaliseert de waarde van natuurgebieden erbuiten. In een notendop is dat de basis van ons programma Groene Metropool.

Om dat te bereiken, werken we samen met alle partijen die betrokken zijn bij het creëren, inrichten en beheren van stedelijke leefomgevingen. Denk aan bouwen en ontwikkelen, maar ook aan klimaatadaptatie en gezondheid.’

HOE VERLOOPT DIE SAMENWERKING TOT NU TOE?

‘Om te kunnen voldoen aan de grote woningbouwopgave waar Nederland voor staat, moeten we verder kijken. Die woningen kunnen wel voor een groot deel in de stad worden gerealiseerd, maar bouwen buiten de stad zal ook onvermijdelijk zijn. Als beheerder van natuurgebieden hebben we liever dat daarover goed wordt nagedacht in plaats van dat het zonder overkoepelend plan schoorvoetend wordt toegestaan. Zodat het bijdraagt aan het groene netwerk dat we voor ogen hebben. Daarom benaderen wij proactief ontwikkelaars, gemeenten en andere partijen om mee te denken vanuit de vraagstukken waarmee zij worstelen. Dat vond men aanvankelijk verrassend: een natuurbeheerder die wil praten

over bouwen buiten de stad! Maar het hielp om gezamenlijke raakvlakken te ontdekken en verkennen.

Inmiddels proef ik overal de wil om de Groene Metropool en groene netwerken te laten slagen. Nu moeten we ook doorpakken. Projecten als Kerckebosch bij Zeist – een duurzame en groene wijk in wording – laten zien dat het kan. Hier zie je een vermening van wonen en natuur, bij allerlei soorten bewoning: van villa's tot sociale woningbouw.’

WELKE OPDRACHT GEEFT U MEE AAN ALLE PARTIJEN?

‘Als je denkt aan groen, denk dan aan groen in netwerken. Netwerken bieden mogelijkheden om combinaties te maken met een gezonde, beweegvriendelijke leefomgeving; ze vangen water op en verlagen de temperatuur in de zomer. Bovendien maak je daarmee de verbinding met de omgeving. Dat is het tegenovergestelde van het gezegde uit het verleden: *groen is waar de huizen niet komen.*’

CV Harry Boeschoten werkt 24 jaar bij Staatsbosbeheer, waar hij diverse functies heeft bekleed. Sinds 2015 is hij programmadirecteur Groene Metropool. Zijn missie is om alle inwoners van Nederland aan te sluiten op een groen netwerk van aaneengeschaalde natuurgebieden. staatsbosbeheer.nl/over-staatsbosbeheer/dossiers/groene-metropool





JAAP BIERMAN, HTM

‘Mobiliteit vraagt om samenwerking en een vooruitziende blik’

DE RANDSTAD ZAL DE KOMENDE JAREN 700.000 NIEUWE INWONERS VERWELKOMEN. WAT BETEKENT DAT VOOR DE MOBILITEIT IN DE STAD?

‘Meer woningen in de stad maken de uitdagingen rondom mobiliteit groter. Als we niet willen dat onze steden dichtslibben, moeten we tijdig nadenken over oplossingen. Die moeten de stad bereikbaar houden, duurzaam zijn en de sociale samenhang bevorderen. Een van de uitdagingen is dat in onze steden nog veel van de vervoersbewegingen plaatsvinden met de auto. In Tokio en Singapore is het aandeel openbaar vervoer al gestegen naar vijftig procent. In Nederland is dat nog maar tien procent.

We moeten ervoor waken dat de verwachte groei in mobiliteit niet leidt tot groei van het aantal auto’s in de stad. Dat is niet goed voor de doorstroming en het ruimtebeslag. Ook elektrische auto’s niet. Al zijn die wel beter voor het milieu. Nu is dus het moment om te investeren in een duurzame

mobilitetsruggengraat in de vorm van openbaar vervoer.’

HOE KUNNEN WE GEBIEDSONTWIKKELING EN MOBILITEIT BETER OP ELKAAR LATEN AANSLUITEN?

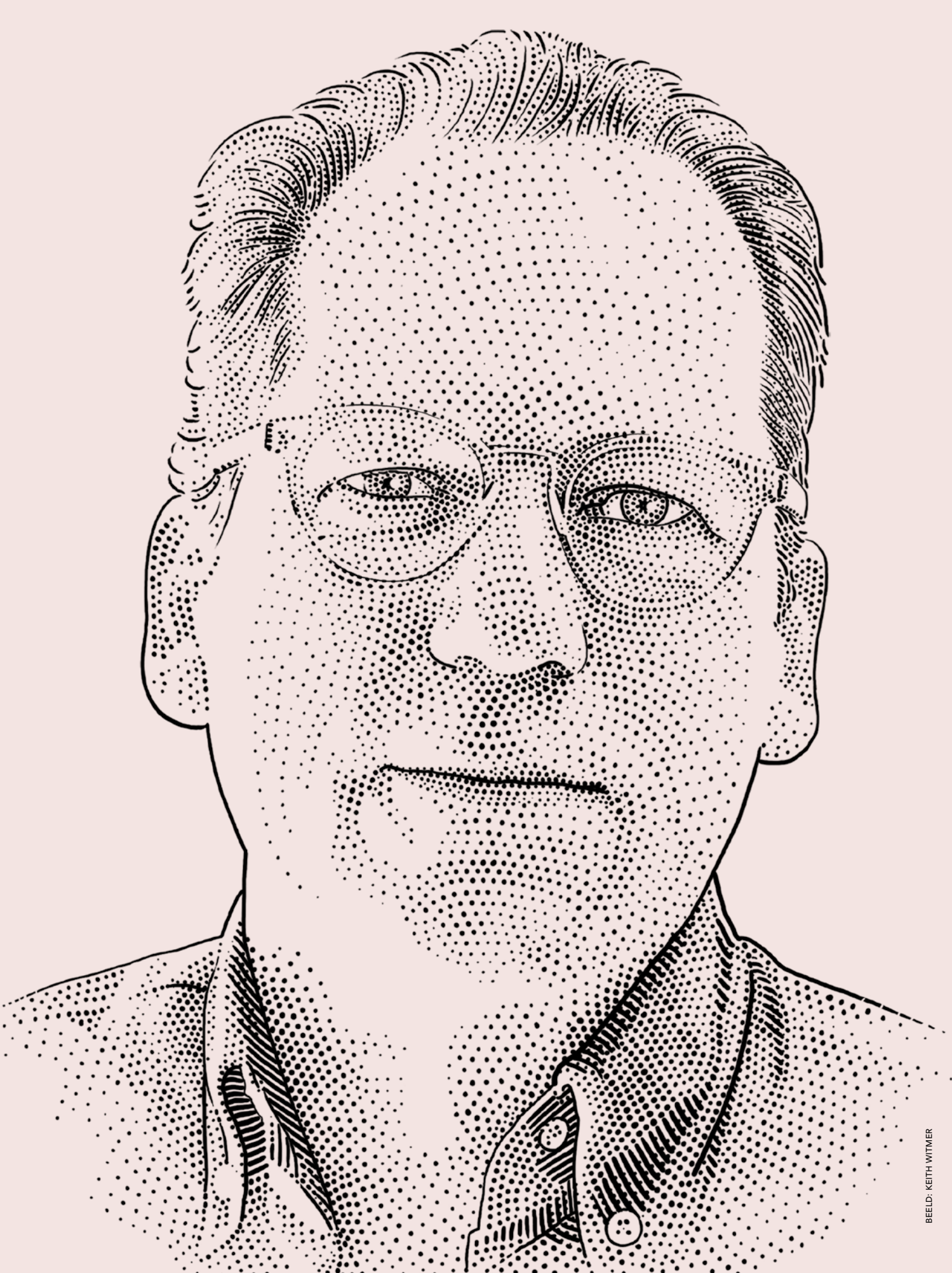
‘Er wordt helaas vaak te laat nagedacht over mobiliteit en openbaar vervoer. Denk aan problemen in het verleden met Vinex-wijken. Gebiedsontwikkeling en ontwikkeling van goed openbaar vervoer lopen namelijk niet altijd synchroon in de tijd: waar men in de woningbouw tien jaar vooruitkijkt, hebben ov-projecten als een lightrail bijvoorbeeld een tijdpad van vijftien tot twintig jaar. Afstemming is cruciaal. Het gaat steeds beter, maar nog altijd niet goed genoeg. Daarbij ontbreekt het vaak aan regie: de verantwoordelijkheid voor mobiliteit is versnipperd over verschillende overheden – van gemeente tot regio, provincie en Rijk. Overkoepelende plannen – afgestemd op woningbouw en andere gebiedsontwikkeling – komen daardoor maar moeilijk van de grond.

Daar ligt naar mijn idee een mooie taak voor de overheid. Ook om langjarige helderheid te creëren voor alle betrokken partijen.’

WAAR MOETEN WE MEE BEGINNEN?

‘Het allerbelangrijkste is dat alle partijen de urgentie inzien van het probleem en accepteren dat er grootschalig geïnvesteerd zal moeten worden om de mobiliteit te waarborgen. Een meevaller is dat het momenteel goedkoop is om geld aan te trekken. Dus: *if not now, then when?* Een groot deel van de investeringen zal van de overheid moeten komen. Maar het is naar mijn mening realistisch om ook een bijdrage te vragen aan degenen die er baat bij hebben, zoals ontwikkelaars en de reizigers zelf.’ ■

CV Jaap Bierman is sinds 2016 CEO van HTM, het openbaarvervoerbedrijf van Den Haag. De vele reizen die hij eerder voor zijn werk bij Unilever en Shell maakte, leveren nu inspiratie op voor mobiliteitsoplossingen in de stad. htm.nl



BEELD: KEITH WITMER

Column

VOEDSEL VORMT DE STAD

Voedsel heeft eeuwenlang de stad gevormd, maar steden zijn al lang niet meer afhankelijk van de boeren uit de streek. Architect Jago van Bergen verbindt voedselproductie met duurzame steden en gezonde gebouwen, ofwel agricultuur met architectuur.

TUINBOUW IN EN OM DE STAD maakt zijn opmars: groene en gezonde leefomgevingen waarin ruimte wordt gecreëerd om groente en fruit te telen. Dit biedt fantastische kansen voor ontwikkelaars en overheden: gebiedsontwikkeling en vastgoed met duurzame en inclusieve waarden. Zij kunnen samen met architecten en stedenbouwers werken aan ontwerpen voor de stedeling waarbij thuiskomen rond voedsel centraal staat, van eettafel tot daktuin, van keuken tot stadspark. We realiseren nu twee binnenstedelijke voedselgebouwen, een in het Belgische Roeselare en een in Beijing, China. In Roeselare bouwen we Agrotopia, dat eind 2020 zijn deuren opent. Dit is een hectare groot onderzoeksgebouw, dat een voorbeeld wordt voor toekomstige voedselproductie op de daken van deze stad. Het gebouw is toegankelijk voor het publiek en biedt diverse educatieve functies en een restaurant. Het staat

ook letterlijk op de lokale groenteveiling en levert zo dus een ultrakorte voedselketen op. Het voordeel van teelt in de stad is dat je minder hoeft te vervoeren en dat de stadsboer korte lijntjes naar zijn afnemers heeft. Dat betekent ook dat hij naar de precieze wens van de afnemer kan telen, voor restaurants en consumenten.

In de projecten wordt samengewerkt met onder meer glastuinders en Wageningen University & Research, en wordt geprobeerd zo veel mogelijk circulair te werken. De kassen die op het dak staan, worden verwarmd met restwarmte uit de naastgelegen afvalverbranding en de vrijgekomen CO₂ gaat naar de planten. Ook wordt al

het hemelwater hergebruikt en worden meststoffen uit het afvalwater van de stad gehaald, net zoals dat vroeger gebeurde, toen urine en uitwerpselen werden gecomposteerd.

Met nieuwe tuinbouwtechnieken waarbij wordt geteeld onder led-licht kunnen ook daglichtarme ruimtes in de stad benut worden. Dit biedt mogelijkheden voor verdere stedelijke verdichting waarbij stadsboeren en tuinders aan de toenemende vraag naar kwalitatief voedsel kunnen voldoen. Zo wordt gewerkt aan verticaal gestapelde voedselteelt in de holtes en kernen van woongebouwen en diepe vloeren van kantoor en werkgebouwen. Groente en fruit naast de werkvloer.

Agrarische voedselgebouwen in steden zijn nieuw, zowel technisch als cultureel. Daarom vragen ze een nieuwe, betekenisvolle architectuur passend in de stedelijke woon- en leefomgeving: architectuur voor voedsel. ■

**'EEN ULTRAKORTE
VOEDSELKETEN VOOR
DE STAD'**

CV Jago van Bergen is oprichter en eigenaar van architectenbureau Van Bergen Kolpa Architecten. Hij ontwierp het Cohousing Nabuurschap, een sociaal woningbouwproject met voedselteelt in de tuinstad Hoogvliet en het groene appartementencomplex De Maasbode in Rotterdam.

Kort | Duurzaamheid



Meer geven dan nemen – Solar Living in Eislingen

Klimaatbeheersing in moderne gebouwen betekent vandaag de dag vooral dat er steeds minder energie wordt verbruikt. Met het project Solar Living in de stad Eislingen, in de Duitse deelstaat Baden-Württemberg, gaat BPD nog een stapje verder. Daar ontstaat namelijk een van de eerste wijken in Duitsland met het label ActivPlus. ActivPlus staat voor panden waarin gedurende het jaar bijna net zoveel energie wordt opgewekt als er wordt verbruikt. Soms ontstaat er zelfs een klein overschot. Dit betekent een grote stap op weg naar een klimaatneutrale toekomst. Het principe van het concept wordt gevormd door een groot oppervlak met zonnepanelen, die op de daken van de woonwijk zijn geplaatst. Hier wordt schone en klimaatneutrale elektriciteit opgewekt, die wordt opgeslagen in een accu. Van daaruit is de elektriciteit beschikbaar voor bewoners om thuis te worden gebruikt. In geval van overproductie kan elektriciteit zelfs worden teruggeleverd aan het lokale stroomnet. Volgens de eerste schattingen kunnen per vierkante meter woonoppervlak tussen de vijf en acht kilowattuur elektriciteit voor andere gebruikers overblijven. Bij ongeveer 2.600 vierkante meter is dat aardig wat kilowattuur. ■

Duizend woningen krijgen materialenpaspoort

In 2020 voorziet BPD in Nederland 1.000 nieuwbouwwoningen van een materialenpaspoort. In nauwe samenwerking met aannemers en materialen- en dienstenleveranciers worden alle materialen van de nieuwe ontwikkelde woningen vastgelegd in Madaster, het kadaster voor materialen. Daarin staat precies uit hoeveel staal, glas, baksteen, beton en andere materialen een woning bestaat – en geeft hiermee de circulaire waarde van de woning aan. Het (her)gebruiken van grondstoffen en het beperken van afvalstromen bij de bouw van nieuwe woningen en de inrichting van gebieden zijn onderdeel van de duurzaamheidsambities van BPD.

In de schijnwerpers



FAMILIES CENTRAAL

Voor grote steden zijn gezinnen van vitaal belang. Maar hoe maak je wonen in een stedelijke omgeving aantrekkelijk? BPD ontwikkelde in Rotterdam, Delft, Schwabach-Wolkersdorf en Brühl mooie projecten voor deze doelgroep.



In hartje Rotterdam komt een woontoren voor gezinnen: **DE MAASBODE**. Uniek in het ontwerp zijn de gestapelde eengezinswoningen aan ruime 'binnenstraatjes'. In deze straatjes op hoogte kunnen kinderen veilig buitenspelen. De aaneengeschakelde balkons met een extra omloop bieden speelmogelijkheden voor kinderen en ruimte voor ouders om elkaar te ontmoeten. Zo ontstaat een natuurlijk buurtgevoel. De Maasbode is een bijzonder woonconcept dat jonge gezinnen de mogelijkheid biedt in het centrum van Rotterdam te blijven wonen. Naast de gestapelde gezinswoningen wordt de *familyscaper* van 70 meter hoog compleet gemaakt met traditionele appartementen en commerciële ruimten.



2

In Delft komt het duurzame gezinsgebouw **THE FAMILY**. De familieappartementen laten zich makkelijk aanpassen aan iedere gezinsfase. Bijvoorbeeld wanneer oudere kinderen behoefte krijgen aan meer privacy. Door compact te bouwen kan de ruimte beter benut worden; zo kunnen hoogslapers in twee kinderkamers aan elkaar geschakeld worden. Jonge kinderen spelen dicht bij huis op extra brede galerijen. Voor oudere kinderen is er een glijbaan vanaf de derde verdieping en misschien komt er ook een voetbalkooi op het dak. Omdat The Family vlak bij het station ligt, kiezen bewoners eerder voor de fiets, het ov en eventueel een deellauto.



Net ten zuiden van Neurenberg ligt idyllisch in het groen het landelijke **SCHWABACH-WOLKERSDORF**. Hier werkt BPD aan een woonproject met ruimte voor zowel gezinnen als stellen met kindwens. Ze kunnen kiezen uit zowel rijtjeshuizen als twee-onder-een-kapwoningen. Bovendien zijn er ook woningen die een balkon of een (dak)terras hebben. De woningen hebben een oppervlakte van tussen de 97 en 120 vierkante meter. Het groen en de speelplekken zijn verkeersluw, waardoor kinderen hier veilig kunnen spelen. Op de bovenverdiepingen van de eengezinswoningen ontstaan ruime studio's, die de nieuwe bewoners naar eigen wens kunnen inrichten. Aangezien veel waarde wordt gehecht aan energie-efficiëntie voldoen de woningen bovendien aan de KfW 55-standaard, wat betekent dat ze energie-efficiënter zijn dan wordt voorgeschreven.

3

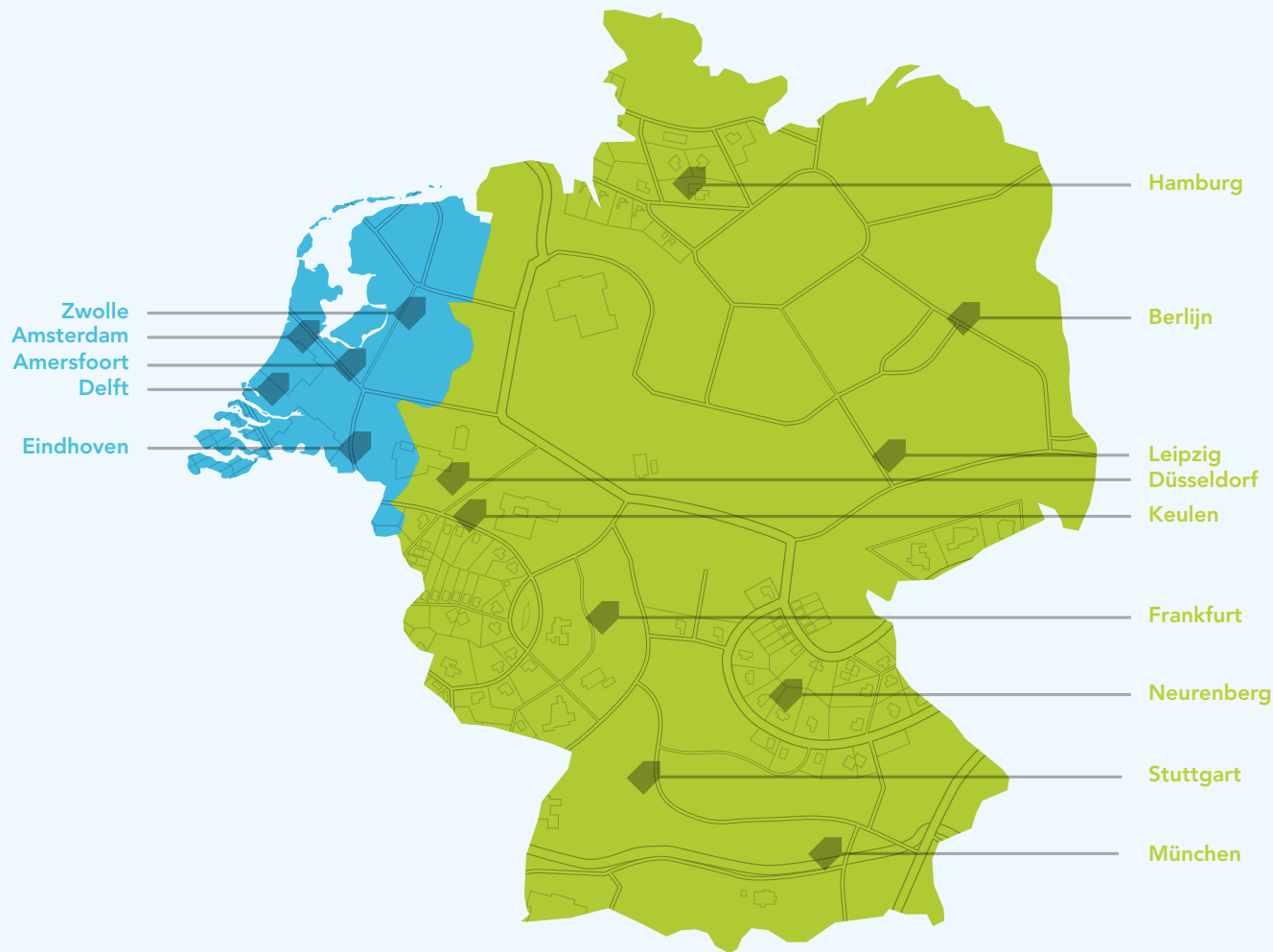


4

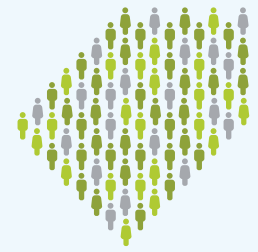
Heb je als forens nog wel een auto nodig als je een ruime gezinswoning zoekt? BPD ontwikkelt met het woongebied **BRÜHLER FREIHEIT** een kindvriendelijke buurt in het Rijnland, midden tussen de metropoolgebieden Keulen en Bonn. Een belangrijke eigenschap van dit woongebied is het feit dat het direct aan de sneltramlijn tussen Keulen en Bonn ligt. De nieuwe bewoners kunnen dus gemakkelijk gebruikmaken van het openbaar vervoer en de auto laten staan. In Brühler Freiheit worden voor 75 gezinnen vrijstaande, rijtjes- en twee-onder-een-kap-woningen gebouwd die verschillen in oppervlakte en uitrusting. Kopers zijn dankzij dit afwisselende aanbod dan ook zeer gevarieerd: van starters tot bewoners die meer luxe zoeken. De huizen worden aangesloten aan een lokaal warmtenet, dat minder CO₂ uitstoot. ■



BPD IN FACTS & FIGURES



> 1 miljoen
mensen wonen in wijken waarin
onze hand herkenbaar is



> 650
werknemers
in Nederland
en Duitsland



BPD online
bpd.nl
bpd.de
bpdeurope.com

Betaalbaarheid
van woningen zit
sinds 1946 in ons DNA

**We werken
vandaag aan
oplossingen
voor morgen**
slimme steden,
wijken en woningen



Onze rol
als regisseur van integrale
gebiedsontwikkeling

Duurzaamheid
staat bij al onze
projecten hoog
in het vaandel



**Lokaal
verankerd,**
dicht bij onze partners



**BPD
Woningfonds**
zorgt voor een betaalbaar
thuis voor iedereen met
15.000 woningen tot 2030



**Onderdeel
van Rabobank**
sterke financiële positie



> 356.000
woningen verkocht sinds
onze oprichting in 1946



**Marktleider in
Nederland
en Duitsland**
Actief in meer dan
350 gemeenten



Bewoners
vormen het
uitgangspunt
van ons werk

Adressen & colofon

BPD EUROPE BV

IJsbaanpad 1
1076 CV Amsterdam
Nederland
T. +31 (0)20 304 99 99
E. info@bpdeurope.com
W. bpdeurope.com

MANAGING BOARD

Walter de Boer, *CEO*
Carl-Jan Kreikamp, *CFRO*
Gea Voorhorst, *directeur Legal & Compliance*

NEDERLAND

BPD ONTWIKKELING BV

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

REGIOKANTOREN

NEDERLAND

NOORD-OOST & MIDDEN

KANTOOR AMERSFOORT
De Brand 30
3823 LK Amersfoort
T. +31 (0)33 453 41 11
E. ontwikkeling.nom@bpd.nl
Frans Holleman, *regiodirecteur*
Niels Bossink, *regiodirecteur*

KANTOOR ZWOLLE

Koggelaan 1
8017 JH Zwolle
T. +31 (0)38 425 44 40
E. ontwikkeling.nom@bpd.nl

NOORD-WEST

KANTOOR AMSTERDAM
IJsbaanpad 1
1076 CV Amsterdam
T. +31 (0)20 304 99 99
E. ontwikkeling.noordwest@bpd.nl
Harm Janssen, *regiodirecteur*

ZUID

KANTOOR EINDHOVEN
Kronehoefstraat 72
5622 AC Eindhoven
T. +31 (0)40 265 98 59
E. ontwikkeling.zuid@bpd.nl
Erik Leijten, *regiodirecteur*

ZUID-WEST

KANTOOR DELFT
Poortweg 2
2612 PA Delft
T. +31 (0)15 268 08 08
E. ontwikkeling.zuidwest@bpd.nl
Patrick Joosen, *regiodirecteur*
Wim de Haas, *regiodirecteur*

DUITSLAND

BPD

IMMOBILIENENTWICKLUNG

GMBH

HOOFDKANTOOR
Solmstraße 18
60486 Frankfurt am Main
T. +49 (0)69 509 579 2900
E. info@bpd-de.de
W. bpd.de
Franz-Josef Lickteig, *directeur*
(*woordvoerder*)
Raymond van Almen, *directeur*
Alexander Heinzmann, *directeur*

REGIOKANTOREN

DUITSLAND

OOST

KANTOOR BERLIJN
Kurfürstendamm 21
10719 Berlin
T. +49 (0)30 889 276 510
E. berlin@bpd-de.de
Carsten Hartwig, *regiodirecteur*

NOORDRIJN-WESTFALEN

KANTOOR DÜSSELDORF
Roßstraße 92
40476 Düsseldorf
T. +49 (0)211 537 290
E. duesseldorf@bpd-de.de
Joachim Siepmann, *regiodirecteur*
Carl Smeets, *regiodirecteur*

KANTOOR KEULEN

Richard-Byrd-Straße 6a
50829 Köln
T. +49 (0)221 949 8000
E. koeln@bpd-de.de
Joachim Siepmann, *regiodirecteur*
Carl Smeets, *regiodirecteur*

MIDDEN

KANTOOR FRANKFURT
Solmstraße 18
60486 Frankfurt am Main
T. +49 (0)69 509 579 1000
E. frankfurt@bpd-de.de
Ingo Schilling, *regiodirecteur*

NOORD

KANTOOR HAMBURG
Sachsenstraße 8
20097 Hamburg
T. +49 (0)40 688 76 80
E. hamburg@bpd-de.de
Marko Pabst, *regiodirecteur*

ZUID-OOST

KANTOOR MÜNCHEN
Kistlerhofstraße 172
81379 München
T. +49 (0)89 384 76 80
E. muenchen@bpd-de.de
Samira Akhlaghi, *regiodirecteur*

FRANKEN

KANTOOR NEURENBERG
Gutenstetter Straße 2
90449 Neurenberg
T. +49 (0)911 801 29 90
E. nuernberg@bpd-de.de
Alexander Heinzmann,
regiodirecteur

ZUID-WEST

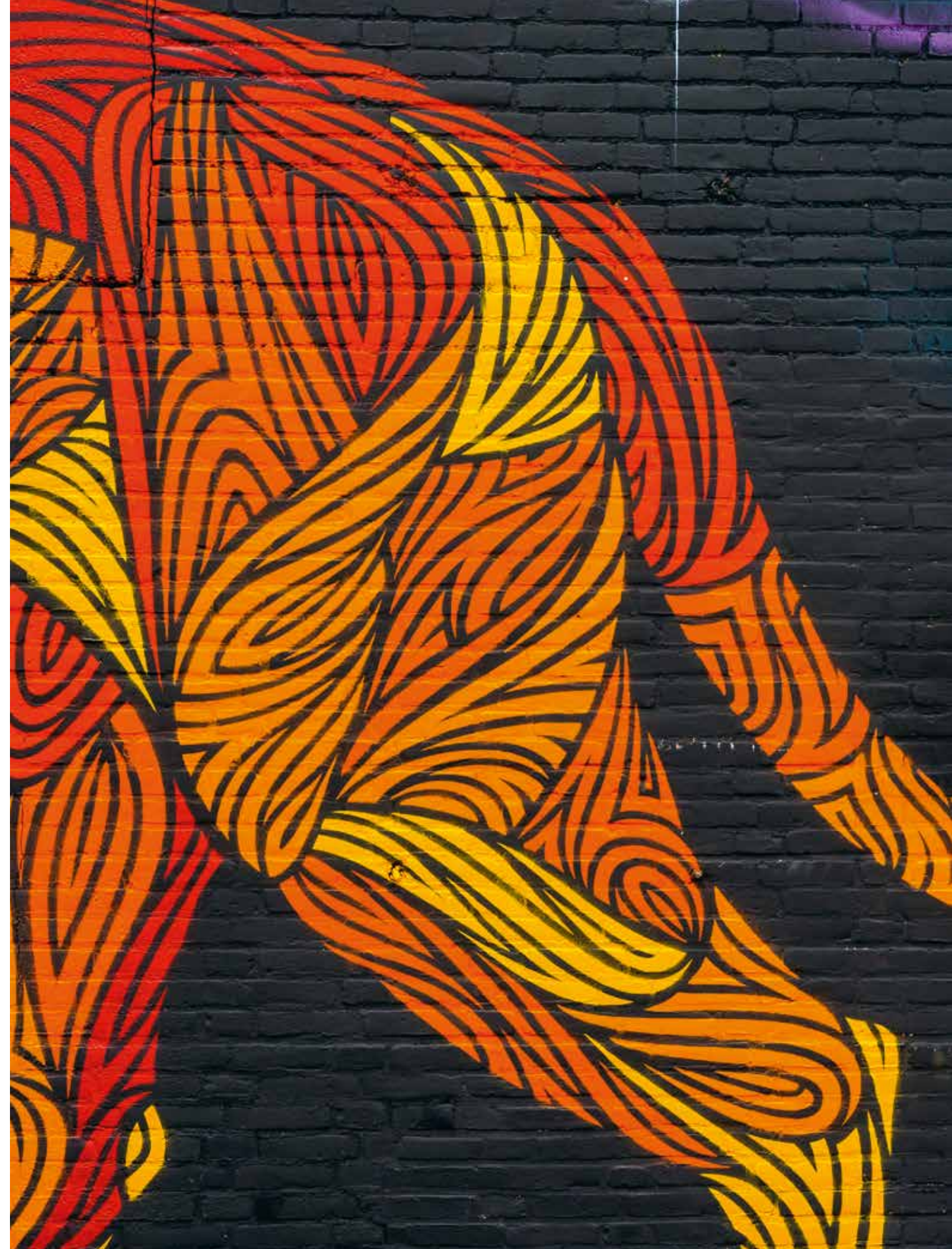
KANTOOR STUTTGART
Silcherstraße 1
70176 Stuttgart
T. +49 (0)711 656 79 53
E. stuttgart@bpd-de.de
Antonius Kirsch, *regiodirecteur*

SACHSEN-THÜRINGEN

KANTOOR LEIPZIG
Merseburgerstraße 189
04179 Leipzig
T. +49 (0) 341 33 97 97 11
E. leipzig@bpd-de.de
Dirk Seidel, *regiodirecteur*

BPD Magazine is een uitgave van BPD Europe. Het magazine verschijnt tweemaal per jaar in twee taalversies (Duits en Nederlands) en wordt in een oplage van 16.000 exemplaren verspreid onder relaties van BPD binnen Europa. Voor een kosteloos abonnement kunt u zich aanmelden op bpd.nl/aanmelden. Heeft u al een abonnement, maar wilt u zich afmelden? Dat kan via uw eigen profiel op bpd.nl/profiel of door een e-mail te sturen naar bpd-magazine@bpd.nl. Vermeld hierbij duidelijk uw naam en adresgegevens.

REDACTIERAAD BPD Carin Alves, Kim van Eerde, Coen-Martijn Hofland, Frans Holleman, Patrick van der Klooster, Anoeska van Leeuwen, Marlijn Lodewijks, Desirée Uitzetter, Katharina Zoll **CONCEPT & REALISATIE** ZB Communicatie & Content (zb.nl) **ONTWERP & VORMGEVING** ZB/Janita Sassen BNO **AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE** Bertus Bouwman, Peter van der Horst, Mirjam van Immerzeel, Karen Jochems, Edwin Lucas, Marc Mijer, Claudia Stoldt, Rutger Vahl, Koen Verhelst, Joost Zonneveld **BEELD** Alamy Stock Photo, Art Associates: Maarten Rijnen, Theo Baart, De Beeldenfabriek, De Beeldredactie: Lex van Lieshout, Delva Landscape Architecture & Urbanism, Getty Images, Raymond Heinsius, HH/Vision, iStock, Rhalda Jansen, OntwikkelCombinatie Schieveste (OCS), Ralph Reniers, Janita Sassen, Shutterstock, Erik Smits, SVP Architectuur en Stedenbouw & OKRA, Kaj Today, Marc Wagner, Allard Willemsse, Keith Witmer **DRUKWERK** Habo DaCosta. BPD Magazine wordt gedrukt op uncoated - ongestreken houtvrij offsetpapier.



'WE TREKKEN € 13
MILJARD UIT VOOR
SOCIALE WONINGBOUW,
BOUWSUBSIDIES,
HUURTOESLAG
EN SUBSIDIES
VOOR STEDELIJKE
ONTWIKKELING'

*Anne Katrin Bohle, staatssecretaris voor
Bouw, Wonen en Stadsontwikkeling van het Duitse ministerie
van Binnenlandse Zaken*

Pag. 36