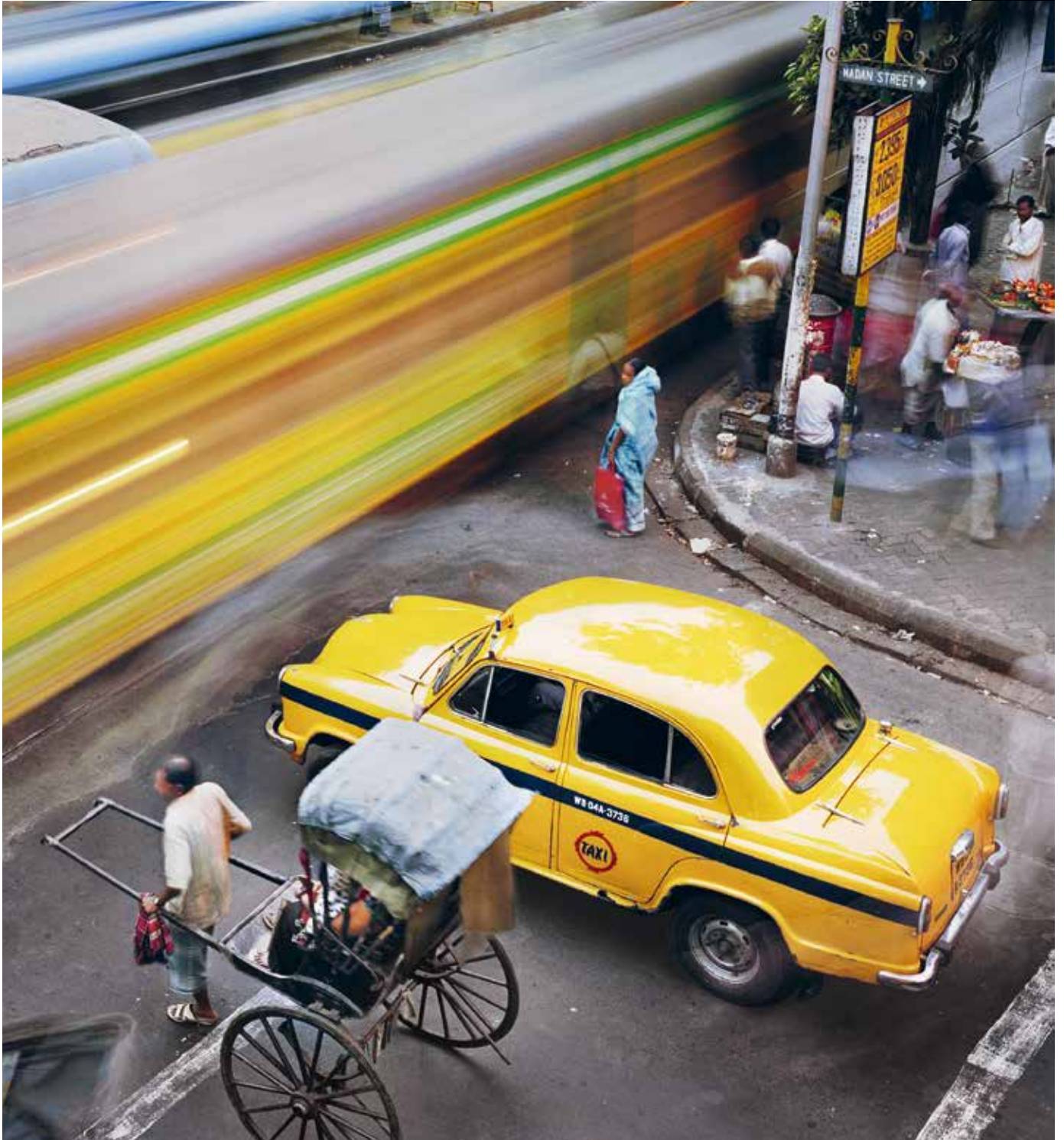


# bpdMAGAZINE

EDITIE 10





## bpdMAGAZINE

### << EN DETAIL: GOED GEVEERD

Elk uur denderen tientallen treinen en trams van en naar station Keulen-Zuid. Het geluid van de treinstellen kun je als omwonende wel buitensluiten met goed geïsoleerde ramen. De trillingen zijn lastiger weg te werken. Om ze toch tot een minimum te beperken, heeft BPD in twee nieuwbouwprojecten vlak bij het station - aan de Dasselstraße en aan de Eifelplatz - een bijzondere vorm van isolatie toegepast. In de muren van de parkeergarages onder deze woningen zijn ongeveer vijfhonderd zogenaamde veerisolatoren geïnstalleerd die de trillingen zo veel mogelijk opvangen. Hier zie je zo'n veerisolator die tussen een kelderwand en het kelderplafond is geplaatst. ■



# Inhoud

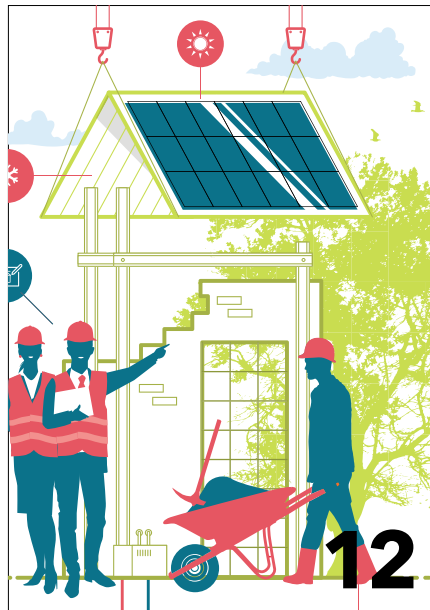


## Cover

Megacities zijn steden met meer dan 10 miljoen inwoners. Fotograaf Martin Roemers reist de hele wereld over en legt de dynamiek van deze grote steden vast.

Pag. 28

Duurzaam wonen is *here to stay*.  
Hoe groen is de consument eigenlijk?



Volgens manager Duurzaamheid Sladjana Mijatovic moeten steden de omringende natuur niet opslokken, maar toelaten in hun centra.



Chris van Langen over de open stad als antgif voor segregatie.



Toronto denkt *outside the box*: acht voorbeelden van stedelijke innovatie.



## En verder

### DE WIJK VAN MORGEN

Bewoners die zelf vorm geven aan hun wijk en leven. Architect Pieter Sprangers inspireert het enorm. Wat is er nodig voor een duurzaam leefgebied?

Pag. 26

### ANTWOORD OP FRIDAYS FOR FUTURE

Welke bijdrage kan de bouwsector leveren aan de vermindering van de CO<sub>2</sub>-uitstoot? Volgens Rainer Kunze zijn we een antwoord verschuldigd aan de volgende generatie.

Pag. 64

### IDENTITEIT VAN DE PLEK

Vier projecten van BPD laten zien hoe in aanloop naar de bouw betekenis kan worden gegeven aan nieuwe wijken in Nederland en Duitsland.

Pag. 67



De dynamiek van steden met meer dan 10 miljoen inwoners vastgelegd.

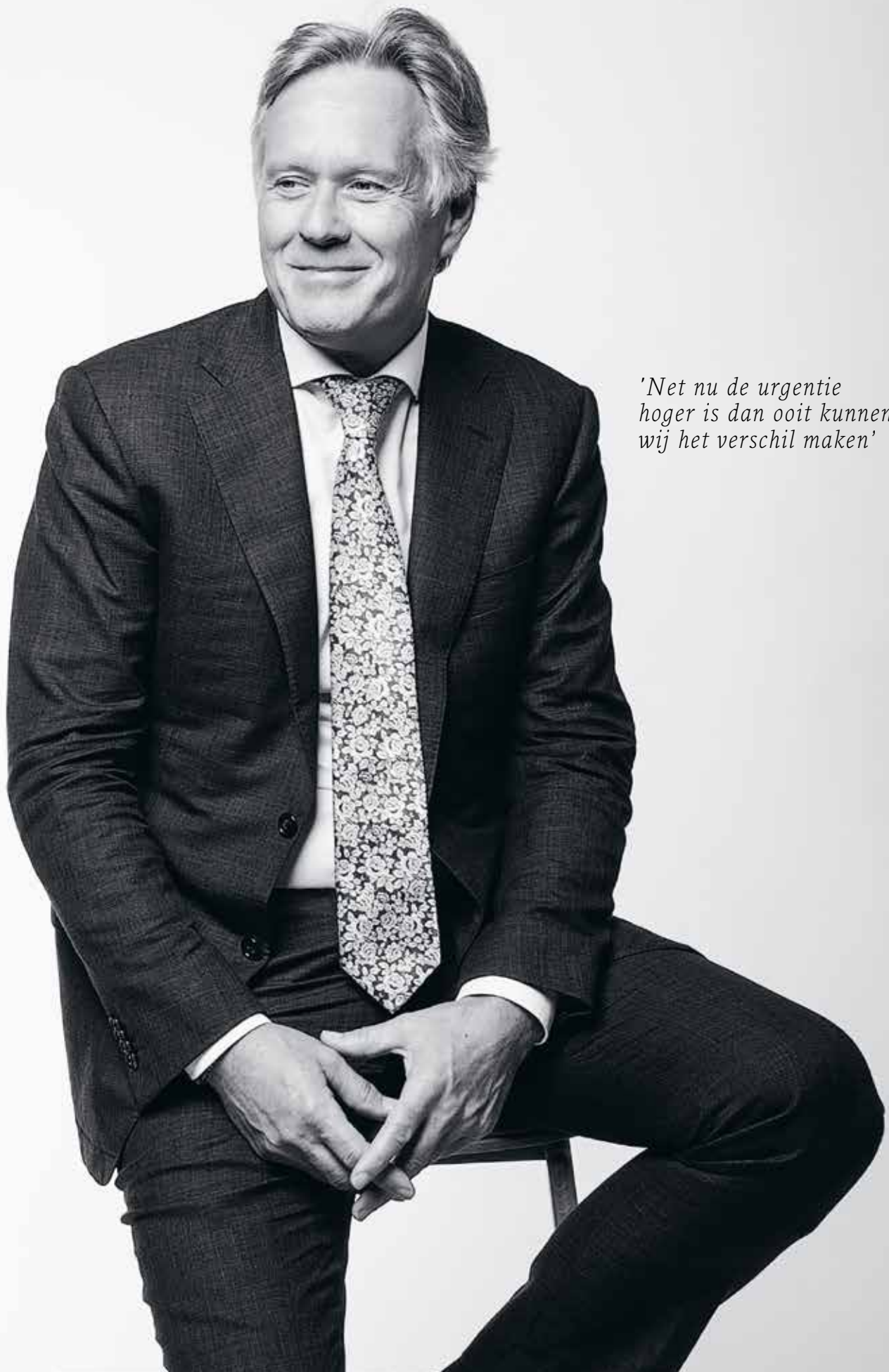


Wat maakt steden aantrekkelijk voor gezinnen om in te wonen?



Het oplossen van het woningtekort vraagt om drastische maatregelen. Maar welke? Vijf kenners van de woningmarkt waaronder Marja Appelman, vertellen.





*'Net nu de urgentie hoger is dan ooit kunnen wij het verschil maken'*

BEELD: ALLARD WILLEMSE

*Volgens Walter*

## VERANTWOORDELIJKHEID

'WIE GAAT ER BOUWEN voor de middenklasse?' 'Wie vult het gat tussen sociale huur en koop?' Het zijn vragen die de laatste tijd steeds dringender de Nederlandse media en de politiek bereiken. Het is nu wel duidelijk waar de schoen wringt. Zo'n 3 miljoen huishoudens – met een inkomen tussen modaal en twee keer modaal – zouden als ze zich vandaag op de woningmarkt begeven geen toegang krijgen. En deze groep groeit. Dit komt doordat de woningmarkt in Nederland lange tijd is gestructureerd via gesubsidieerde koop- en huurwoningen. Er is gewoonweg geen adequaat aanbod voor deze groep.

Op de vraag wie dit gaat ontwikkelen, geven wij nu antwoord. BPD neemt vol overtuiging verantwoordelijkheid voor dit grote en groeiende maatschappelijke vraagstuk. Sinds begin september staat het definitief vast: we richten BPD Woningfonds op. In tien jaar zal dit uitgroeien tot een fonds met 15.000 betaalbare, energiezuinige nieuwbouwhuurwoningen voor de middeninkomens. Woningen in aantrekkelijke woonwijken in en buiten de Randstad. Bedoeld voor starters, gezinnen en zelfstandig wonende senioren met een inkomen van een tot

twee keer modaal. Zij gaan er eindelijk vinden wat ze al zo lang zoeken.

Daarmee wordt BPD nu ook een belangrijke speler op de Nederlandse huurwoningmarkt. Een belangrijke ontwikkeling. Niet eens zozeer vanwege de kansen die dit ons biedt als ontwikkelaar voor de nieuwe grote gebiedsontwikkelingen en het stabiele rendement dat we van deze investering verwachten. Nee, het gaat vooral om de grote en groeiende groep mensen die tussen wal en schip zijn geraakt op de woningmarkt, en om de mogelijkheid die we nu hebben om deze groep adequaat te bedienen. Daarmee sluiten we naadloos aan op onze diepste reden van bestaan: BPD is vanaf het begin begaan met de mensen die op de woningmarkt een betaalbare woning willen in een fijne omgeving.

Net nu de urgentie hoger is dan ooit tevoren, kunnen wij het verschil gaan maken. Want Nederland verandert. De economie groeit, de bevolking vergrijs. Mensen moeten steeds meer zichzelf zien te redden, steeds meer mensen wonen alleen. De levensverwachting loopt op. Wonen zal voor steeds meer mensen *huren* betekenen, als eerste of

als laatste stap in hun woonloopbaan. Tegelijkertijd zijn er majeure ontwikkelingen en veranderingen op grotere schaal. Verduurzaming – als antwoord op klimaatverandering – energietransitie en mobiliteit.

Als ontwikkelaar gaan we met vernieuwde energie – en zowel op grote als kleine schaal – tegemoetkomen aan deze ambities en wensen. Mooi daarbij is dat we samen optrekken met onze aandeelhouder Rabobank. De oprichting van BPD Woningfonds biedt een platform waarop nieuwe financiële producten kunnen worden ontwikkeld, afgestemd op huurders – die misschien later kopers zullen gaan worden. Hierbij valt te denken aan huurspaar- en huurkoopproducten. Ik ben blij dat Rabobank zich ook vol overtuiging aan dit initiatief heeft verbonden. Over BPD Woningfonds zult u de komende tijd meer lezen en horen. **Lees ook verder op pagina 42** van dit BPD Magazine. De details werken we de komende maanden verder uit. Uiteraard houden we u van nadere ontwikkelingen op de hoogte. ■

**WALTER DE BOER**  
CEO BPD



*Kort*

---

# BEKNOPT & BONDIG

---

1



## Icoon in de Beemster

De Nieuwe Tuinderij in Zuidoost-beemster heeft met de Beemster Boog een icoon in de wijk gekregen. Het kunstwerk – dat twee oevers verbindt en eveneens fungeert als een centrale ontmoetingsplaats – is een ontwerp van Gabriel Lester (PolyLester) en Arnaud Hendrickx. De Beemster Boog past binnen het unieke cultuurlandschap van Unesco Werelderfgoed De Beemster en is in afstemming met de (toekomstige) bewoners tot stand gekomen. Bij het ontwerp hebben de kunstenaars rekening gehouden met de gebruikte materialen van de woningen en inrichting van de openbare ruimte.

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

2



## Woningen voor de allerarmsten

BPD is een partnership aangegaan met de Stichting HomePlan voor een periode van drie jaar. HomePlan zorgt voor huisvesting voor de meest kwetsbare mensen in Midden- en Zuid-Amerika en verschillende landen in Afrika. Sinds haar oprichting heeft HomePlan ruim 4.000 gezinnen van een nieuw huis, thuis en daarmee een toekomst voorzien. De samenwerking past bij het DNA van BPD, dat in 1946 is opgericht vanuit de maatschappelijke noodzaak en behoefte aan betaalbare woningen. Als onderdeel van het partnership reizen eind 2019 tien Nederlandse en Duitse collega's af naar Zuid-Afrika om zelf mee te bouwen en met eigen ogen te zien wat de impact is van de activiteiten van HomePlan.

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





## Dutch Design Week keert terug naar Campinaterrein

Na een geslaagde editie van de Dutch Design Week (DDW) in 2018, opent het Campinaterrein in Eindhoven ook dit jaar weer zijn deuren voor het grootste designevenement van Noord-Europa. Van 19 t/m 27 oktober 2019 vormt de voormalige melkfabriek opnieuw het decor van de *Graduation Show* – de eindshow van afgestudeerden van de Design Academy Eindhoven – en andere innovatieve en creatieve concepten. DDW presenteert jaarlijks het werk van ruim 2.600 ontwerpers, verspreid over meer dan 120 locaties, en trekt meer dan 350.000 bezoekers uit binnen- en buitenland.

[campinaterrein.nl](http://campinaterrein.nl)  
[ddw.nl](http://ddw.nl)

BEELD: SJOERD EICKMANS

# 3

# 4

## Wonen op zijn Brabants

Betaalbaarheid. Duurzaamheid. Gezinswonen in de stad. Het is slechts een greep uit de thema's die vandaag de dag een rol spelen in het debat over de woningmarkt. BPD heeft samen met lokale Rabobank-filialen onderzoek gedaan naar de woonsituatie en -wensen van Brabantse stedelingen in en rondom Breda, Den Bosch, Eindhoven, Helmond en Tilburg: de Brabantstadstudie. De studie is uitgevoerd onder Brabantse inwoners en stakeholders met als doel zo goed mogelijk in te kunnen spelen op de woonwensen van vandaag én morgen. Meedoen? Dat kan nog steeds.

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



# 5



## Nieuw jasje voor Museum De Lakenhal

Na de restauratie en bouw van een nieuwe vleugel is Museum De Lakenhal na ruim tweeënhalf jaar weer geopend voor publiek. Het museum – dat gevestigd is in de voormalige keurenverkoophal voor wollen Lakense stoffen – heeft bekende topstukken als *Het Laatste Oordeel* van Lucas van Leyden en *Brillenverkoper* van Rembrandt van Rijn in de collectie. De restauratie was in handen van het internationaal gerenommeerde bureau Julian Harrap Architects. De nieuwbouw en het interieur van het gehele museum is een ontwerp van Happel Cornelisse Verhoeven. BPD Cultuurfonds leverde een bijdrage aan het vernieuwde Museum De Lakenhal in de vorm van twee monumentale deuren in de achtergevel.

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

# 6

## Focus op de stad

De stad van vandaag en de toekomst kan op enorme belangstelling rekenen van professionals en geïnteresseerden. De Dag van de Stad vindt op 28 oktober a.s. voor de derde keer plaats, dit keer in het World Forum in Den Haag. Tijdens dit event komen stedelijke professionals samen voor inspiratie en kennisuitwisseling voor economisch sterke, duurzame, toekomstbestendige en leefbare steden. BPD is op de Dag van de Stad aanwezig en organiseert een stadssafari langs de Binckhorst. Ook gaan we tijdens een masterclass dieper in op de open en eerlijke stad. Desirée Uitzetter sluit – als voorzitter van NEPROM – de dag af met een lezing. ■

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



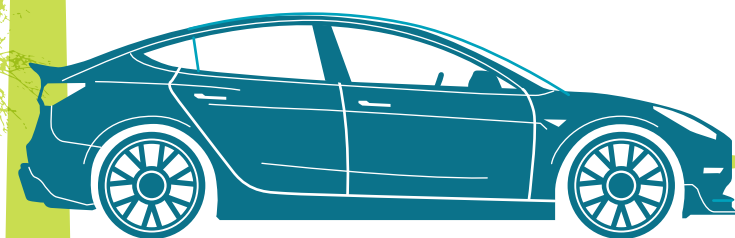


Thema



# HOE GROEN IS DE CONSUMENT?

Duurzaamheid staat volop in de aandacht bij Duitse en Nederlandse overheden en marktpartijen. Ook consumenten worden steeds milieubewuster, maar of ze in de dagelijkse praktijk daadwerkelijk tot actie overgaan, is een ander verhaal. 'Duurzaamheid moet in het hart landen, niet alleen in het hoofd.'





FELIX JANSEN

## 'De prioriteit van de consument ligt niet bij het klimaat'

'Duurzaamheid is in Duitsland zeker een belangrijk thema. Maar de vraag is wel: wat verstaan we er precies onder? Omdat het zo'n veelomvattend onderwerp is, zijn de verschillende aspecten ervan soms lastig te onderscheiden voor de consument.' Aan het woord is Felix Jansen, directeur communicatie van de Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (vergelijkbaar met de Dutch Green Building Council in Nederland, red.). Hij geeft aan dat er zeker in bepaalde sectoren volop belangstelling is voor een duurzame levensstijl. 'Er worden volop biologische levensmiddelen aangeboden. En ook in de mode zien we bepaalde labels op dit gebied echt vooroplopen. Ondernemingen zijn in Duitsland sinds een jaar verplicht om een visie op

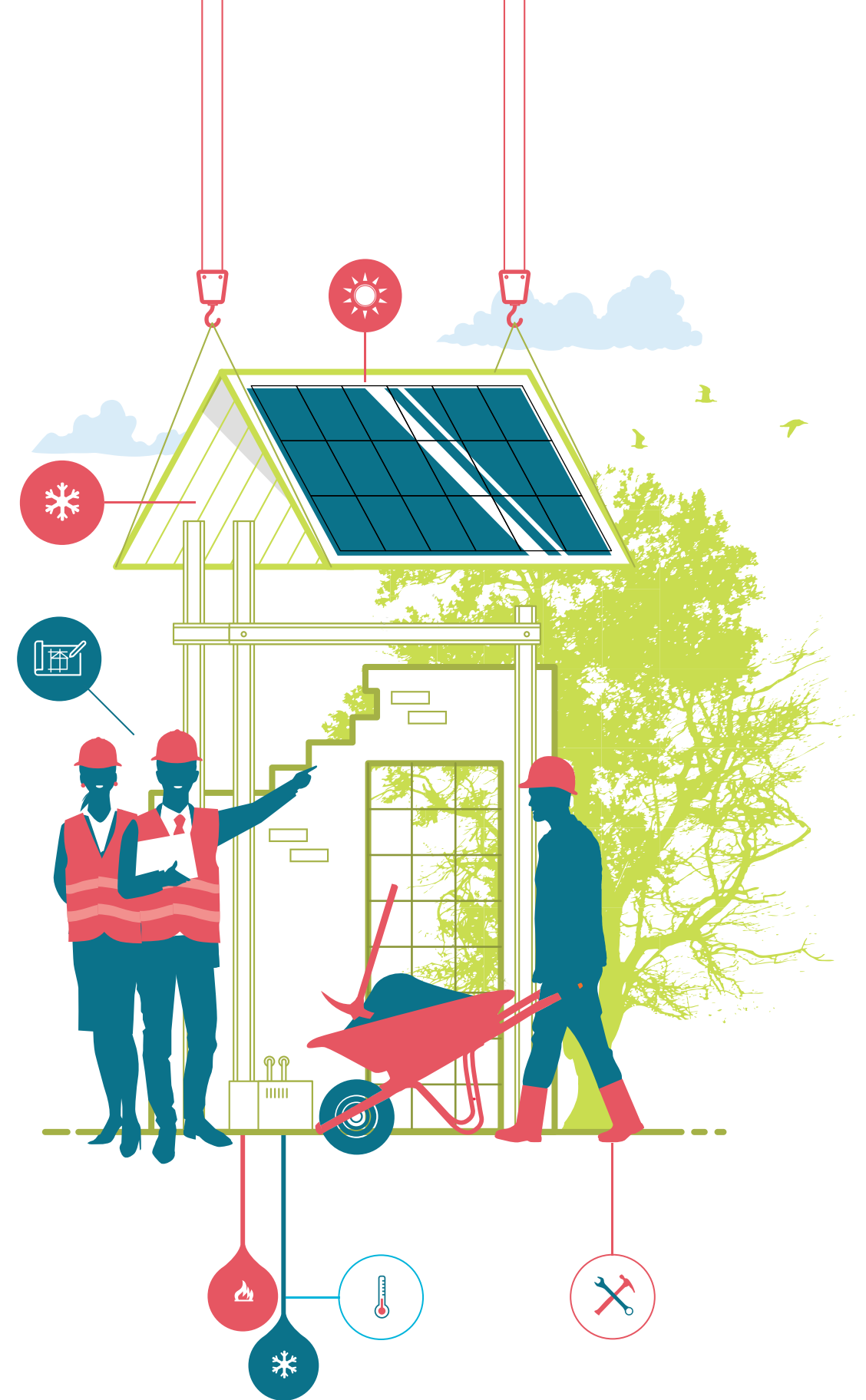
duurzaamheid te ontwikkelen en daarover in hun jaarverslag te rapporteren. Veel consumenten vinden de grotere nadruk op duurzaamheid op zich een goede ontwikkeling. Iets anders is of ze er ook daadwerkelijk in de dagelijkse praktijk voor kiezen. Het komt voor dat mensen concessies doen op dit punt, bijvoorbeeld omdat duurzame producten soms duurder zijn.' Dat laat onverlet dat er na Parijs 2015 - en zeker ook na de hete zomer van 2018 - in Duitsland meer aandacht is ontstaan voor het klimaat. 'Het komt meer tussen de oren te zitten. Dat zien we ook aan het succes van de klimaatstakingen van *Fridays for Future* die eveneens in Duitsland plaatsvinden.'

### MERKBARE VOORDELEN

Een vergelijkbare ontwikkeling ziet Jansen in het domein van bouwen en wonen. 'Ook hier zijn bepaalde bedrijven al vrij ver met duurzaamheid. Sinds een aantal jaren wordt in Duitsland gewerkt met een certificering voor duurzame nieuwe gebouwen. Ook thema's als gezondheid worden daarin meegenomen. De consument staat er - net als bij de aanschaf van duurzame producten - nog anders in. Duurzaamheid staat voor veel bewoners gelijk aan forse investeringen, hogere kosten en het moeten inboeten aan comfort en gemak. Onterecht. Dat heb ik zelf gemerkt toen ik een nieuw huis liet bouwen en dat heel bewust klimaatneutraal heb laten uitvoeren. Dagelijks merk ik er de voordelen van. Duurzaamheid moet dus

### Highlights

- > Belangstelling voor duurzaam wonen is duidelijk aan het stijgen.
- > Consumenten hikken aan tegen langetermijninvesteringen.
- > Nieuwbouw wordt in Duitsland en Nederland al behoorlijk groen gebouwd, maar vooral in bestaande woningvoorraad moet consument nog worden overtuigd.
- > Overheid heeft - zowel landelijk als lokaal - belangrijke rol om consumenten een helder toekomstperspectief te verschaffen.



ANDRÉ KAMPHUIS

## ‘Er is schreeuwende behoefte – ook bij het bedrijfsleven – aan een heldere richting en structuur’

veel meer als iets positiefs worden neergezet. Het moet in het hart landen en niet alleen in het hoofd.’ Tegelijkertijd begrijpt de DGNB-directeur ook wel dat mensen in Duitsland hier niet compleet voor openstaan: ‘Zeker in de grote steden is wonen heel snel fors duurder geworden. Dat de prioriteit van de consument dan niet bij het klimaat ligt, is niet zo gek.’

### TIJD VAN ‘JA MAAR’ VOORBIJ

Toch ligt er nog een grote uitdaging voor en dan met name in het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad: ‘Duurzaamheid wordt nu nog te veel met de nieuwbouw geassocieerd. Maar de gebouwde omgeving waar we de komende decennia mee verder moeten, staat er voor het overgrote deel nu al. Daar ligt een groot deel van de opgave. Er moet duidelijk gemaakt worden dat investeringen in duurzaamheid profijt hebben. Daar komt ook het imago van duurzaamheidsmaatregelen om de hoek kijken; die zijn zeker nog niet sexy en soms wordt er zelfs een beetje lacherig over gedaan. Je bent nog niet hip wanneer je je woning gaat verduurzamen.’ Wie kan in dit verband het bewustzijn bij de consument vergroten? ‘Woningbouwverenigingen hebben hier een belangrijke rol in, zij ijlen nog te veel na. Zij kunnen huurders voor duurzaamheid interesseren en enthousiast maken.’ Ook de Duitse overheid is volgens Jansen in belangrijke mate aan zet: ‘Er zijn wel subsidiemogelijkheden, maar die worden te weinig gebruikt. De regels en

voorwaarden hiervan zijn moeilijk te doorgronden – soms spreken bepaalde regelingen elkaar zelfs tegen – en dat schrikt mensen af. Het blijft hen dan vaak onduidelijk of de investeringen op termijn ook gaan renderen. En niet in de laatste plaats moeten wij zelf ook in beweging komen. DGNB heeft 1.200 leden uit allerlei sectoren in de bouw, zij moeten in dit verband veel meer een voorbeeldfunctie vervullen. De tijd van *ja, maar* is echt voorbij: duurzaamheid moet de standaard worden.’

### DUURZAAM WONEN IS HERE TO STAY

Gerard van der Werf en André Kamphuis van Motivaction kennen de Nederlandse situatie goed. Hun bureau onderzoekt al enige tijd hoe de consument over duurzaamheid denkt. Het begon in 2013 met het prikkelende white paper *Vijf tinten groen* dat Van der Werf publiceerde en dat begin 2019 een vervolg kreeg met *Vijf tinten groener*. In beide publicaties draaide het om vijf duurzaamheidsstijlen die Motivaction bij de consument kan onderscheiden. In die vijf jaar is er volgens André Kamphuis veel veranderd: ‘Er is ontegenzeggelijk momentum opgebouwd. Met de grondhouding ten aanzien van duurzaamheid gaat het de goede kant op. In het feitelijke gedrag ook. Over de hele linie schaffen consumenten nu bijvoorbeeld zonnepanelen aan. Ze doen dat om uiteenlopende redenen, maar toch.’ Gerard van der Werf onderschrijft dit: ‘Er is sprake van een *gearriveerd* thema. Duurzaam wonen is *here to stay*.

Lees verder op pagina 20 →

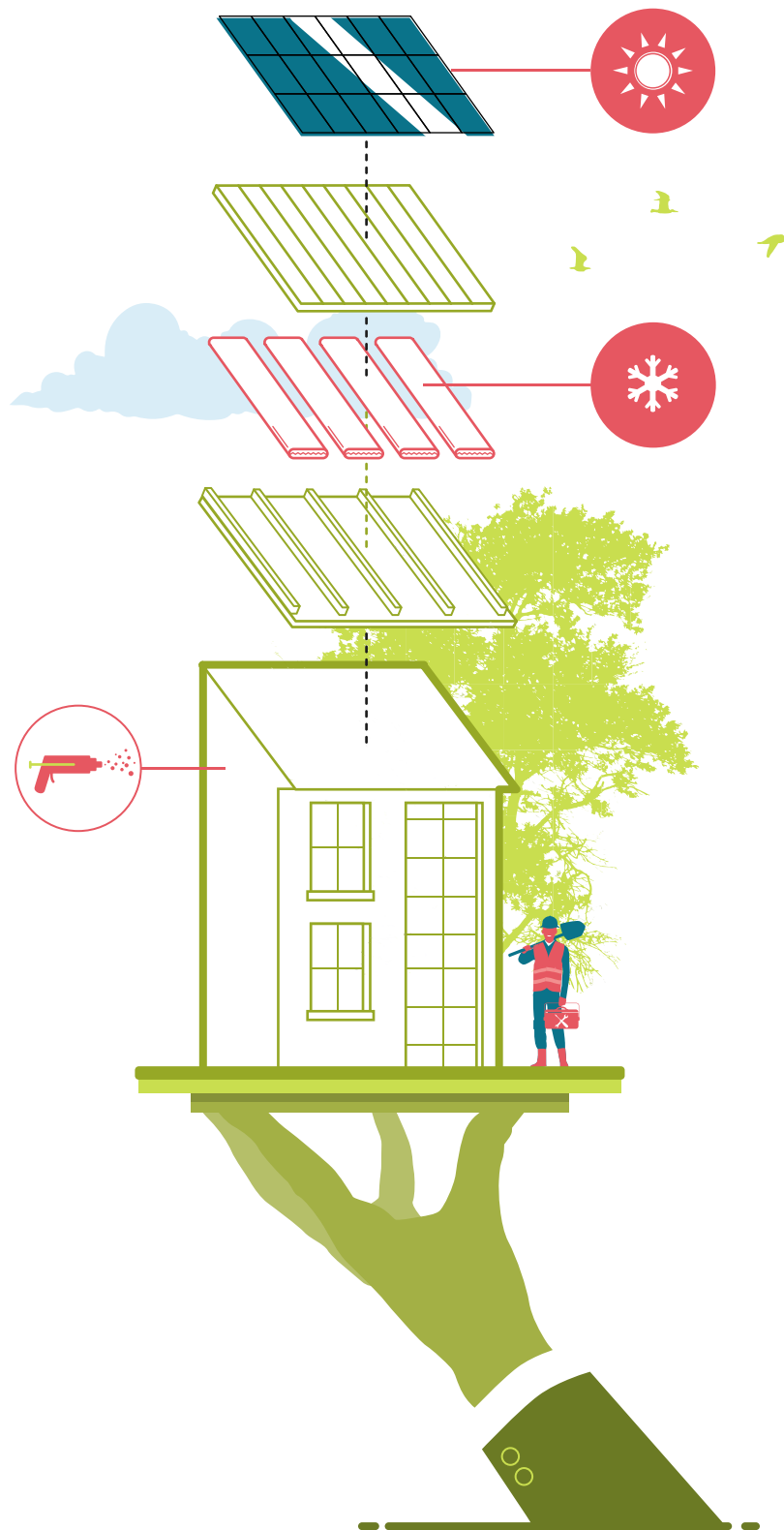


**Felix Jansen,**  
directeur PR, communicatie en marketing bij Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Opgeleid aan de Universiteit van Duisburg-Essen in de Toegepaste Communicatie- en Mediawetenschappen. Werkte bij de Universiteit van Stuttgart en bij diverse ondernemingen, onder meer in innovatieve ICT en merkenbouw. Begon bij DGNB als PR-manager en is nu o.a. woordvoerder.



**Gerard van der Werf,**  
senior research consultant bij Motivaction. Opgeleid als economisch psycholoog (Groningen, Tilburg). Werkte onder meer in de media (Endemol) en ICT. Van der Werf richt zich bij Motivaction op maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO), duurzaamheid en energie. Is tevens lid van de Raad van Toezicht van HIER Klimaatbureau.





## DE GROENE WOONCONSUMENT IN BEELD

Wat heeft de klant nu eigenlijk over voor duurzaam wonen? Om antwoord te krijgen op die vraag, onderzocht BPD in samenwerking met onderzoeksbureau Motivaction de afgelopen maanden hoe consumenten naar de duurzaamheidsopgave kijken en wat hun belangrijkste beweegredenen zijn. De belangrijkste conclusies op een rij.

### WOONCONSUMENT IS ONBEWUST DUURZAAM

Uit het onderzoek komt naar voren dat de woonconsument onbewust duurzamer is dan werd gedacht. Duurzaamheid wordt vooral geassocieerd met de energietransitie, waarbij in de eerste plaats wordt gedacht aan de plaatsing van zonnepanelen en energiezuinigheid van de woning. Aspecten als de levensloopbestendigheid van de woning en inrichting van de wijk worden niet direct aan duurzaam wonen gekoppeld. Het is opvallend dat, gevraagd naar de woonwensen, prominent de voordelen van duurzaam wonen naar voren komen, zoals een groene woonomgeving, openbaar vervoer en de aanwezigheid van fiets- en wandelpaden.

### MEERDERHEID CONSUMENT HEEFT INTERESSE IN DUURZAAM WONEN

Negentig procent van de Nederlandse bevolking

heeft interesse in duurzaam wonen – zestig procent zelfs in sterke mate. Slechts één op de tien Nederlanders heeft – om financiële redenen – nog geen belangstelling voor duurzaam wonen. Het terugverdienen van de duurzame investeringen is voor alle woonconsumenten heel belangrijk om de maatregelen te overwegen. Ook zeker gaat het om de opbrengst in termen van kwaliteit, gezondheid en comfort. Bij het kijken naar een andere woning wordt duurzaamheid beslist meegenomen in de afweging. Bij een nieuwbouwwoning gaat men ervan uit dat deze al maximaal duurzaam is.

### GEÏNTERESSEERDEN KIJKEN NAAR TOEKOMST EN MILIEU

Consumenten die nu al interesse hebben in duurzaam wonen, kijken verder dan het hier en nu. Bij hen spelen de financiën minder een rol. Het is belangrijker dat zij met een duurzame woning bijdragen aan de aarde en de toekomst – voor henzelf én volgende generaties. Ook toekomstbestendigheid, wooncomfort en de voordelen voor gezondheid vinden zij belangrijk.

Meer weten over het onderzoek *Onbewust duurzaam – Wat heeft de Nederlandse consument over voor duurzaamheid?* Lees het whitepaper op [bpd.nl/onderzoek-duurzaamheid](https://bpd.nl/onderzoek-duurzaamheid).



*André Kamphuis*,  
senior research manager  
bij Motivation.  
Studeerde Sociale  
Psychologie aan  
de Rijksuniversiteit  
Groningen en begon  
zijn carrière bij  
Rijkswaterstaat. Werkte  
daarna onder meer bij  
SAMR, woningcorporatie  
Woonzorg Nederland en  
Veilig Verkeer Nederland,  
met focus op klantwensen  
en conceptontwikkeling.  
Houdt zich graag bezig  
met vraagstukken rond  
gedragsverandering en  
waardensegmentaties.



GERARD VAN DER WERF

## Weinig consumenten zeggen echt: "Ik wil dit per se niet"

Er zijn maar weinig consumenten die echt zeggen: "Ik wil dit per se niet". Bij de pioniers is er nog steeds veel enthousiasme voor het onderwerp. Maar ook groepen die er aanvankelijk meer sceptisch over waren – met een meer conservatieve inslag – hebben er nu belangstelling voor.'

Dat betekent echter niet dat er sprake is van een algehele hosanna-stemming. In die zin is de situatie in Nederland vergelijkbaar met die in Duitsland. Er is behoefte aan een krachtig toekomstperspectief dat langetermijninvesteringen bij consumenten stimuleert: 'Mensen maken zich ook zorgen. Moeten ze nu bijvoorbeeld investeren in een warmtepomp? Is er over vijf jaar niet een veel beter alternatief? Een terechte vraag, omdat de techniek nog steeds voortschrijdt. Er is veel onzekerheid.' In een diepere laag is er ook ontevredenheid bij veel consumenten over de kosten die met duurzaamheidsmaatregelen gepaard gaan, zo geeft Kamphuis aan: 'De bereidheid om mee te betalen aan de verdere verduurzaming van Nederland is heel wisselend. De gemiddelde Nederlander vraagt zich af waarom de rekening bij hem wordt neergelegd en niet bij het bedrijfsleven. Het algemene gevoel is dat duurzaamheid door de overheid momenteel alleen op hen wordt afgewenteld.'

### PASSENDE FINANCIERINGSVORMEN

De Rijksoverheid is daarom de eerstverantwoordelijke om op beide punten verandering aan te brengen.

Kamphuis: 'Het beleid moet worden aangescherpt. Er is een schreeuwende behoefte – ook bij het bedrijfsleven – aan een heldere richting en structuur.' Van der Werf: 'Op lokaal niveau kunnen gemeenten vervolgens helpen bij bijvoorbeeld financiering. Zij kunnen duurzaamheidsmaatregelen collectief inkopen, zoals nu al in Zaanstad gebeurt. Dat kan de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad ook een impuls geven.' Van der Werf: 'Met het aanbieden van duurzame nieuwbouw en passende financieringsvormen moet op volle kracht worden doorgegaan.' Maar ook in de verdere bewustwording kunnen gemeenten een rol spelen, geven beide onderzoekers aan. Kamphuis raadt aan om wel de goede *framing* te gebruiken wanneer het gaat over de voordelen van duurzaamheid: 'De neiging voor professionals is om het verhaal heel sterk vanuit het klimaat aan te vliegen. Maar het kan bijvoorbeeld veel interessanter zijn om te benadrukken dat mensen een groene woonomgeving krijgen. Dat spreekt veel meer aan.'

Conclusie die zowel voor Duitsland als Nederland opgaat: de belangstelling voor duurzaam leven en wonen is duidelijk toegenomen. Bij professionals was dat al langer zo, de consument volgt nu in die ontwikkeling. Toch kan er met name aan de investeringskant nog veel worden gewonnen. Consumenten hebben behoefte aan een helder en wenkend perspectief: gaat het geld dat zij in verduurzaming van hun woning steken renderen? ■



Best of...

# 'Doe het zelf duurzamer'

Met oog voor duurzaamheid winnen oude en nieuwe stadswijken aan leefbaarheid en inclusiviteit. Manager Duurzaamheid Sladjana Mijatovic neemt ons mee naar haar favoriete en meest inspirerende steden, buurten en projecten wereldwijd.



**Sladjana Mijatovic** is manager Duurzaamheid bij BPD, waar zij zich bezighoudt met duurzame gebiedsontwikkeling, energietransitie, klimaatadaptatie, mobiliteit, en gezond wonen en leven. Eerder werkte ze als manager Circulaire economie en Innovatie bij de gemeente Amsterdam. Ze studeerde architectuur, stedenbouwkunde en ruimtelijke ordening aan de Hogeschool van Amsterdam en TU Delft.



Djurgården, Stockholm

## 1 DE STAD VAN DE TOEKOMST IS...

### ... duurzaam

Het doel van de stad is om mensen bij elkaar te brengen. Als je echt wilt bijdragen aan milieu en maatschappij, ben je er niet met het ontwerp van een gebouw of de inrichting van een straat. Je zult moeten vormgeven aan een gemeenschap. In mijn utopia slokt de stad niet langer de omringende natuur op, maar laat die juist toe tot haar centrum, zodat het contact tussen mens en natuur wordt hersteld. De stad groeit in compacte,

voetgangersvriendelijke clusters – waarin de auto te gast is – rondom een netwerk van snel openbaar vervoer. Door minder auto's te laten rijden, is minder asfalt nodig. Stadsbewoners kunnen zo hun bijdrage leveren aan het terugdringen van de opwarming van de aarde. Je hebt geen fraaie architectuur of futuristische technologie nodig om dat voor elkaar te krijgen. Al kunnen die natuurlijk geen kwaad. Het is vooral een kwestie van fouten uit het recente verleden herstellen en de bewoners mee laten denken én doen.

## 2 MIJN FAVORIETE OPENBARE RUIMTES

### Parc 'n' Play, Kopenhagen

Parkeergarages zijn over het algemeen niet de meest inspirerende gebouwen. Kopenhagen laat zien dat het anders kan. Klapstuk van het ontwerp van JAJA Architects is de speeltuin op het dak: een glooiend landschap met schommels, kooien, klimrekken, sportattributen, trampolines en zitjes. Monofunctioneel parkeren is hier niet aan de orde. De garage is zo flexibel en adaptief ontworpen dat het in de toekomst – als er door nieuwe mobiliteitsvormen minder parkeerplaatsen nodig zijn – kan worden omgevormd naar andere functies. De nieuwe parkeergarage is een sociale ontmoetingsplaats en een uitdagend onderdeel voor de lokale omgeving. En – niet onbelangrijk – mensen kunnen er nog altijd hun auto's parkeren zolang dat nodig is.

### Comuna 13, Medellín

Je moet er maar op komen: een roltrap tegen de steile berghelling van een slopenwijk. In Medellín, Colombia, deden ze het. Sinds 2012 kunnen bewoners van de achterstandswijk Comuna 13 uitrusten op de 95 meter lange roltrap, in plaats van 357 treden te beklimmen. Het heeft een van de meest criminele buurten van Zuid-Amerika voor het eerst positief op de kaart gezet. Vooraf mochten kinderen uit de wijk oefenen met het gebruik van een roltrap in een luxe winkelcentrum. Want dat hadden ze nog nooit gezien. Door het innovatieve karakter van het project en de bijbehorende aandacht heeft het bovendien bijgedragen aan een gevoel van trots en waardigheid en trekt de wijk eindelijk op een positieve manier de aandacht.



Comuna 13, Medellín





### 3 FAVORIETE BLOGS

- Inhabitat [inhabitat.com](http://inhabitat.com)
- Steden in transitie [stedenintransitie.nl](http://stedenintransitie.nl)
- Circulate [circulatenews.org](http://circulatenews.org)
- World Economy Forum [weforum.org](http://weforum.org)
- TechCrunch [techcrunch.com](http://techcrunch.com)



HafenCity, Hamburg

### 4 BESTE ONTWIKKELINGEN

#### Kopenhagen

Kopenhagen heeft een uitgebreid klimaatplan opgesteld, dat bestaat uit honderden maatregelen en projecten. Om te voorkomen dat delen van de stad overstromen in geval van excessieve neerslag, investeert de gemeente in wolkbreukwegen. Dat zijn straten die zo zijn ontworpen dat regenwater makkelijk wordt opgenomen of wegvloeit naar parken, reservoirs of het havengebied. Bij de bouw van nieuwe woonwijken worden natuurlijke materialen zoals hout en gras volop gebruikt. In de wijk Nordhavn analyseren onderzoekers de energieconsumptie van bewoners en bedrijven om op basis daarvan slimme oplossingen te bedenken voor energiebesparing.

#### Hamburg

Hamburg is er – meer dan andere Europese havensteden – in geslaagd om economisch te diversifiëren zonder de balans met sociale en ecologische belangen uit het oog te verliezen. Al werd concurrentiekracht centraal gesteld, de tweede beleidsdoelstelling kwaliteit van leven kreeg gaandeweg ook invulling met verschillende sociale en milieukundige programma's. De aanpak in Hamburg lijkt goed te passen in de handelscultuur van de stad: kosten gaan er voor de baat uit. Investeren en slim faciliteren in de stad resulteerde onder meer in het project HafenCity, gelegen tussen de binnenstad en de rivier Elbe. Daarvoor werd ook gewerkt aan vertrouwen en leiderschap, controle, betrouwbaarheid en transparante financiën.



### 5 MIJN INSPIRATIE

#### Documentaire: Our Planet

In deze prachtige serie van de makers van Planet Earth word je meegenomen op een fantastische reis door 's werelds zeldzaamste natuurlijke leefgebieden. Je ziet op wat een prachtige planeet wij wonen en tegelijkertijd ook hoe wij deze wereld door onze handelingen aan het vernielen zijn. Sir David Attenborough doet de voice-over. De documentaire maakt onvermijdelijk een gesprek bij de kijkers los over hoe we beter voor onze planeet kunnen zorgen.

#### Boek: Donut Economie

Econoom Kate Raworth is een rebelse Oxford-onderzoeker die nadenkt over de huidige, gangbare economische wetenschap. In haar boek laat ze zien dat we politiek, maatschappelijk en economisch verslaafd zijn aan groei en winst. Volgens haar gaat dat ten koste van het ecosysteem en gelijkheid. Dit boek bevestigt dat we de nieuwe economie zouden moeten baseren op verbinding met de natuur en haar grenzen, onderlinge verbinding en wederkerigheid.



### 6 MINST GESLAAGDE STAD

**Putrajaya:** de nieuwe bestuurlijke hoofdstad van Maleisië – is een goed voorbeeld van een mislukte stad. Ze hebben hetzelfde probleem als in veel Aziatische en Amerikaanse steden: versnippering. Versnippering leidt tot een omgeving zonder samenhang. De helft van Putrajaya bestaat uit groene ruimte. Maar je loopt je een ongeluk van het ene gebouw naar het andere. De bewoners van flatgebouwen leven geïsoleerd van hun burens. De wegen beneden zijn voetgangerloos. In moderne Aziatische steden hebben smalle straten vol winkeltjes plaatsgemaakt voor tienbaanswegen waar je alleen auto's ziet. Voetgangers of fietsers zijn nergens te bekennen. Het sociale en economische weefsel van de stad is hierdoor verwoest.

### 7 BESTE INNOVATIE

Op basis van het huidige groeitempo van 3D-printing is de verwachting dat in 2060 de helft van alle producten met 3D-printers wordt gemaakt. Dit zal ook grote impact gaan hebben op de bouwsector. Een interessante ontwikkeling van de afgelopen jaren is het gebruik van biobased of gerecycled materiaal als grondstof voor de 3D-printer. Er zijn bijvoorbeeld in Nederland bedrijven die plastic afval recyclen en daar nieuw printfilament van maken. Dit maakt van consumenten ook producenten, ofwel *prosumenten*. Stel je voor, zelf duurzame producten voor je woning (of wijk) printen met door jezelf (of je buurt) gerecyclede afvalmaterialen. Een te gekke ontwikkeling. ■



## HEFT IN EIGEN HANDEN

Als mensen langer en gelukkiger in hun eigen huis en hun vertrouwde buurt willen blijven wonen, moeten hun huizen en omgeving dat wel mogelijk maken. Hoe doe je dat naast slimmer ontwerpen? Door eerst eens goed te luisteren naar bewoners zelf, vindt architect Pieter Sprangers.

HET BOTERT IN BOTU. Met die slogan nemen ruim honderd enthousiaste bewoners het heft in eigen handen in de Rotterdamse wijken Bospolder en Tussendijken – vandaar dus BoTu. Beide buurten staan in de top vijf armste postcodegebieden van Nederland en kampen met hardnekkige sociale problematiek. Samen met de gemeente en ondernemers geven bewoners nu zelf vorm aan hun wijk en leven. Nog beter is het als bewoners al in de ontwikkelfase van hun wijk worden betrokken, zoals de *genossenschaft* Kalkbreite, een wooninitiatief in Zürich. Ze organiseerden zich in een netwerk, dat nog altijd de kracht van het project is. Er is gekozen voor diversiteit in het woningaanbod. Van chique, grote appartementen tot kleine studio's. Iedereen deelt de collectieve plekken en voorzieningen, zoals tuin, wandelgangen en wasserette. Er bestaat een sterke participatieve band tussen de bewoners. Initiatieven als deze inspireren mij enorm. Als architect zoek ik graag de verbinding met de eindgebruiker – mensen die wonen en leven in onze

ontwerpen. Daarom is mijn bureau groosman een van de initiatiefnemers van iCAREnext – een multidisciplinair samenwerkingsverband van stedenbouwkundigen, architecten, zorgverleners, onderzoekers en communicatieprofessionals – om alle nodige disciplines te mobiliseren voor de wijk van morgen. Al die disciplines nemen we mee voor een integraal plan van aanpak: sociale opbouw, zorg, technologie, duurzaamheid, ruimtelijke ordening. Doel is om mensen weer grip op hun eigen leven te geven en te laten behouden. In goede gezondheid, bij ziekte en in ouderdom. Zo houden we wijken op duurzame wijze leefbaar voor iedereen in alle fasen van het leven. Door over de traditionele maatschappelijke grenzen van het sociale domein, ruimtelijke en technische domein heen te kijken en werken, kun je het verschil

**'BEWONERS  
WORDEN TE LAAT  
IN HET PROCES  
BETROKKEN'**

maken. De Deense stedenbouwkundige Jan Gehl zei het al: *first life, then spaces, then buildings, the other way around never works*. Het is het netwerk van mensen die een plek tot een succes maken. Dit is bij elk project ons uitgangspunt. De bestaande sociale netwerken worden in kaart gebracht en vormen de basis voor het participatieve ontwerp. Hoe pak je dat praktisch aan? Het klinkt misschien gek als je voor je werk de hele dag achter je ontwerptafel en pc zit, maar ga de straat op. Inventariseer zelf wat er speelt in een wijk, spreek met alle sleutelfiguren in de buurt – tot en met de wijkagent aan toe. Bewoners verleiden je niet zomaar tot participatie met een uitgewerkt plan van bovenaf. Dan hoor je al gauw: 'Oh, dus jij komt even ons netwerk starten?' Je moet dat gevoel van wantrouwen voor zijn, door te luisteren en mensen serieus te nemen. Ze de voordelen te laten zien. De eerdergenoemde voorbeelden Rotterdam en Zürich bewijzen dat. Het lijkt misschien minder egostreurend als je niet als enige aan het roer staat. Maar de opbrengsten rechtvaardigen dat ruimschoots. ■

**CV Pieter Sprangers** is sinds 2016 architect en partner bij bureau groosman, waar hij zijn associatieve werkwijze kan toepassen bij grote projecten. Sinds twee jaar werkt hij samen met od205, Kaap-O en zorgorganisatie +Vijf aan de wijk van morgen met initiatief iCAREnext. Hij studeerde Bouwkunde aan de TU Delft. In 2015 won hij de publieksprijs van de Rotterdamse Architectuurprijs voor de transformatie van de Margrietflat in 2015.



Beeldreportage

# MEGACITIES

De Verenigde Naties voorspellen dat 75 procent van de wereldbevolking in 2050 woonachtig is in een stedelijke omgeving. Er zijn nu 28 steden die de definitie *megacity* hebben: een stad met meer dan 10 miljoen inwoners. In de serie *Metropolis* van fotograaf Martin Roemers ziet u de dynamiek van enkele van deze steden.



**KARACHI**  
New M.A. Jinnah Road  
Pakistan, 2011



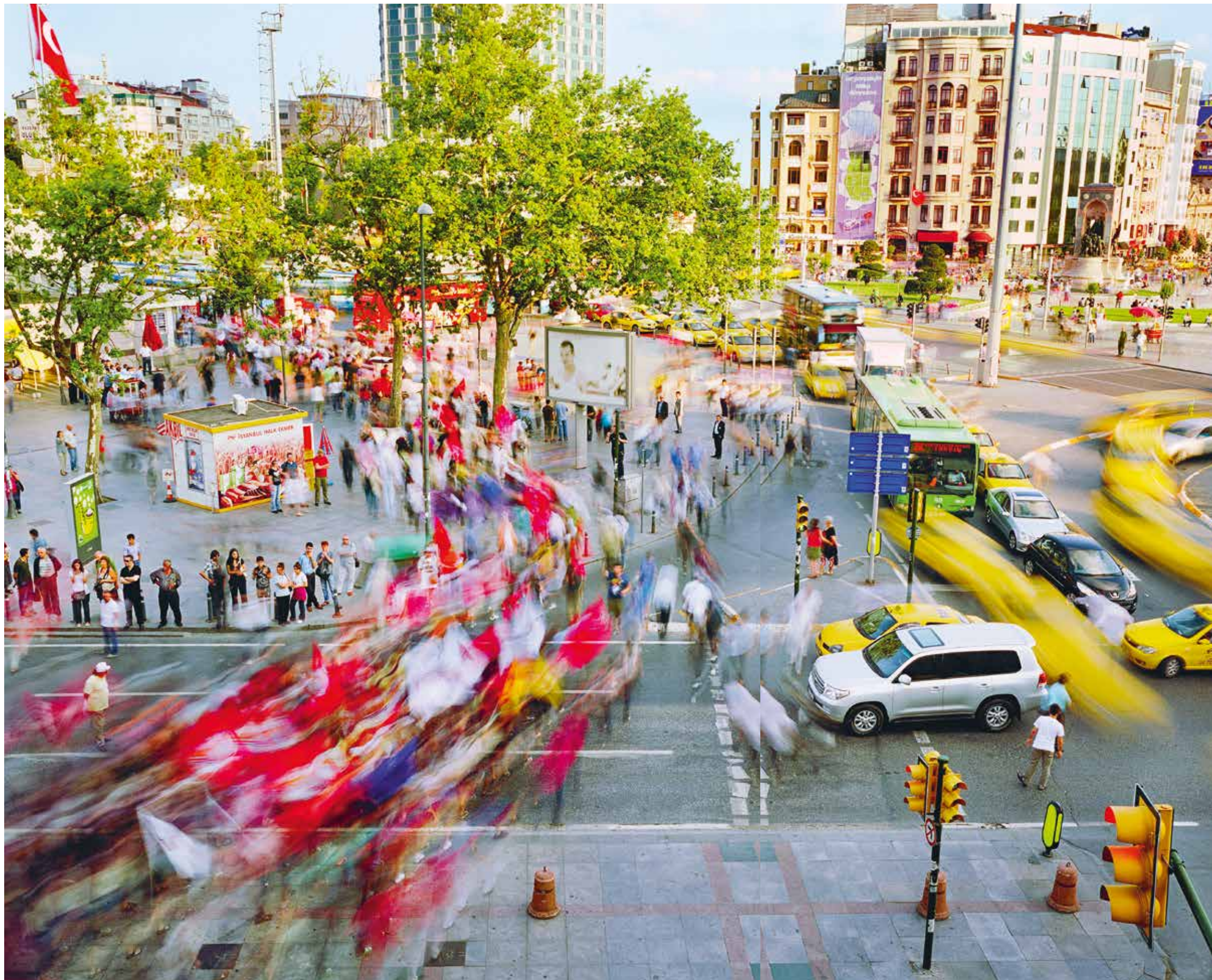


**SÃO PAULO**  
Elevado Costa e Silva  
Brazilië, 2013



**BUENOS AIRES**  
Plaza de Mayo  
Argentinië, 2014





**ISTANBUL**  
Taksim Meydani  
Türkiye, 2010



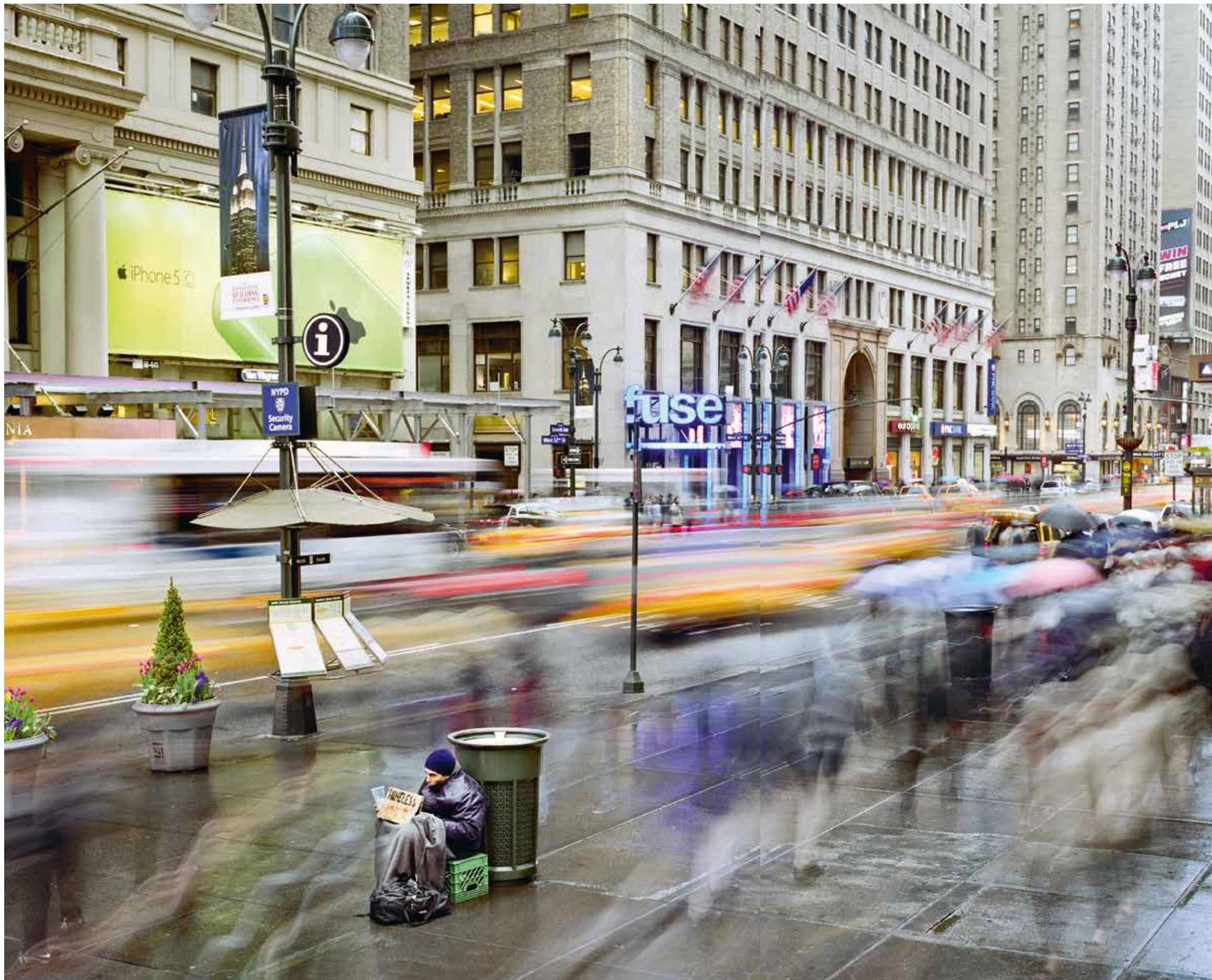


**PARIJS**  
Jardins du Trocadéro  
Frankrijk, 2015



**GUANGZHOU**  
Shang Xiajiu Road  
China, 2012





**NEW YORK**  
7th Avenue  
Verenigde Staten, 2014



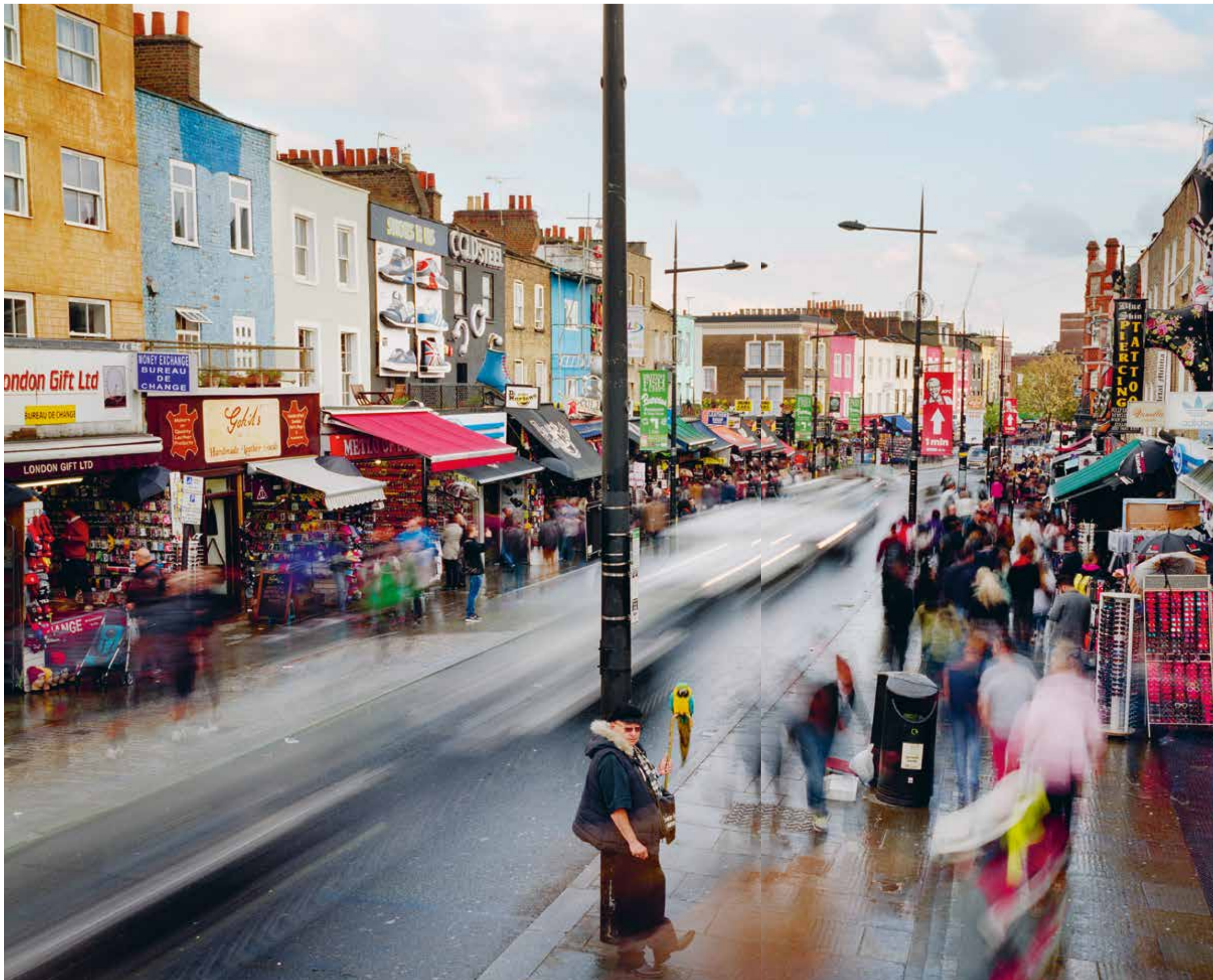


**MOSKOU**  
Uralskaya Ulitsa  
Rusland, 2010



**SHANGHAI**  
Zixia Road & Wangjiazuijiao Street  
China, 2012





**CV** Martin Roemers is fotograaf en kunstenaar. Hij studeerde aan de Academie voor Kunst en Industrie (AKI) in Enschede. Roemers werkt aan lange termijn fotoprojecten die resulteren in boeken en tentoonstellingen zoals *Kabul*, *Relics of the Cold War*, *The Eyes of War* en *Metropolis*. Roemers' werk wordt wereldwijd tentoongesteld en is opgenomen in collecties van o.a. het Rijksmuseum in Amsterdam, Deutsches Historisches Museum in Berlijn en The Museum of Fine Arts in Houston. Hij kreeg twee World Press Photo Awards, o.a. voor *Metropolis*.

**LONDEN**

Victoria Embankment  
Verenigd Koninkrijk, 2014



*Kort | Betaalbaarheid*

*Deze trends houden  
in dat wonen  
voor steeds meer  
doelgroepen huren  
betekent*

### BPD WONINGFONDS ALS ANTWOORD OP WONINGVRAAG MIDDENINKOMENS

EEN GROTE GROEP mensen valt tussen wal en schip op de woningmarkt. Zowel demografische als economische trends liggen hieraan ten grondslag. Het percentage 65-plussers stijgt in 2030 naar ruim 23%, op een totale bevolking van 18 miljoen mensen. Nederland telt over 11 jaar ongeveer 3,5 miljoen alleenwonenden; ruim 41% van het totaal van 8,5 miljoen huishoudens. Ook zet de flexibilisering van de arbeidsmarkt steeds verder door, met een toename van het aantal zzp'ers en werknemers met flexibele arbeidscontracten tot gevolg. Tegelijkertijd bedragen de vrij-op-naam prijzen van nieuwbouw koopwoningen inmiddels bijna € 380.000 (NVB Bouw) en vindt er geen doorstroming plaats vanuit sociale huur naar middeldure huurwoningen en koopwoningen. Deze trends houden in dat wonen voor steeds meer doelgroepen *huren* betekent. In Nederland bestaat een groot tekort aan middeldure huurwoningen. Nederland telt zo'n 3 miljoen middeninkomens – met een inkomen van modaal tot twee keer modaal – die geen toegang hebben tot betaalbare woningen als zij nu op zoek zouden gaan naar een woning.

Met Rabobank als investeerder richt BPD de komende tijd als antwoord op die woningvraag BPD Woningfonds op. Dit woningbeleggingsfonds zal de komende tien jaar 15.000 energiezuinige, middeldure huurwoningen met een gemiddelde maandelijkse huur van € 650,- tot € 1.250,- aan de Nederlandse woningmarkt toevoegen. Deze nieuwbouwhuurwoningen zullen gelegen zijn in aantrekkelijke woonwijken in de Randstad, Noord-Brabant en overige stedelijke gebieden. Een groter en gezond middensegment op de Nederlandse huurwoningmarkt is nodig om doorstroom te faciliteren. Op dit moment worden er nauwelijks betaalbare huurwoningen voor huishoudens met een middeninkomen aangeboden. BPD springt daarmee in het gat tussen sociale huur – tot € 720,42 per maand – en dure vrije sector huurwoningen vanaf € 1.250,-. Het fonds wordt dit najaar opgericht, waarna de eerste acquisities spoedig zullen plaatsvinden. ■

*Visie*

# 'KINDEREN ZIJN MAATSTAF VOOR LEEFBARE STEDEN'

Van New York tot Berlijn en van Helsinki tot Amsterdam. Het is een internationale trend dat steden steeds vriendelijker worden voor kinderen. Gezinnen blijven in de laatste decennia dan ook vaker in de stad wonen. Als daarvoor tenminste de juiste voorwaarden blijven bestaan.





ALS JE DENKT AAN DE JAREN ZESTIG, zeventig en tachtig van de vorige eeuw, waren steden vaak vies en armoe- dig. Een stad als Amsterdam kende veel junks en heel veel panden waren dichtgetimmerd', zegt Lia Karsten, stadsgeograaf aan de Universiteit van Amsterdam. Het leidde ertoe dat veel huishoudens vertrokken: tussen 1963 en 1984 daalde de hoofdstedelijke bevolking van 870.000 naar 680.000 inwoners, waaronder veel gezinnen. De stad staat er door effectief stedelijk beleid nu veel beter bij. De stadsvernieuwingsoperatie en later de stedelijke vernieuwing hebben veel woon- en leef- kwaliteit opgeleverd. Gezinnen hebben daar niet alleen van geprofiteerd, ze hebben er ook aan bijgedragen. 'Er zijn speeltuinen, kinderboerderijen en mooie parken. Vorige week fietste ik nog door de Amsterdamse Rivierenbuurt en op veel pleintjes waren kinderen aan het spelen en stonden ouders met elkaar te praten. Gezinnen passen bij de stad en de levendigheid die ze brengen, maakt de stad aantrekkelijk.'

#### OPGROEIEN IN DE STAD STEEDS NORMALER

Waarom willen gezinnen eigenlijk in de stad wonen? Lange tijd vertrokken veel huishoudens met kinderen juist naar eengezinswoningen in dorpen en suburbs buiten de stedelijke drukte. Die trend is gekeerd. In Amsterdam nam het aantal meerpersoonshuishou- dens tussen 2000 en 2018 juist toe - van 94.811 naar 113.428. Volgens Karsten heeft de populariteit van de stad in de afgelopen dertig jaar alles te maken met ouders die werk en zorg anders zijn gaan verdelen. 'Het werkend moederschap en zorgend vaderschap hebben ertoe geleid dat werk en school dicht bij elkaar in de buurt moeten zijn. Het dagelijks leven van een gezin speelt zich vaak binnen een straal van enkele kilometers fietsafstand af.' Werk, school, sport, buiten spelen en naar de film of theater, de nabijheid van al deze voorzieningen is voor stadsgezinnen van belang. 'Bovendien krijgen stellen pas op latere leeftijd kinde- ren. Zij hebben al een heel sociaal netwerk in de stad opgebouwd. Dan is vertrekken naar een buitenwijk een



*Lia Karsten*

Lia Karsten is associate professor Stadsgografie aan de Universiteit van Amsterdam. Zij doet al jaren onderzoek naar stadsgezinnen, kinderen en openbare ruimte. Zij schreef samen met Naomi Felder het boek *De nieuwe generatie stadskinderen. Ruimte maken voor opgroeien*. Karsten heeft een eredoctoraat van de Universiteit van Uppsala en is president van de Scientific Program Committee van de Child in the City Foundation.



*Paul Jansen*

is Property Business Unit Leader en Europe Planning Leader bij het ingenieurs- en adviesbureau Arup. Hij is tevens aanspreekpunt voor het ontwikkelen van kindvriendelijke steden. Jansen studeerde Sociale Geografie en Planologie aan de Radboud Universiteit Nijmegen. Ook vervulde hij tien jaar lang diverse functies op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling bij Royal Haskoning.



## 'Veel gezinnen zijn positief over het laten opgroeien van kinderen in de stad'

minder aantrekkelijke optie. Wat ook meespeelt, is dat stadsbewoners buitenwijken vaak maar truttig vinden. In interviews hoor ik ook regelmatig: "Wij zijn geen Vindex-gezin".

Recent onderzoek van Karsten laat zien dat als gezinnen de stad verlaten – omdat zij geen passende woonruimte tegen een betaalbare prijs kunnen vinden – het vaak is met pijn in het hart. 'Veel gezinnen beoordelen het als positief om kinderen in de stad op te laten groeien. Dat is allang niet meer vreemd, maar juist geaccepteerd. Maar dat moet dan natuurlijk wel goed gefaciliteerd worden.' Met voldoende betaalbare en ruime woningen bijvoorbeeld. De cijfers van het CBS over Amsterdam lijken Karsten daarin gelijk te geven. Sinds 2012 neemt het vertrek van gezinnen uit de stad weer toe. In 2012 vertrok ruim zes procent van de gezinnen met kinderen jonger dan vier jaar, inmiddels is dat bijna twaalf procent. Ook in veel Duitse steden is deze ontwikkeling zichtbaar. Stedelingen verlaten de stad en kiezen voor het ommeland. Oorzaak: de extreem hoge huizenprijzen en het niet kunnen vinden van woningen met voldoende kamers. De stad is dus populair, maar blijkt niet tegen elke prijs.

### MAATSTAF LEEFBARE STEDEN

Niet alleen Amsterdamse wijken zijn in trek geraakt bij gezinnen. Dit geldt volgens Karsten ook voor andere steden in Europa, en New York. 'In Duitsland bijvoorbeeld neemt het aantal kinderen af, maar in Berlijn nam het kinderaantal juist toe.' Volgens Paul Jansen, Property Business Leader bij Arup, is het veelzeggend als gezinnen in de stad blijven. 'Steden die goed zijn voor kinderen, zijn uiteindelijk goed voor iedereen.' Dat concludeert hij op basis van het internationale onderzoek *Designing for Urban Childhoods* dat Arup met honderd medewerkers wereldwijd heeft uitgevoerd. 'Het gaat om inclusiviteit. Denk alleen maar aan groene binnenterreinen. Daar kunnen kinderen veilig en prettig spelen, maar ouders en grootouders kunnen daar net

zo goed van genieten. Kinderen zijn de maatstaf voor leefbare steden.' Jansen pleit er dan ook voor kindvriendelijke principes meer in de praktijk te brengen. Arup deed dat zelf al samen met BPD voor het voormalig Defensieterrein in Utrecht. Hier zijn voldoende mogelijkheden voor kinderen ontworpen om vrij te kunnen bewegen en zo min mogelijk autoverkeer tegen te komen. Bovendien is zichtbaarheid vanuit de woningen op de spelende kinderen van belang. Heel duur of ingewikkeld hoeft dat volgens Jansen niet te zijn. 'Het gaat vooral om bewustzijn van ontwerpers en beleidsmakers om rekening te houden met kindvriendelijke principes.' Karsten is het daar mee eens. 'Veel steden zijn bezig om te verduurzamen, onder andere met meer groen en minder auto's. Daar liggen kansen voor een meer kindvriendelijke inrichting van de openbare ruimte.' Jansen noemt in het verlengde daarvan het voorbeeld van negen straten in Barcelona die autoluw gemaakt zijn. 'Op de voormalige kruisingen zijn nu speeltuinen te vinden. Dat zijn heel mooie voorbeelden waar kinderen weer een volwaardige plek in de stad krijgen.'

→

### Highlights

- > De populariteit van de stad in de afgelopen dertig jaar heeft alles te maken met ouders die werk en zorg anders zijn gaan verdelen.
- > Het dagelijks leven van een gezin speelt zich vaak binnen een straal van enkele kilometers fietsafstand af. Werk, school, sport, buiten spelen en naar de film of theater, de nabijheid van al deze voorzieningen is voor stadsgezinnen erg belangrijk.
- > Veel steden zijn bezig om te verduurzamen. Daar liggen kansen voor een meer kindvriendelijke inrichting van de openbare ruimte.
- > Gezinnen die ervoor kiezen in de stad te wonen, nemen vaak genoegen met een kleinere woning. Voor hen is het van belang om over voldoende kamers te beschikken. Slimme plattegronden van gezinswoningen zijn daarom belangrijk – en niet alleen het aantal vierkante meters.



### Inspiratiebronnen

**Lia Karsten:** Boeken waarin beschreven wordt hoe kinderen hun weg vinden in het labirint van de stad, zoals *De onzichtbare jongen* van Bernlef of *Istanbul* van Orhan Pamuk. Ook inspirerend: de film *Little Men* van Ira Sachs over de gentrificatie van New York door de ogen van twee kinderen.

**Paul Jansen:** Enrique Penalosa - voormalig burgemeester van de Colombiaanse hoofdstad Bogota - die zich ingezet heeft voor een kindvriendelijke stad. Daarnaast zijn de jeugdervaringen van Jansen zelf – en die van zijn kinderen – relevant om het belang te zien van ruimte voor kinderen in de stad.



PAUL JANSEN

## 'Manieren om steden kindvriendelijker te maken, zijn no regret-maatregelen'

### Kinderen maken steden beter

Op basis van het onderzoek *Cities Alive. Designing for Urban Childhoods* noemt Arup de voordelen van kindvriendelijke steden.

- > Meer kindvriendelijke ruimte in de stad stimuleert beweging voor alle inwoners - en daarmee ook de geestelijke gezondheid.
- > Op het gebied van lokale economie hebben steden baat bij een aantrekkelijke omgeving voor kinderen. Gezinnen geven niet alleen geld uit, ze maken steden ook levendig.
- > Kindvriendelijke steden houden meer rekening met verkeersveiligheid en dat is goed voor alle stadsbewoners.
- > Spelende kinderen op straat vergroten de sociale veiligheid. De sociale interactie die door de aanwezigheid van kinderen ontstaat, kan tot sterke en inclusieve gemeenschappen leiden.
- > Uitdagende en groene speelplekken voor kinderen dragen bij aan natuur in en duurzaamheid van de stad.

Overkoepelend betekent dat volgens het onderzoek van Arup dat kinderen een aanjager zijn om steden te verbeteren.

[arup.com/perspectives/cities-alive-urban-childhood](http://arup.com/perspectives/cities-alive-urban-childhood)

Volgens Jansen is wel met name buiten de westerse landen nog een wereld te winnen. 'In 2050 zijn er naar schatting twee miljard kinderen op de wereld, waarvan het grootste deel in steden woont. Daar ligt een enorme uitdaging, ook omdat veel steden in de wereld nog helemaal niet kindvriendelijk zijn (bijvoorbeeld Mexico City of Bombay. Daar is het onder andere onveilig, maar de luchtkwaliteit is er ook slecht, *red.*). Kindvriendelijk ontwerpen is een thema waaraan Arup concreet invulling wil geven. 'In Billund in Denemarken ontwerpen we bijvoorbeeld samen met kinderen - met behulp van legosteentjes - een openbare ruimte die zij prettig vinden.' Hoewel verschillen tussen wijken groot kunnen zijn en daarmee ook de verbeterpunten om wijken *childproof* te maken, is er volgens Jansen snelle winst te boeken. 'In het algemeen is het vaak een kwestie van netwerken van straten, pleintjes en groen koppelen zodat er meer aaneengesloten veilige speelruimte voor kinderen ontstaat. Dat hoeft niet altijd ingewikkeld te zijn. Maar het effect is wel groot: kinderen kunnen in de stad meer bewegen en zich zelfstandig ontwikkelen. Aandacht voor kinderen maakt steden voor iedereen prettiger, het zijn no regret-maatregelen.'

### STADSWONINGEN VOOR GEZINNEN

Niet alleen de inrichting van de openbare ruimte is van belang voor gezinnen om te gedijen in de stad. Dit geldt natuurlijk ook voor de woningen. Het onderzoek van Arup richtte zich niet op woningtypen, maar Jansen weet wel dat kinderen die in hoogbouw wonen niet per se minder vaak buiten spelen. Karsten geeft aan dat gezinnen die ervoor kiezen in de stad te wonen al genoeg nemen met kleinere woningen. De eis van een tuin hebben zij veelal ook laten varen. 'Daarom zijn de plattegronden van gezinswoningen juist belangrijk. Er wordt meestal alleen gesproken over vierkante meters, terwijl gezinnen behoefte hebben aan voldoende kamers in een woning. Dat vraagt om slim ontwerpen. Samen met de doelgroep.' ■



### WOONWENSEN VAN STADSGEZINNEN

De stad is in trek. Ook bij gezinnen. Met de toenemende ruimtedruk zijn meer gestapelde woningen voor stadsgezinnen nodig. Maar kunnen de woonwensen van stedelijke gezinnen ook worden vervuld, zodat zij voor de stad behouden blijven? BPD vroeg kinderen van zes tot elf jaar en hun ouders hoe zij in de stad willen wonen. Het onderzoek biedt handvatten voor het ontwerp van de kindvriendelijke stad en woning. Vooral in de G4 - Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Amsterdam - bestaat een behoefte aan woningen voor gezinnen op verdichte hoogstedelijke locaties. Vaak wonen de ouders zelf al in de stad en vinden ze de voorzieningen erg belangrijk. Ze willen er dan ook graag blijven wonen als ze kinderen krijgen. Uniek is dat ook de woonwensen van kinderen zijn onderzocht: de bewoners van de stad van de toekomst. [bpd.nl/onderzoek-stadsgezinnen](http://bpd.nl/onderzoek-stadsgezinnen)



Essay

# DE OPEN STAD ALS ANTIGIF VOOR SEGREGATIE

Segregatie zet bevolkingsgroepen tegenover elkaar en werkt excessen in de hand. Hoe temper je dit soort ontwikkelingen? De Amerikaanse auteur en socioloog Richard Sennett reikt er in zijn nieuwste boek *Stadsleven – Een visie op de metropool van de toekomst* vijf ontwerpprincipes voor aan. **Chris van Langen** – directeur van de Rotterdamse Academie van Bouwkunst – legt uit hoe het werkt en hoe wij er ons voordeel mee kunnen doen.

DE BANLIEUES VAN PARIJS waren al decennialang berucht, maar ook een land als Denemarken kent zijn getto's inmiddels een officiële status toe. Aan de andere kant van het spectrum verrijzen overal ter wereld steeds meer *gated communities*. De gesloten stad laat zich kenmerken door de verschillende territoria voor armen, rijken en de middelrijken. Hun levens spelen zich af langs sociale, economische en culturele scheidslijnen. In landen als Nederland en Duitsland zijn deze lijnen nog niet zo scherp getrokken. Maar feitelijk zijn ze er wel. In een stad als Amsterdam wordt niet voor niets gesproken over

binnen en buiten de ring. Een dergelijke opdeling van steden is slecht voor de onderlinge solidariteit. Mensen leven met hun eigen groep in een bubbel en bekommeren zich niet zo snel om de ander. Daarnaast ontzeggen zij zich de kansen op ontmoetingen die hen als mens verrijken.

## STEDELIJKE ETHIEK

Redenen te over om de architecten en stedenbouwkundigen van de toekomst kennis te laten maken met Richard Sennett. Deze Amerikaanse socioloog schrijft al jaren boeken over arbeid en de stad, vanuit een maatschappelijke

bewogenheid. Sennett vindt dat je niemand mag uitsluiten. Vanuit deze visie heeft hij boeken geschreven die inhoudelijk soms behoorlijk complex zijn, maar ook altijd een hoog praktisch gehalte hebben. Hij is intensief betrokken geweest bij UN Habitat – het project van de Verenigde Naties voor huisvesting en duurzame stedelijke ontwikkeling – en is dus naast een denker ook een doener. In zijn nieuwste boek *Stadsleven – Een visie op de metropool van de toekomst* presenteert hij vijf ontwerpprincipes voor een open stad. Een prikkelende receptuur die op allerlei manieren ruimte biedt voor

ontmoeting tussen bewoners, als antgift voor segregatie.

## GEEN OF-OF MAAR EN-EN

Het eerste ontwerpprincipe is het **synchrone centrum**. Sennett heeft het hier over centrale plekken in de stad die vaak geen aanleiding geven voor meer dan één activiteit tegelijk. Het Afrikaanderplein in Rotterdam is zo'n voorbeeld. Onlangs is het heringericht, maar het wordt nauwelijks gebruikt. Je kunt er alleen op een bankje zitten of over het gras lopen. Als je er ook een sportveldje aan toevoegt, of een klein gemeentelijk informatiecentrum, of een

plek waar je graag met elkaar afspreekt, geef je mensen uit verschillende groepen een reden om tegelijkertijd op diezelfde centrale plek te zijn. Met als gevolg dat ze elkaar ontmoeten en er interactie plaatsvindt.

## HECHTING

Om gelegenheden te vormen waarbij mensen elkaar kunnen ontmoeten, pleit Sennett voor het aanbrengen van **onderbrekingen** in steden. Hij maakt de vergelijking tussen het gebruik van de stad en het gebruik van taal. Breng spreekwoordelijke punten, komma's en andere leestekens

## Highlights

- > In veel steden is sprake van segregatie: arm en rijk wonen weliswaar in dezelfde stad, maar in toenemende mate in hun eigen afgebakende gebied. Een dergelijke stad is een gesloten stad.
- > Het boek *Stadsleven – Een visie op de metropool van de toekomst* van Richard Sennett presenteert vijf ontwerpprincipes die kunnen helpen om van de stad een open stad te maken, waar mensen uit alle groepen elkaar kunnen ontmoeten.
- > De vijf ontwerpprincipes zijn synchrone centra, onderbreking, porositeit, incompleetheid en zaadjes planten.
- > Beleidsmakers en projectontwikkelaars zouden deze principes moeten omarmen om steden te maken waar daadwerkelijk sprake is van samenleven, zodat er voor segregatie geen ruimte is.





# 'BARRIÈRES IN DE VORM VAN ZWARE INFRASTRUCTUUR MOETEN OVERBRUGD WORDEN'



## Chris van Langen

is directeur van de Rotterdamse Academie van Bouwkunst (RAvB). Hij studeerde Architectuurgeschiedenis & -theorie en Architectonisch Stedenbouwkundig Ontwerpen aan de Technische Universiteit Eindhoven en werkte daarna 17 jaar bij de gemeente Rotterdam, dS+V. Sinds 2008 is hij fulltime verbonden aan de RAvB.

aan, die mensen helpen om zich te oriënteren en hun plek te vinden in de stad. Een kruispunt kun je zien als een puntkomma in een zin; je bent van plan om door te lopen, maar houdt toch even in. Dat vormt een moment om elkaar te ontmoeten, maar ook om verschillende elementen van de stad te zien. Een uitroepteken is bijvoorbeeld een markant gebouw. Zet dat tussen aanhalingstekens door er een bankje voor te zetten waar mensen op gaan zitten om naar dat markante gebouw te kijken. Daarmee geef je mensen de mogelijkheid een stad te leren kennen en zich eraan te hechten. Zodoende voelen ze zich er veiliger en staan ze open voor interactie.

### BARRIÈRES DOORBREKEN

Grenzen maken uitwisseling onmogelijk. Sennett vindt dat steden zo veel mogelijk moeten streven naar **porositeit**. Kies in plaats van harde grenzen liever voor weerbarstige grensgebieden waar dit juist wel mogelijk is. Denk aan gebieden tussen wijken in, maar ook aan plinten in gebouwen die transparant en

letterlijk open zijn. Mensen kunnen er in en uit en andere mensen ontmoeten. Barrières in de vorm van zware infrastructuur moeten overbrugd worden. In Rotterdam vormt de Luchtsingel daar een prachtig voorbeeld van. Deze houten voetgangersbrug verbindt het centrum met Noord – en slecht daarmee de breuk die de spoortunnel zo lang tussen deze twee stadsdelen heeft veroorzaakt. Die porositeit stelt Sennett zich overigens ook voor in verticale zin. Laat bijvoorbeeld in hoogbouw de lift niet van de begane grond tot de hoogste verdieping gaan, maar stop halverwege. Daar moet je dan overstappen voor de rest van de rit, via een binnenpleintje waar je medebewoners en bezoekers tegenkomt.

### BEWUST ONAF

Na de aardbeving in Constitución ontwierp de Chileense architect Aravena zijn *incremental housing*, een voorbeeld van architectuur die ruimte biedt om steden later af te maken. De bewuste **incompleteheid** wil

zeggen: steden bouwen die niet af zijn. In het voorbeeld van Aravena betekende het dat er gebouwd kon worden voor mensen met een beperkt budget, die er op een later moment zelf mee verder konden. Iets dergelijks gebeurde spontaan tijdens de crisis na 2008. Wijken werden niet helemaal afgebouwd omdat de huizenmarkt was ingestort. Op de terreinen die daardoor braak bleven liggen, ontstond van alles en nog wat: volkstuintjes, buurthuizen, sportveldjes. Ook weer plekken waar mensen elkaar tegenkomen en samen aan de slag gaan.

### HER EN DER

Als laatste heeft Sennett het over **zaadjes planten**. Plan vorm en functie niet te krap op elkaar, anders zet je het op slot. Accommodeer een gebouw bijvoorbeeld niet alleen voor woningen, want dan kun je er nooit meer iets anders in vestigen. Op gebiedsniveau: probeer her en der dingen uit, zonder dat je al een doelstelling hebt geformuleerd waar het toe moet leiden. Zet creatieven in om een gebied op de kaart te zetten en gebruik hun

interactie met de omringende gebieden om te zien wat een stad of stadsdeel nodig heeft.

### MIX TOP-DOWN EN BOTTOM-UP

De vijf ontwerpprincipes van Sennett zijn interessant en concreet genoeg om in de praktijk te toetsen. Ze vormen instrumenten om na te denken over hoe je een stad kunt doorontwikkelen vanuit hoe die gebruikt wordt. Dat vormt overigens – naast het pleidooi voor de open stad – het tweede onderwerp van *Stadsleven*. Hij wil de kloof dichtten tussen de top-down geplande en de bottom-up geleefde stad. We leven immers in een maatschappij waarin de kloof tussen arm en rijk, hoog- en laagopgeleid, en kansarmen en kansrijken steeds groter dreigt te worden. Beleidsmakers en gebiedsontwikkelaars kunnen – misschien wel moeten – daarbij gebruikmaken van deze ideeën en principes. Ze bieden mogelijk een gereedschap om met alle betrokken partijen – inclusief de gebruikers – te werken aan een stad waar daadwerkelijk sprake is van samenleven. ■



## Leestips:

### Stadsleven én ander werk van Sennett

- > *The Fall of Public Man (1977)* gaat over het gedrag van mensen in de openbare ruimte. Beschaafde omgangsvormen en een zekere distantie hebben een functie bij interacties in het publieke domein.
- > *Flesh and Stone (1994)* vormt een alternatieve geschiedenis van de stad via lichamelijke ervaringen. Sennett gebruikt dit idee om op een volstrekt nieuwe manier naar de geschiedenis te kijken van onder meer het oude Rome en het Parijs van de zeventiende en negentiende eeuw.





Made in... Toronto



*Ken Greenberg*

Ken Greenberg is voormalig directeur Stedenbouwkunde en Architectuur van Toronto en voorzitter van Greenberg Consultants. Hij kwam als student naar Toronto en woonde het grootste deel van zijn leven in de stad. Als jonge architect werd hij door de legendarische burgemeester David Crombie gerekruteerd om een stedenbouwkundige groep op te zetten die de veranderingen voortvloeiend uit een nieuwe visie op de stad moest doorvoeren. Het was het begin van een periode van grote transitie voor Toronto - en Greenberg zelf. Hij deelde de lessons learned met steden over de hele wereld, zoals New York, Parijs, Detroit en Amsterdam.

*Meer lezen?*

In het recent verschenen boek *Toronto Reborn. Design Successes and Challenges* gaat Ken Greenberg in op bijzondere stedenbouwkundige projecten in Toronto.

# Toronto denkt outside the box

De grootste stad van Canada loopt voorop in stedenbouw en innovatie. Of het nu gaat om slimme technologie, hergebruik van infrastructuur of een nieuwe invulling van de buitenwijken. De stad staat altijd open voor een experiment. Ken Greenberg deelt zijn favoriete voorbeelden.



# 50%

'Meer dan vijftig procent van de **bevolking van Toronto** is buiten Canada geboren en meer dan vijftig procent behoort tot een niet-blanke minderheid. Het is juist deze diversiteit - al deze verschillende mensen die zo vreedzaam en productief met elkaar samenleven - die jonge ondernemers en grote techbedrijven naar Toronto trekt. Het zorgt voor een zeer positieve vibe in de stad. Je ziet het en voelt het.'



## AUTOGEBIED WORDT STADSWOONKAMER

## BLIKVANGER VAN DE STAD

'Lang geleden werkte ik in een pakhuis in deze buurt. Als ik nu naar de Waterfront kijk, is het moeilijk te geloven dat **Queens Quay** ooit de belangrijkste toegangsweg was voor de zware industrie, met vrachtreinen die over het dek denderden. Nu is het een van de blikvangers van Toronto, met een groene boulevard langs het water die is ingericht voor voetgangers, fietsers en joggers. Zo worden de stad en het water op een geweldige manier met elkaar verbonden.'

'Met **The Bentway** is een gebied van twee kilometer lang onder een verhoogde snelweg getransformeerd tot een unieke en innovatieve publieke ruimte. De auto-infrastructure van de 20e eeuw is hergebruikt en een voetgangersgebied geworden. Een grote stadswoonkamer waar mensen uit de omgeving en de rest van de stad kunnen genieten van kunst, cultuur en recreatie.'







## VERNIEUWD EN GEWILD

'Regent Park is het oudste en grootste volkshuisvestingsproject van Toronto. Het was een wijk met een slechte reputatie, die volledig geïsoleerd was geraakt van de stad. Dankzij een innovatief masterplan uit 2002 – ontwikkeld met bewoners – is het nu een dynamische wijk met gemengde inkomens. Het aantal sociale woningen is gelijk gebleven. Die worden gecombineerd met diverse vrijesectorunits en veel nieuwe diensten, voorzieningen en openbare ruimte. Zo is met succes een zeer gewilde, vernieuwde buurt gecreëerd.'

## HEDEN NAAST VERLEDEN

'In Wellington Place liet Toronto voor het eerst de traditionele scheiding tussen wonen en werken los, en maakte allerlei combinaties ervan mogelijk. Het resultaat is een levendige buurt met verschillende functies. Vandaag de dag is het een van de meest gewilde plekken om te wonen en werken. Vitaliteit en respect voor de historie gaan hand in hand. De actieve wijkraad heeft samen met de gemeente de buurt vormgegeven.'



## 5 KILOMETER

'Leslie Street Spit is een smalle, vijf kilometer lange strook gewonnen land, oorspronkelijk bestemd voor de bouw van een haven. Toen containerschepen te groot bleken om door de St. Lawrence Seaway naar Toronto te varen, werd het geen haven maar een geweldige, onverwachte stadswildernis.'

## PROEVEN DOEN MET DE SLIMME STAD

'Hoe slimme technologie de uitdagingen van een groeiende stad kan helpen aanpakken, kun je wellicht binnenkort in Sidewalk Toronto zien. Er liggen namelijk plannen om dit deel van het Waterfront van Toronto te ontwikkelen tot *living lab* voor Sidewalk Labs. Het bedrijf – onderdeel van Google-moederbedrijf Alphabet – zal hier vooruitstrevende stedenbouw en nieuwe technologie combineren om de wijk opnieuw in te richten en de kwaliteit van leven te verbeteren. In Toronto ligt de focus op straatinrichting voor de mens in plaats van de auto.

En op duurzame oplossingen voor energie en afval, flexibele gebouwen en nieuwe bouwmethodes. Testen is belangrijk: als we het klakkeloos inzetten, zou nieuwe technologie verkeerd gebruikt kunnen worden met ongewenste neveneffecten voor toekomstige generaties tot gevolg.'



Absolute World, Mississauga



## OP DE GROEI

'Mississauga laat zien hoe naoorlogse buitenwijken kunnen groeien en bloeien. Wat de afgelopen dertig jaar een uitgestrekt en landelijk gebied met losse kernen was, wordt nu verdicht en opnieuw vormgegeven door stedenbouwkundigen. Er zijn buurten met goede transportverbindingen gecreëerd, om creativiteit en innovatie te stimuleren. Een voormalige mall met regiofunctie is het nieuwe stadscentrum geworden; op de parkeerplaatsen zijn gebouwen verrezen. Het gebied is populair bij bedrijven, van tech start-ups tot wereldspelers als Microsoft, Oracle en NetSuite.'



*Stelling*

---

# HET OPLOSSEN VAN HET WONINGTEKORT VRAAGT DRASTISCHE MAATREGELEN

---

De woningnood wordt in Duitsland en Nederland behoorlijk nijpend. Vooral in de grote steden. Fors ingrijpen lijkt noodzakelijk om het tij te keren, maar aan welke knoppen moet dan worden gedraaid? We vroegen het aan vijf kenners van de woningmarkt.

## **Axel Gedaschko**

*Voorzitter van het Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW*

'Duitsland heeft een ommekeer nodig voor de woningmarkt: de Wohnwende. Gezien de eisen die aan het nieuwe wonen worden gesteld, moet het beleid zich richten op klimaatbescherming en energietransitie, levensloopbestendig maken, wijkontwikkeling en stedelijke vernieuwing, digitalisering, reparatie en renovatie, alsmede op betaalbare woningen. De investeringskosten tot 2030 bedragen € 775 miljard. Veel hiervan kan sociaal noch economisch verantwoord worden afgewenteld – niet op verhuurders en niet op huurders. Op korte termijn is het cruciaal om te zorgen voor overbrugging in krappe markten totdat er weer voldoende woningen beschikbaar zijn in de afzonderlijke regio's. Hiervoor hebben we een breed pakket aan maatregelen nodig. Stedelijke en omringende relaties moeten aantrekkelijker worden gemaakt, bijvoorbeeld door betere verbindingen met het openbaar vervoer en nieuwe mobiliteitsdiensten, ook buiten de metropolen. Daarnaast moeten gemeenten en deelstaten voortdurend nadenken over het realiseren van meer bouwgebieden, verdichting, het bevorderen van het plaatsen van een extra verdieping en creëren van extra woonruimte onder het dak, en het stimuleren van in serie bouwen van betaalbare en architectonisch waardevolle gebouwen. Bovenal kan Duitsland leren van Nederland om eindelijk de bouwwetgeving te vereenvoudigen. De bouwvoorschriften in Duitsland zijn sinds 1990 verviervoudigd tot een totaal van 20.000 specificaties. Vandaar ons motto voor de toekomst: minder regelgeving, meer snelheid.'



## Desirée Uitzetter

Directeur Gebiedsontwikkeling bij BPD en  
voorzitter van Neprom

'Ik zou zeggen: nuchtere en realistische maatregelen en daarmee onze verantwoordelijkheid nemen! We weten wat ons te doen staat, en we hebben het ook eerder gedaan in dit land. Het is niet simpel. Bovendien komen er steeds nieuwe opgaven en uitdagingen bij op gebied van klimaat, natuur en energie bijvoorbeeld, maar het kan wel: opnieuw langjarige publiek-private samenwerkingen aangaan. We nemen daarin de lessen uit de crisis mee, zijn flexibel, adaptief en wijzen wat mij betreft grotere gebieden of meerdere locaties aan waar gebouwd kan worden - in de stad en aan de randen van steden. We moeten groter durven denken en handelen. En zo gericht aan de slag gaan met partners die willen investeren in de verstedelijking en met aanvullende overheidsinvesteringen voor de noodzakelijke ontsluiting. Het is nodig om te investeren in de voortdurende groei van ons land. Wel zijn er de laatste tijd belemmeringen ontstaan die leiden tot onder meer oplopende bouwkosten, vertraging door complexe procedures, tussentijdse aanpassingen in programma's, onvoldoende capaciteit om plannen goed te begeleiden en groeiende weerstand tegen bouwen bij omwonenden. Dit stelt ons voor nieuwe uitdagingen, tegelijkertijd groeit de woningnood. De huidige situatie vraagt om doorbraken. Ik denk dat we tempo moeten maken om opnieuw samenwerkingen tussen markt- en overheidspartijen op regionale schaal op te tuigen om de komende tien tot twintig jaar structureel aan de complexe verstedelijkingsopgave te werken. Het gaat natuurlijk niet alleen om wonen, maar om de integrale verstedelijkingsopgave inclusief klimaat, natuur, energie, mobiliteit en economie. Als de cultuur van publiek-private-samenwerkingen verbetert, zorgt dit voor een stabiel en langjarig partnerschap gericht op voortgang en uitvoering. Ook betaalbaarheid wordt daarmee bevorderd. In het licht van deze opgaven kan BPD haar kennis, middelen en posities inzetten, om samenwerkingen en gebiedsontwikkelingen te versterken.'



## Andreas Ibel

Voorzitter van het Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.

'De druk op de gespannen huizenmarkt groeit, zowel in Duitsland als in Nederland. De situatie in Duitsland is alarmerend en schreeuwt om nieuwe ideeën. Verlaagde btw-tarieven voor sociale woningen bijvoorbeeld - zoals in andere Europese landen gebruikelijk is - kunnen de nieuwbouw stimuleren. De huidige praktijk - *left pocket* belastingverhoging, *right pocket* ontoereikend bevorderingsbeleid - leidt in ieder geval niet tot voldoende betaalbare huisvesting voor iedereen. Tot nu toe ontbreekt het aan een duidelijke beleidsstrategie voor de lange termijn die de krachten bundelt om de bouw van nieuwe gebouwen te vereenvoudigen en te versnellen. Daarom hebben we dringend een Nationaal Masterplan Woningbouw nodig. Het vereist allereerst een voldoende aanbod van betaalbare bouwgrond, snellere procedures en zekerheid voor langetermijnplanning om de nodige investeringen in nieuwe woningbouw te doen. Het regelgevende oerwoud van federale, deelstaats- en lokale overheden heeft huisvesting steeds duurder, stroperiger en gecompliceerder gemaakt. Nederland is een voorbeeld van een land dat moedige stappen heeft gezet: de bouwregelgeving is tot een gematigd niveau verlaagd, zonder daarbij afbreuk te doen aan eisen op het gebied van kwaliteit en energie. In plaats van gedetailleerde specificaties staan de doelen op de voorgrond - dat zou ook in Duitsland het principe van het huisvestingsbeleid moeten zijn.'





## Peter Boelhouwer

Hoogleraar Housing Systems, TU Delft

'Er is actie nodig. Dat verkondig ik inmiddels al anderhalf jaar. Voor de verduurzamingsopgave – maar ook voor de woningbouw – hebben we een Deltaplan nodig. Alle signalen staan op rood. Het aantal bouwvergunningen groeit niet langer en de trend is de laatste zes kwartalen zelfs licht dalend, de transformatie van bestaand vastgoed levert (te) weinig op en de nieuwbouwproductie is nog aanzienlijk lager dan in 2008. Ook zitten er te weinig nieuwe plannen in de pijplijn. Met alleen het bouwen van naar verhouding dure, hoge torens in de steden komen we er niet. Daar komt bij dat met name in de stedelijke regio's sprake is van een enorme vraagexplosie. Dat loopt meer en meer spaak. We hebben de afgelopen jaren geprobeerd om gemeenten en marktpartijen het zelf op te laten lossen, maar de realiteit toont dat zij er niet uitkomen. En het verleden leert ons ook dat grote verstedelijkingsopgaven nooit zonder het Rijk tot stand kwamen. Dat zal dus toch weer de regie moeten overnemen: de locaties aanwijzen en ondersteunen met financiële middelen. Het Rijk houdt dit jaar 11 miljard over op zijn begroting: stop dat deels in de aanpak van de woningnood en de verduurzaming van de woningvoorraad. Ook de Europese Commissie en de OESO vragen Nederland om meer overheidsinvesteringen. Op de middellange termijn zal dat de productie stimuleren. Daarnaast moet met tijdelijke woningbouw en het slimmer inzetten van de bestaande woningbouw getracht worden op korte termijn iets van de nood te lenigen.'

### Highlights

- > **Oplopen van de woningtekorten is reden voor grote zorg in Duitsland en Nederland.**
- > **Vooral het wonen in de grote steden wordt in snel tempo onbetaalbaar.**
- > **Er moeten snel veel meer locaties worden aangewezen waarop gebouwd kan worden.**
- > **Druk op nationale overheden groeit om weer regie te nemen op dit vraagstuk en mee te investeren.**
- > **Naast minder regels en snellere procedures hebben publiek-private samenwerkingen een impuls nodig.**



## Marja Appelman

Directeur Woningmarkt, ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

'Alleen door lokale en regionale samenwerking met alle partijen die een bijdrage kunnen leveren, kan het woningtekort worden teruggedrongen. Ook wij zien de grote urgentie van dit probleem. De cijfers wijzen het ook uit. In decennia is het niet voorgekomen dat zoveel mensen op zoek zijn naar een woning. Een huis is de basis voor een goed en gezond leven en dat komt nu in het gedrang. Dit beeld is sterk regionaal verschillend. Naast gebieden met grote woningtekorten, zijn er gebieden met bevolkingsdaling. Daarom bekijken wij de opgave ook met de regio's zelf. Inmiddels hebben we regionaal een aantal Woondeals afgesloten waar ook andere overheden en marktpartijen aan meedoen. Dat is het begin om samen oplossingen te gaan vinden en maatregelen te treffen. Zo voeren we structureel het gesprek met overheden en marktpartijen over onder andere de locaties die beschikbaar zijn en maatregelen die ieder kan nemen. Zodat we zowel voor de korte als langere termijn zekerheid creëren, maar ook flexibel blijven en indien nodig kunnen schakelen. Samen met de partners bekijken we tegelijk de financiering van gebiedsontwikkeling, we verdiepen op specifieke businesscases zodat duidelijk wordt of er voldoende middelen beschikbaar zijn en of er eventueel alternatieve bronnen moeten worden aangeboord.' ■





BEELD: MIREILLE SCHAAP

Column

## ANTWOORD OP FRIDAYS FOR FUTURE?

‘Of we het nu leuk vinden of niet, het klimaat gaat ons allemaal aan.’ Dit zei een meisje dat onlangs demonstreerde tijdens de *Fridays for Future* in Berlijn, waarbij – vooral – scholieren protesteren tegen het klimaatbeleid. Rainer Kunze, technisch manager bij BPD, vindt dat deze groep een reactie van de bouwsector verdient.

MIJN KINDEREN PRATEN er ook over: ‘Papa, hoe milieuvriendelijk is woningbouw eigenlijk?’ Een legitieme vraag die mij als ingenieur ook zorgen baart. Niet alleen vanwege mijn kinderen, maar ook omdat de demonstranten van nu de huizenkopers van morgen zijn. Alleen al daarom moeten wij ons als bouwsector afvragen welke bijdrage wij kunnen leveren aan de vermindering van de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Particuliere woningbouw is verantwoordelijk voor een kwart van het eindverbruik van energie in Duitsland. De bouw is ook een van de meest intensieve verbruikers van grondstoffen. Jaarlijks worden er in deze branche 517 miljoen ton minerale grondstoffen gebruikt. Dat is goed voor negentig procent van de totale winning. Als sector moeten én kunnen we dus veel doen aan de vermindering van de uitstoot. Om oplossingen te vinden, moeten we de levenscyclus van een gebouw analyseren. Kijk naar de bouwconstructie en de CO<sub>2</sub>-uitstoot van de gebruikte energie over 50 jaar. Dit is min of meer de levenscyclus van een gebouw. Bijna een

vijfde is nodig voor de bouw en zeventig procent van de uitstoot komt van het runnen van het huishouden. Hoog tijd dus om gebouwen te ontwikkelen die energie-efficiënt zijn – of beter nog – stroom opwekken. Ook moeten we zo zuinig mogelijk omgaan met bouwmaterialen. Met deze twee factoren kunnen we de uitstoot drastisch verlagen. Hout kan als hernieuwbaar bouw materiaal een belangrijke rol spelen en is CO<sub>2</sub>-neutraal, mits het opnieuw wordt aangeplant. Niet alleen heeft hout een heel goede ecologische balans. Ook heeft het bij gebruik in de gevel een uitstekende isolerende werking. Zo verminder je verbruik van grondstoffen en energie dankzij de goede isolerende werking. Combineer dit met goede zonnepanelen, warmtepompen en energieopslag – bijvoorbeeld om de

elektrische auto op te laden. Dan verbeter je de ecologische balans op lange termijn aanzienlijk. Dat klinkt simpel en toch worden maar weinig huizen zo gebouwd. De kosten van energieplushuizen lopen namelijk snel op vanwege de ruimte en de grote isolatiepakketten voor de buitengevels. In een tijd van exploderende grond- en bouwrijzen is dit slechts voor een klein deel van de mensen betaalbaar. Voor een bredere oplossing moeten we daarom onderzoeken hoe innovatieve bouwmethoden met hout betaalbaar worden. Kijk dan niet enkel naar de eerste vijf jaar, maar neem de 50-jarige levensduur van een gebouw mee. Het huidige beleid biedt al veel duurzame handvatten en kan energiezuiniger bouwen stimuleren door gebruik van duurzame technologie expliciet te ondersteunen. Zo zorgen we ervoor dat dit niet blijft voorbehouden aan de elite, maar dat iedereen kan bijdragen aan een schonere toekomst. Alleen zo kunnen we de demonstrerende scholieren het antwoord geven waar ze recht op hebben. ■

**‘ENERGIEPLUS HUIS  
NOG VOOR KLEIN  
DEEL MENSEN  
BETAALBAAR’**

**CV** Rainer Kunze studeerde Civiele Bouwkunde aan de Technische Universität in München. Sinds 2012 werkt hij voor BPD in München. Eerst als projectmanager, waarna hij in 2015 werd benoemd als technisch manager. Sinds 2018 is hij plaatsvervangend directeur van de vestiging in de hoofdstad van Beieren. In deze functie coördineert en ondersteunt hij de projectmanagers en is hij betrokken bij de ontwikkeling van bouwnormen.





## Klimaatneutrale daktuin

Het binnenstedelijke PoortMeesters in Delft krijgt de grootste klimaatneutrale binnentuin van Nederland.

De tuin van het woongebouw aan de rand van de historische binnenstad komt te liggen op het dak van de parkeergarage. Om de opvang van regenwater binnen het eigen project te reguleren, wordt een wateropvangsysteem – goed voor ruim 500.000 liter water – aangelegd dat het water opslaat voor irrigatie van de binnentuin.

Sensoren monitoren wanneer de tuin te droog wordt en de beplanting van water moet worden voorzien.

Bij een overschot wordt het hemelwater geloosd op het oppervlaktewater. De beplanting bestaat uit grote struiken, bomen en grassen – tot wel negen meter – die water vasthouden bij regenbuien en voor verkoeling zorgen in de zomer.

## Groene tips voor bewoners

Wat is een klimaatadaptieve wijk zonder bewoners? Ongeveer dertig procent van het grondoppervlak van de wijk Steenbrugge in Deventer bestaat uit privéterrein en tuinen. Er valt dan ook veel winst te behalen als bewoners kiezen voor zo veel mogelijk groen. Helaas hebben tegels vaak de voorkeur. Het hemelwater stroomt daarmee snel de straat op en zomers is zo'n tuin een hitteplek. Bomen en heesters daarentegen zorgen voor natuurlijke verkoeling en vangen CO<sub>2</sub> af. Ook krijgen insecten en andere dieren dan meer kans. Kortom: het effect van de keuzes die bewoners maken op het totale gebied, is enorm. BPD is om die reden in Steenbrugge – met steun van de provincie Overijssel en gemeente Deventer – een samenwerking aangegaan met Groei & Bloei, een vereniging voor enthousiaste tuiniers, om kopers en huurders te stimuleren tot de aanleg van meer groen. ■

## In de schijnwerpers





# TUSSEN TIJDELIJK EN PERMANENT

Voordat voormalige fabrieksgebouwen, ziekenhuizen en bedrijventerreinen worden verbouwd tot moderne stadswijken en woningen, vormen ze perfecte locaties voor tijdelijke projecten. Voor BPD een manier om het gebied alvast identiteit mee te geven en op de kaart te zetten.



BPD zet voor het eerst voet aan de grond in deelstaat Thüringen. In universiteitsstad Weimar wordt het oude slachthuisterrein aan de **EDUARD ROSENTHALSTRASSE** verbouwd om onder meer plaats te gaan bieden aan 450 woningen en een hotel. Begin 2020 start de bouw. Tot die tijd worden bijvoorbeeld door de klassieke muziekformatie Klangrausch muzikale evenementen georganiseerd op het terrein. Geen concerten in de klassieke zin van het woord, maar laagdrempelige muziekavonden. Bezoekers kunnen vrij rondlopen tussen en in de monumentale gebouwen, en in de verschillende lege ruimtes spelen studenten van muziekacademie Franz Liszt in ensembles werk van uiteenlopende componisten. De samenwerking biedt BPD de kans om duurzame contacten te leggen en onderhouden met de kunst- en cultuursector in de stad en de regio.



# 2

De Landesfrauenklinik was een van de bekendste ziekenhuizen in Hannover. Tussen 1960 en 1980 werd een op de vier baby's in de Duitse stad in deze kliniek geboren. Vier jaar geleden kwam de kliniek in handen van BPD. Momenteel worden het hoofdgebouw, de voormalige kapel en woning van de stafchef in **CHARLOTTE'S GARTEN** verbouwd tot 163 verschillende stadswoningen en nieuwbouwappartementen. Om in stijl afscheid te nemen van de voormalige kraamkliniek kreeg het Duitse kunstenaarsduo Schneewittchen een weekende lang de vrije hand om het gebouw te gebruiken en de toekomstige ontwikkeling op de kaart te zetten en terug te kijken op het verleden. Een stap die naar tevredenheid uitpakte. Drie avonden lang konden tientallen toeschouwers tegen het bijzondere decor allerlei kunstzinnige uitingen bekijken – van het *Vechtkoor der Verloskundigen* tot een fotogalerij van mensen die in de kliniek zijn geboren.





Eindhoven ademt design. Reden voor BPD om hierop in te steken bij de herontwikkeling van het **CAMPINATERREIN** in de Lichtstad. Waar voorheen melk tot allerhande zuivelproducten werden verwerkt, verrijst de komende jaren een groene, stedelijke stadswijk. In 2022 worden de eerste woningen opgeleverd. In de tussentijd krijgen creatieve ondernemers de ruimte. Niet alleen om bijzondere dingen te verzinnen, ontwerpen en verkopen, maar ook om samen te werken in een creatieve vibe, tentoonstellingen te organiseren en publieksevenementen op poten te zetten. Zo vinden onderdelen van de Dutch Design Week hier de komende jaren plaats. De tijdelijke huurders worden het (eerste) gezicht van het Campinaterrein en werken in een beweeglijk en actief proces toe naar een mogelijk eindscenario.

# 3

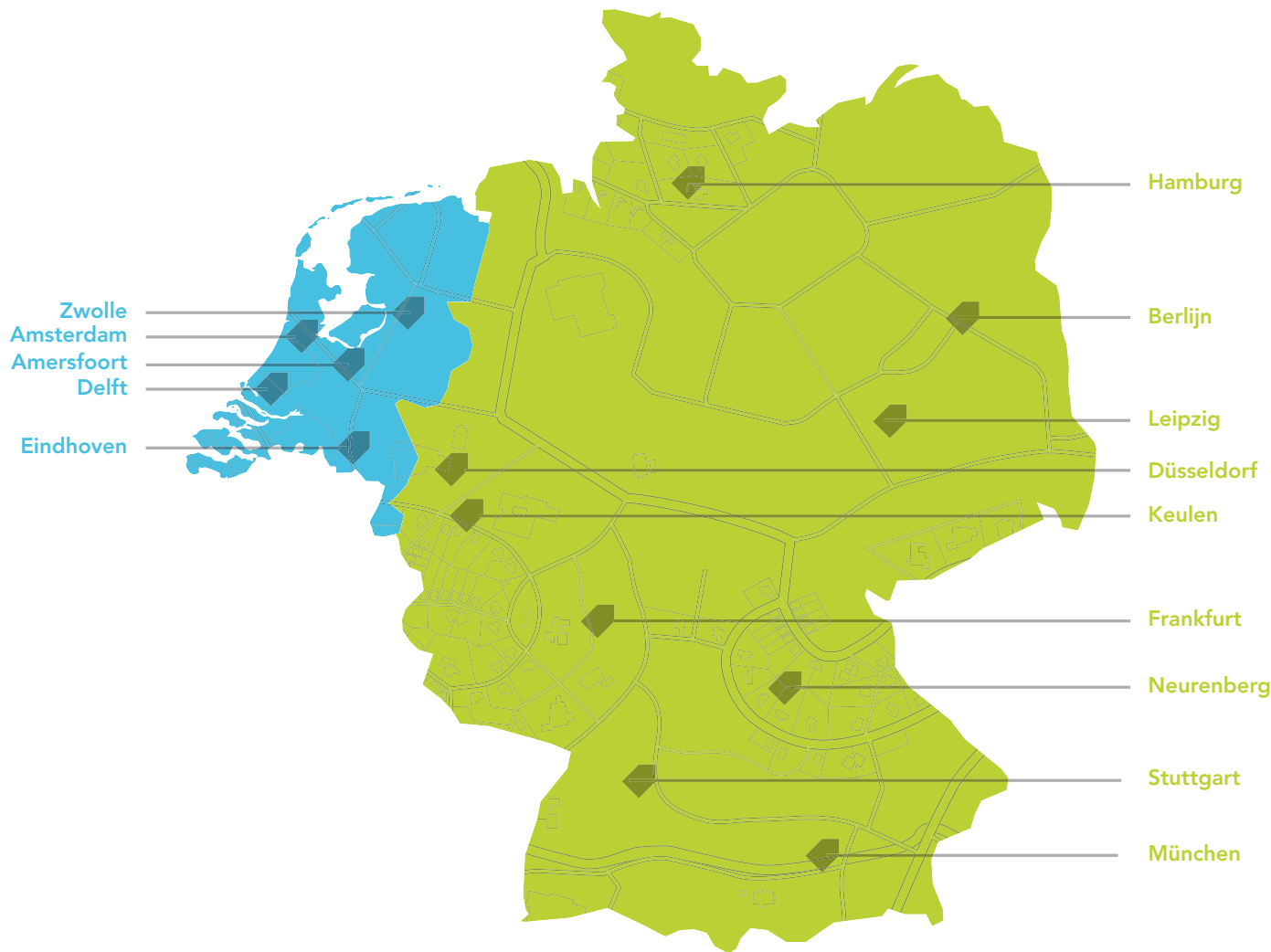


# 4

Een paar jaar geleden liepen studenten van de Hogeschool Utrecht in en uit aan de **OUDENOORD 330** en nog weer daarvoor bood het gebouw onderdak aan voormalig verzekeraar Concordia. Na de aankoop eind 2017 besloot BPD er geen hek omheen te zetten en geen antikraak in te schakelen. In plaats daarvan werd Leegstands Oplossers Utrecht ingeschakeld. Zij zorgen voor maatschappelijke meerwaarde van het leegstaande pand door tijdelijke bewoners aan te trekken. Dat zijn nu meer dan honderd ondernemers én Karibu Café. De deur staat letterlijk open en daarmee blijven de monumentale ruimtes onderdeel van de stad. Wat er precies met de panden aan de Utrechtse Oudenoord gebeurt, moet zich nog uitkristalliseren. In ieder geval wordt het een levendige mix van wonen en hospitality. ■



# BPD IN FACTS & FIGURES



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

**Een thuis voor iedereen**

**> 20 kantoren**

**> 600 werknemers**  
in Nederland en Duitsland

**Lokaal verankerd,**  
dichtbij onze partners

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

**Onze rol**  
als regisseur van integrale gebiedsontwikkeling

**> 350.000**  
woningen verkocht sinds onze oprichting in 1946

**Betaalbaarheid**  
van woningen zit sinds 1946 in ons DNA

**Duurzaamheid**  
staat bij al onze projecten hoog in het vaandel

**Bewoners**  
vormen het uitgangspunt van ons werk

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

**Onderdeel van Rabobank**  
sterke financiële positie



## 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*

#### KANTOOR ZWOLLE

Noordzeelaan 2  
8017 JW 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  
Rofßstraße 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  
Bachbauernstraße 1  
81241 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  
Günter Schenk, *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)341 339 79 70  
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](http://bpd.nl/aanmelden). Heeft u al een abonnement, maar wilt u zich afmelden? Dat kan via uw eigen profiel op [bpd.nl/profiel](http://bpd.nl/profiel) of door een e-mail te sturen naar [bpd-magazine@bpd.nl](mailto:bpd-magazine@bpd.nl). Vermeld hierbij duidelijk uw naam en adresgegevens.

**REDACTIERAAD BPD** Carin Alves, Rosalie de Boer, Kim van Eerde, Coen-Martijn Hofland, Frans Holleman, Patrick van der Klooster, Anoeska van Leeuwen, Marlijn Lodewijks, Emile van Tuyl, Desirée Uitzetter, Katharina Zoll **CONCEPT & REALISATIE** ZB Communicatie & Media (zb.nl) **ONTWERP & VORMGEVING** ZB/Janita Sassen BNO **AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE** Bertus Bouwman, Kees de Graaf, Peter van der Horst, Mirjam van Immerzeel, Karen Jochems, Malin Kox, Chris van Langen, Edwin Lucas, Marc Mijer, Claudia Stoldt, Tolk Agentschap, Joost Zonneveld **BEELD** Boudewijn Bollmann, Kay Coenen / Infographicmedia, Adriaan van Dam, Sjoerd Eickmans, David Giral / Alamy Stock Photo, Heike Gulker, Andrew Francis Wallace en Steven Kriemadis / Getty Images, Shawn Goldberg, Hollandse Hoogte, iStock, Ricardo moraes/reuters picture, Martin Roemers, Steffen Roth, Janita Sassen, Helen sessions, Alamy Stock Photo, Mireille Schaap, Sven Schomburg, Darko Velazquez, Allard Willemse **DRUKWERK** Habo DaCosta. BPD Magazine wordt gedrukt op uncoated - ongestreken houtvrij offsetpapier.





'DUURZAAMHEID  
STAAT VOOR  
VEEL BEWONERS  
GELIJK AAN FORSE  
INVESTERINGEN'

*Felix Jansen,  
directeur Communicatie bij de Deutsche  
Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen*

*Pag. 14*