

bpdMAGAZINE

EDITIE 12





bpdMAGAZINE

<< EN DETAIL: DELFTS BLAUW

Behalve op tegels, serviesgoed en vazen is Delfts blauw vanaf eind 2022 ook te bewonderen aan de oevers van Nieuw-Delft. Twee spectaculaire poorten van nieuwbouwproject PoortMeesters – die leiden naar een gezamenlijke binnentuin – worden bekleed met 3D-geprint keramiek. Het idee voor de bekleding van de poorten is afkomstig van de ontwerpers van Studio RAP, een architectenbureau dat bekendstaat om zijn computergestuurde productieprocessen. Het bijzondere aan dit proces? Een robot print 3.000 unieke vormvrije elementen. De diepblauwe kleur ontstaat door het toevoegen van meerdere glazuurlagen. Keramiek is van nature zacht. Om de poorten met sterke keramische panelen te kunnen bekleden, krijgt een computer opdracht op bepaalde plekken verstevigingen aan het paneel toe te voegen. Alle elementen krijgen een andere vorm, wat resulteert in de bladachtige structuur. ■

Inhoud

De schaarse ruimte in delen van Nederland en Duitsland staat onder druk. Gaan we strijden om de laatste snipper grond of komen we tot een slimmere oplossing?



Geslaagde stedenbouw in binnen- en buitenland volgens Anouk Roelofs.



Steffen Lehmann over de noodzaak van goed leiderschap.



Met BPD heeft Rabobank een eigen gebiedsontwikkelaar. Bestuursvoorzitter Wiebe Draijer vertelt hoe deze samenwerking bijdraagt aan de maatschappelijke doelstellingen.



Cover

Acht jaar na de feestelijke opening in 1981 ging het futuristische gebouw op de top van de koudste berg van Bulgarije weer op slot. De verlaten schoonheid blijft niet onopgemerkt, net als die van veel andere plekken ter wereld.

Pag. 38

De schoonheid van verval. De meest desolate plekken op aarde vastgelegd.



38

Focus op leefbaarheid, duurzaamheid en klimaatadaptatie in Kopenhagen.



64

En verder

HET BOUWEN VAN MORGEN IS MET HOUT

Hout als bouwmaterial is sterk in opkomst. Drie architecten delen de voordelen van houtbouw.

Pag. 51

ESSAY

Volgens Robert Boshouwers worden we gedwongen anders na te denken over mobiliteit. De reden: beperkte ruimte, klimaatverandering en de roep om inclusiviteit.

Pag. 58

ALLEEN BETALEN VOOR GEBRUIK, NIET VOOR BEZIT

De aloude erfpacht is een interessante oplossing om wonen op populaire locaties voor meer mensen toegankelijk te maken. Projectontwikkelaar Antje Maria Turban legt uit waarom.

Pag. 62

LEVEN MET WATER

Vier projecten van BPD in Nederland en Duitsland laten zien hoe water binnen gebiedsontwikkeling kan worden ingezet als grote troef.

Pag. 75



68

De vergrijzing heeft een enorme impact op de westerse maatschappij. Waar zijn de creatieve ideeën om het woningtekort voor senioren op te lossen? Vijf deskundigen geven hun mening.



*'Doorpraten over
problemen in plaats
van aan de slag gaan,
kan echt niet meer'*

REGIE

DIT BPD MAGAZINE verschijnt op een moment waarop alle politieke partijen in Nederland druk bezig zijn met het schrijven van hun verkiezingsprogramma's. Dat gaat anders dan anders. Aangezwengeld door de coronacrisis en de economische gevolgen, wordt nu fundamenteel nagedacht over de vraag hoe we de samenleving willen inrichten. En vooral: over wat vanaf nu de rol van de overheid moet zijn. In de aanloop naar de verkiezingen van maart 2021 wordt alvast één ding duidelijk. Van links tot rechts: de kleine overheid is uit, regie is in.

De uitbraak van COVID-19 heeft een sluimerend proces versneld. Zelfs bij liberale partijen valt te horen dat we sommige zaken – zorg en wonen – niet helemaal (of zelfs helemaal niet) aan het spel van de vrije krachten kunnen overlaten. Er gingen al eerder stemmen op in die richting, maar nu nog meer. Er is weer plek voor een stevige, daadkrachtige overheid die de regie neemt.

Regie, visie, het gebrek eraan en de noodzaak ervan – daarover gaat een groot deel van dit magazine. In onze sector worstelen we feitelijk al jaren

met het gemis van een deskundige, alles overziende regisseur. Op ons deel van het toneel bewegen acteurs zich zonder regieaanwijzingen, soms zou je bijna zeggen: stuurloos. Gedecentraliseerd ruimtelijk beleid ('je gaat erover, of niet') heeft in de praktijk geleid tot veel onproductief overleg. En vooral: tot een schandelijk tekort aan woningen en oplopende huizenprijzen.

En dat is niet het enige probleem. Nederland staat – net als andere landen – ook voor andere grote nationale opgaven: energietransitie, klimaatadaptatie, mobiliteit, natuurbehoud. Ook daar is regie vereist. Regie die de kunst verstaat om die opgaven niet als conflicterende belangen te zien, maar om ze met elkaar te verbinden. Ook financieel, zodat ze als de tandwielen van een goed functionerend mechanisme in elkaar gaan grijpen. Op regionale schaal worden investeringsagenda's al op elkaar afgestemd. Wat nog ontbreekt, is een goede onderlegger waarop al die investeringen kunnen worden gecombineerd.

We zijn vaak geneigd conflicten te zien, maar dat is ten onrechte. Tussen

landbouw en woningbouw bijvoorbeeld is niet per definitie een conflict, zegt Wiebe Draijer, bestuursvoorzitter van onze moeder Rabobank in een mooi interview in dit magazine. Ook hij beklemtoont dat we moeten kijken naar combinatie in plaats van concurrentie. Verbinden van uiteenlopende belangen is bij uitstek iets voor een regisseur met kennis van zaken.

BPD en Rabobank vinden elkaar in hun gerichtheid op de lange termijn. Dat is te zien bij BPD Woningfonds, dat dit jaar een vliegende start heeft gemaakt. Samen werken we zo concreet aan oplossingen voor maatschappelijke problemen. De urgentie is groot. Langer doorpraten over problemen in plaats van aan de slag gaan, dat kan echt niet meer. Hopelijk zien de makers van de verkiezingsprogramma's dat ook in en durven ze – in deze bijzondere tijd – verder te kijken dan de komende vier jaar. ■

WALTER DE BOER
CEO BPD

Kort

**BEKNOPT
&
BONDIG**

1

Restauratie Jardin d'émal in Kröller-Müller Museum

Een kunstwerk dat je mag aanraken, waar je doorheen mag lopen, waar je in mag spelen. De wereldberoemde Jardin d'émal (1974) van Jean Dubuffet – een ommuurde kunstmatige tuin van 30 meter lang, 20 meter breed en 8 meter hoog – is speciaal voor de beeldentuin van het Kröller-Müller Museum ontworpen. Door weersinvloeden en bezoek van honderdduizenden mensen afgelopen decennia, heeft het werk zwaar te lijden gehad. Na een omvangrijke en duurzame restauratie is de Jardin d'émal vanaf 1 juli weer te bezichtigen in het Kröller-Müller Museum in Otterlo. BPD Cultuurfonds leverde een bijdrage aan de restauratie van het monumentale kunstwerk.

krollermuller.nl



2



Bijzonder participatietraject voor Energiepark Leiden

Voor Energiepark Leiden is BPD een bijzondere samenwerking aangegaan met de gemeente Leiden, het burgerinitiatief Nieuw Leids Bolwerk, Steenvlinder en MeyerBergman Erfgoed Groep. Het burgerinitiatief Nieuw Leids Bolwerk wilde zelf – en mét markt en gemeente – aan het roer zijn voor de herontwikkeling van het gebied. Het is uniek dat bewoners zelf op deze manier de samenwerking zoeken met professionele partijen en stadspartners. De buurt heeft samen met gebiedsontwikkelaars BPD en Steenvlinder een realistisch en echt Leids gebiedsconcept voor de herontwikkeling van het terrein rondom de energiecentrale opgesteld, dat past binnen de gemeentelijke gebiedsvisie. Het gebiedsconcept is uitgewerkt door ontwerpers PosadMaxwan en Stijlgroep in samenwerking met Current architecture + urbanism. De komende maanden onderzoeken de partijen de haalbaarheid van het plan.

bpd.nl/energiepark-leiden

4



3

BPD start eigen conceptstudio

Deze zomer zijn onder leiding van Patrick van der Klooster negen collega's – uit de eigen gelederen en nieuw aangetrokken personen – van start gegaan bij BPD Conceptstudio. Met het oprichten van een eigen conceptstudio zet BPD in op het ontwikkelen van realistische, geïntegreerde en toekomstbestendige gebieds- en woonconcepten. Een logische stap nu de woningopgave groter en de woningmarkt complexer is dan ooit. BPD Conceptstudio zoekt daarbij nadrukkelijk de samenwerking met externe vakgenoten en partijen om de uitdagingen op de woningmarkt te lijf te gaan. Als grootste gebiedsontwikkelaar van Nederland is BPD vanwege de schaalgrootte in staat impact te maken.

Walhalla voor skaters

Net voor de zomer is – omringd door de stedelijke gebouwen – op het Zeeburgereiland in Amsterdam de grootste skatebaan van Nederland geopend. Op initiatief van Stan Postmus van Skatemates ontwikkelde de gemeente Amsterdam het haast on-Nederlandse skatepark van 3.100 vierkante meter waar skateboarders, BMX'ers en inlineskaters hun hart kunnen ophalen. Het spectaculaire ontwerp is van de hand van het Deense bureau Glibberg+Lykke. Kunstenaars Arno Coenen en Iris Roskam voorzagen de baan van een Delfts blauw tegeltableau. De skatebaan ligt in de Sportheldenbuurt – de eerste woonwijk op het Zeeburgereiland – met 2.500 woningen, een basisschool en twee middelbare scholen. BPD ontwikkelde op het Zeeburgereiland de woongebouwen Woon&, Komst en Terrazzo.

5

Museum door de Stad bezoekt heel Eindhoven

In 2020 bestaat Groot-Eindhoven honderd jaar. Eindhoven Museum viert dat met het innovatieve museumconcept Museum door de Stad door alle delen van de stad: Woensel, Strijp, Tongelre, Gestel, Stratum en Centrum. Museum door de Stad gaat op zoek naar de identiteit van de verschillende stadsdelen en maakt inzichtelijk hoe deze zich in de afgelopen 100 jaar hebben ontwikkeld. De geschiedenis van de stad dient daarbij als inspiratie voor de toekomst. De eindmanifestatie met overzichtstentoonstelling vindt – onder voorbehoud vanwege het coronavirus – plaats op het Stadhuisplein tijdens de Dutch Design Week van 17 t/m 25 oktober en GLOW van 7 t/m 14 november. Museum door de Stad is ondersteund door BPD Cultuurfonds.

eindhovenmuseum.nl



6



Bouwen aan het hart van de buurt

Een betaalbare woning voor iedereen. De middeninkomens krijgen in de nieuwe mediacampagne van BPD een centrale rol. Want, voor een aantrekkelijke, inclusieve buurt is het noodzakelijk dat middeninkomens in de buurt blijven wonen. Om meer betaalbare huurwoningen te realiseren is BPD Woningfonds opgericht, een uniek fonds dat volledig bestaat uit duurzame nieuwbouwhuurwoningen voor huishoudens met een middeninkomen. In deze nieuwe campagne, met de boodschap Bouwen aan het hart van de buurt, worden specifiek gemeenten, woningcorporaties en ontwikkelende bouwers uitgenodigd om samen met BPD de mogelijkheden te verkennen om nóg gezondere woonwijken te realiseren met een mix van sociale woningen, betaalbare huur- en koopwoningen. Zo wordt de woningmarkt betaalbaar en bereikbaar voor iedereen. De campagne is in een select aantal vakbladen en online media te zien. ■

bpd.nl/over-bpd/woningfonds

Thema

WEG UIT HET STRIJDPERK

Wonen, waterberging, natuur, landbouw, mobiliteit, windmolens, energietransitie: meer dan ooit staat de schaarse ruimte in delen van Nederland en Duitsland onder druk. Wordt het kiezen of delen? Gaan we strijden om de laatste snipper grond of komen we tot een intelligentere oplossing? En wie voert daarbij eigenlijk de regie?





‘Wat strijdig lijkt, hoeft niet strijdig te zijn’

‘JA, DE GRENZEN van de ruimte komen in zicht’, zegt Monique Stam, wethouder Wonen en Mobiliteit in de Noord-Hollandse gemeente Heerhugowaard. ‘Allerlei claims strijden met elkaar. Dat merken we ook hier.’ Momenteel wordt in Heerhugowaard het gebied rondom het NS-station ontwikkeld. Stam: ‘Eigenlijk moest daar gewoon een nieuwe doorgang onder het spoor komen, om de doorstroming van het verkeer te verbeteren. Maar toen we dat plan gingen uitwerken – met omwonenden, ondernemers, NS en ProRail – ontstond een bijzondere dynamiek. We bleken allerlei dingen met elkaar te kunnen verbinden: verkeer, verbetering van de openbare ruimte, meer groen, woningbouw, nieuwe voorzieningen. We hebben initiatieven in het gebied centraal gesteld en konden daardoor samenwerken aan gedeelde opgaven.’ Maar in Nederland is er ook altijd een buurman. Plannen voor een hoger woongebouw bij het station stuitten op bezwaren van buurgemeente Langedijk, waarmee Heerhugowaard per 1 januari 2022 gaat fuseren. Het cultuurlandschap van het Oosterdelgebied zou worden aangetast. De strijd om de ruimte

ontbrandde en kreeg grimmige trekjes. Er liep zelfs een juridische procedure. Stam: ‘De colleges zijn toen bij elkaar gaan zitten. En wat bleek? Er was juist méér mogelijk. Rondvaarten door het Oosterdelgebied vanaf het station, een opknapbeurt voor de haven, hulp bij verduurzaming van het bestaande museum. Wat bedreigend leek, bleek een kans. En omdat we het nu samen doen, ontstaan ook nieuwe financiële mogelijkheden, zoals subsidie van de provincie. De ontwikkeling van het knooppunt krijgt een vlucht. We kunnen nu zelfs versnellen bij het ontwikkelen van nieuwe woningen.’

Wat strijdig lijkt, hoeft niet strijdig te zijn, dat is wat Stam ziet. Zeker niet als je over de gemeentegrens wilt kijken en ook zelf durft te investeren. Stam is een van de vaandelragers van de NOVI-Alliantie, een initiatief van de NEPROM en andere partijen om de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) – de routekaart van het Rijk voor de ruimtelijke keuzes van de komende jaren – gestalte te geven. Kerngedachte: ‘Werk met diverse partijen regionaal samen, met overheden, natuur- en milieuorganisaties, vervoersbedrijven. Onderzoek samen de opgave. Kijk regionaal. En zorg voor consistente, bestuurlijke keuzes voor de lange termijn. Dan kun je budgetten bij elkaar leggen en kom je tot betere oplossingen.’

DENK IN KANSEN, NIET IN STRIID

Denken in combinaties, in kansen, dat is ook het leitmotiv van *Panorama Nederland* (2018), de toekomstvisie op Nederland van het College van Rijksadviseurs. De opgaven waarvoor Nederland staat – klimaatadaptatie, landbouwhervorming, woningbouw, energietransitie – worden daar niet beschreven in termen van strijd, maar van kansen. De wateropgave en de hervorming van de landbouw zijn te combineren met natuurontwikkeling.



Highlights

- > Denken in combinaties, kansen en samenhang is veelbelovender dan je ingraven in sectorale stellingen.
- > Uiteenlopende doelen kunnen worden verenigd onder een nieuwe, gemeenschappelijke noemer, mits aan duidelijke voorwaarden is voldaan.
- > Combineren van opgaven hoeft geen waterig poldercompromis op te leveren. Zoeken naar samenhang kan ontwerpkracht losmaken en tot innovatieve oplossingen leiden.
- > De roep om centrale sturing en (rijks)regie blijft in het debat doorklinken.



Monique Stam-de Nijs

is sinds 2012 wethouder Mobiliteit, Stationsgebied, Wonen, Duurzaamheid en Economie van de gemeente Heerhugowaard. Ook is ze lid van de VNG-commissie Economie, Klimaat, Energie en Milieu en maakt ze deel uit van de NOVI-Alliantie.



Berno Strootman

is sinds 1 september 2016 Rijksadviseur voor de Fysieke Leefomgeving. Hij is onder meer betrokken bij de landschappelijke gevolgen van de energietransitie en de uitwerking en uitvoering van het Deltaprogramma. Strootman is oprichter en directeur van Strootman Landschapsarchitecten.



Peter Glas

is van huis uit bioloog en jurist. Hij werkte als onderzoeker-consultant bij het Waterloopkundig Laboratorium (nu Deltares) en als senior beleidsambtenaar bij het ministerie van VROM.

Daarna was hij watergraaf van Waterschap De Dommel, bestuurslid en voorzitter van de Unie van Waterschappen.

Sinds 1 januari 2019 is hij Deltacommissaris.



Guido Spars

is sinds 2006 hoogleraar Economie van Plannen en Bouwen aan de Bergische Universität Wuppertal. Spars heeft zitting in diverse adviesraden op het gebied van ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld die van het Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) in Berlijn en de Baulandkommission van de federale regering.



‘De oplossing kan niet sectoraal zijn. Die ligt in een combinatie met andere opgaven’

Klimaatadaptatie kan samengaan met stedelijke ontwikkeling. De energietransitie is niet iets wat *moet*, maar een kans om allerlei dingen doordacht te combineren. ‘Nederland is een druk land, je moet dingen gewoon wel koppelen’, zegt Berno Strootman, Rijksadviseur voor de Fysieke Leefomgeving en landschapsarchitect.

Ook in Panorama Nederland ligt het zwaartepunt daarbij in de regio. Strootman: ‘Dat is de ideale schaal voor de verbinding van opgaven op het gebied van water, infrastructuur, natuur en woningbouw. In de regio ontmoeten de lange en de korte termijn én de verschillende bestuurslagen elkaar.’ Hij noemt het Hembrugterrein op de grens tussen Amsterdam en Zaandam als geslaagd voorbeeld. ‘Daar komt alles samen: behoud van cultureel erfgoed, nieuw groen, binnenstedelijk bouwen, bodemsanering, duurzaamheid, klimaatadaptatie.’ Allerlei uiteenlopende doelen zijn daar verenigd onder een nieuwe, gemeenschappelijke noemer. ‘Maar daarvoor moet wel aan bepaalde voorwaarden worden voldaan. Een voorbeeld dat letterlijk niet is geslaagd, is het plan voor een Wieringerrandmeer, waaraan ik als ontwerper zelf heb meegewerkt. Ook dat was een combinatie van waterberging, natuur, recreatie en woningbouw. Maar het sneuvelde. Er was te weinig lokaal draagvlak, de woningvraag was er niet, en er waren problemen rond financiering en politieke steun.’

‘RIJK, DOE NOU EENS MEE’

Panorama Nederland legt niet alles op het bord van de regio. De Rijksadviseurs roepen gemeenten, provincies én het Rijk op om samen voor iedere regio een duidelijke Regionale Omgevingsagenda te maken. Daarin moeten knopen worden doorgemaakt. De hervorming van de landbouw – om slechts één gevoelig punt te noemen – is ook een landelijke politieke

beslissing. Ziet Strootman de boze boeren niet alweer naar het Malieveld rijden? ‘Natuurlijk zijn er wensen en claims vanuit verschillende sectoren. *Meer woningen! Of: Geen inperking van de landbouw!* Maar de oplossing kan niet sectoraal zijn. Die ligt altijd in een combinatie met andere opgaven.

Het Rijk speelt daarbij een rol, want samenhang ontstaat niet vanzelf. ‘*Rijk, doe nou eens mee*, dat was onze boodschap’, zegt Strootman. ‘Je moet grote opgaven en lange- en kortetermijndoelen met elkaar verbinden. Dat is bij uitstek iets voor het Rijk. In de laatste voortgangsbrief over de NOVI – eind april – lijkt die boodschap te zijn geland. Maar we moeten niet terug naar vroeger. Centrale sturing door het Rijk is niet meer van deze tijd. Maar het Rijk moet wél heldere doelen stellen, daar budgetten bijleggen en op regionaal niveau duidelijk aanwezig zijn.’

ZWAKKE REGIE OF STERKE STURING

Maar nu de druk op de ruimte oploopt, is niet iedereen meer zo huiverig voor sterke sturing. Zo wil de Delftse hoogleraar Peter Boelhouwer weer een echte minister van Woningbouw, met ‘veel geld en veel verantwoordelijkheid’. Een bewindspersoon die ‘een duw kan geven’, zo zei hij in *de Volkskrant* van 22 mei 2020. ‘Iedereen vecht nu om dezelfde ruimte. We willen meer waterberging, meer natuur, meer circulaire extensieve landbouw, meer energieproductie door windmolens en zonnepanelen. Dat zijn nationale opgaven. Die kun je niet overlaten aan gekissebis van lokale partijen.’ Boelhouwer wil duidelijke beslissingen. Denk: Schiphol verplaatsen naar zee om nieuwe natuur en woongebieden tussen Amsterdam en Leiden mogelijk te maken. Of: woningen bouwen in de polder Rijnenburg bij Utrecht, en het energielandschap dat daar gepland staat in Oost-Groningen aanleggen. Want dáár is ruimte. Die keuzes moet het Rijk maken.

→

GUIDO SPARS

‘Soms ben ik bang dat we al te laat zijn’

vindt Boelhouwer. Niet polderen op regionale schaal, maar scherp kiezen. We leggen het dilemma voor aan Peter Glas, als Deltacommissaris verantwoordelijk voor de uitvoering van het Nationale Deltaprogramma, bedoeld om Nederland veilig te houden voor overstromingen en de gevolgen van klimaatverandering. Ruimtelijke adaptatie is er een belangrijk onderdeel van. Is dat kiezen of polderen? Glas: ‘Elke vierkante meter in Nederland heeft een bestemming, de druk op de ruimte is enorm. Als je iets wilt veranderen, levert dat al gauw strijd op. Maar ik ben daar niet zo van. Bij een gevecht, bij het verdelen van de ruimte, heb je winnaars en verliezers. Maar als je ruimte deelt, kun je functies stapelen, de derde dimensie gebruiken. Dat doen we eigenlijk nog niet zo goed in Nederland, al denken we van wel.’

VERDER DENKEN DAN ÉÉN DIMENSIE

Werken aan waterveiligheid had lange tijd een eendimensionaal karakter: we bouwden een dijk, de rest moest daarvoor wijken. Maar dat denken heeft al geruime tijd geleden plaatsgemaakt voor iets intelligenters. Het programma *Ruimte voor de Rivier* (2007-2019) combineerde waterveiligheid met natuurontwikkeling en recreatie. Op kleinere schaal zijn er binnen en buiten het Deltaprogramma inmiddels talloze voorbeelden van slimme koppelingen tussen klimaatadaptatiemaatregelen en andere opgaven, bijvoorbeeld in stedelijk gebied. Het Benthemplein in Rotterdam combineert waterberging met een verbetering van de openbare ruimte. Nieuwdorp in Zeeland heeft een heuse klimaatstraat, met energieneutrale huizen en een inrichting die hoosbuien én droogte aankan. ‘We komen er altijd uit’, concludeert Glas. ‘De historische strijd tegen het water hebben we gewonnen omdat het een gezamenlijke vijand betrof. We zijn inmiddels steeds minder eendimensionaal geworden.

We werken nu meer mét het water dan er dwars tegenin. Ik vind dat dat het beste werkt. Dat betekent dat je creatief moet zijn, maar ook leiderschap moet tonen: wat kan hier nog meer? En hoe krijg ik mensen daarin mee? Waterveiligheid is niet onderhandelbaar, maar je kunt het wel opplussen.’

Lijkt de strijd om de ruimte op de strijd tegen het water? Bij allebei zijn onderliggende waarden in het geding, vindt Glas. ‘Het gaat om solidariteit: Rijk en regio moeten het samen doen.’ Ook bij de inrichting van de ruimte zou de gezamenlijke opgave centraal moeten staan: ‘Kijk naar de mogelijkheden om méér te doen dan je dacht. Haal deskundigen aan tafel, inclusief ervaringsdeskundigen uit het gebied, doe een beroep op de publieke sector, zoals waterschappen en universiteiten. Dat lijkt misschien op polderen, maar het gaat veel verder. Het heeft te maken met ontwerpkraft.’

INFORMELE PROCESSEN KUNNEN HELPEN

De term *polderen* is Guido Spars – hoogleraar Economie van Plannen en Bouwen aan de Bergische Universität Wuppertal, tevens adviseur van de Duitse Bondsregering – goed bekend. ‘Wij zien hoe Nederland dat doet, en dergelijke vormen van coöperatieve planning zie ik ook in Duitsland wel toenemen. Praten, onderhandelen, samen tot de beste oplossing komen. Dat kan leiden tot versnelling van de woningbouw. Maar vanouds heeft Duitsland een vrij star planningsysteem, waarbij we nogal eens in doodlopende straten terechtkomen. Informele processen zouden ons kunnen helpen, daarvan ben ik overtuigd.’ Ook in Duitsland wordt de strijd om de ruimte gevoerd, maar niet overal in dezelfde hevigheid. Tegenover de oplopende ruimtedruk in metropolen als Hamburg, München en Berlijn staan landelijke krimpregio’s met andere problemen. Spars: ‘De strijd

→





PETER GLAS

'Elke vierkante meter in Nederland heeft een bestemming, de druk op de ruimte is enorm'

is het scherpst waar een sterke vraag naar woningen botst op restrictief ruimtelijk beleid, omdat de politiek niet bereid is ruimte te geven.' Het federale systeem in Duitsland brengt met zich mee dat elk Bundesland zelf bepaalt hoeveel ruimte een gemeente kan nemen. In Beieren ligt dat anders dan in Nordrhein-Westfalen. Spars: 'Gemeenten die graag meer ruimte voor woningbouw zouden vrijgeven, lopen tegen beperkingen aan. Niet zelden wordt – uit ecologische en duurzaamheidsredenen – het nieuwbouwareaal door het Bundesland beperkt, ook vanwege het doel om slechts 30 hectare nieuw gebied voor woningbouw uit te geven.'

INITIATIEVEN OP REGIONALE SCHAAAL

Een debat over *regie van het Rijk* is hier alleen al vanwege de omvang van Duitsland niet aan de orde. Spars: 'Nordrhein-Westfalen is vergelijkbaar met Nederland. Als je op dat deelstaatniveau al geen strategie kunt bepalen, wat moet de bondsregering dan?' Weliswaar heeft die bondsregering oriënterende richtlijnen ontwikkeld (zogenaamde *Leitbilder*, red.) voor bijvoorbeeld versterking van regionale concurrentiekracht en duurzame ontwikkeling van de ruimte, maar het primaat ligt bij de deelstaten. Wel wordt gezocht naar verbetering van het juridische instrumentarium. Spars was lid van de Baulandkommission, die heeft gewerkt aan verbetering van het bouwwetboek (het zogenaamde *Baugesetzbuch*, red.) om tot snellere gronduitgifte voor woningbouw te komen. Opmerkelijk: ook Spars verwacht meer van initiatieven op regionale schaal. 'Met die regionale planning zijn al goede ervaringen opgedaan, onder meer in de regio Hannover. Gemeenten vormen dan een regio en zien van bepaalde eigen rechten af om tot snellere beslissingen te komen.' Maar het gaat allemaal niet snel genoeg, vindt hij. 'Soms ben ik bang dat we al te laat

zijn. Mensen trekken weg uit de stad. Het duurde te lang, het bleef te duur, er was geen aanbod. Men gaat gewoon elders een woning zoeken.'

GEEN TIJD TE VERLIEZEN

Zoeken naar gezamenlijke belangen op regionale schaal kost tijd, maar het kan uiteindelijk tijdwinst opleveren. Begin dus niet met onderhandelen over losse projecten, maar breng eerst regionaal de situatie in beeld, bepleitten hoogleraar Gebiedsontwikkeling Co Verdaas en zijn collega Tom Daamen begin 2020 in het artikel *Woningbouw: van vertraging naar vooruitgang* op gebiedsontwikkeling.nu. Ook zij zien publiek-private regionale afstemming – via Regionale Investeringsagenda's – als de enige uitweg. Elke regio zou de Rijksoverheid een *bidbook* moeten aanreiken, waarin partijen laten zien welke investeringen met een rijksbijdrage tot stand kunnen komen. Een woningbouwimpuls kan dan helpen bij de klimaatopgave of natuur, en alleen zo kunnen we het strijdparadigma achter ons laten.

Stam zegt het zo: 'We zullen de ruimte samen moeten vinden. Met najagen van je eigenbelang kom je er niet meer. Je moet dat verenigen met de belangen van een ander, uitgaande van een duidelijke toekomstvisie. Dat is niet gemakkelijk, maar wel mogelijk. Mijn ervaring is dat het kan.' ■

Leestips:

- > [Panorama Nederland collegevanrijksadviseurs](#) > [Panorama Nederland](#)
- > [NOVI-Alliantie neprom.nl neprom.nl](#) > [Dossiers](#) > [NOVI en NOVI-Alliantie](#)
- > [Deltaprogramma rijksoverheid.nl rijksoverheid.nl](#) > [Onderwerpen](#) > [Deltaprogramma](#)

Best of...

'Ontwikkelen gaat ook over de ruimte tussen de gebouwen'



Anouk Roelofs

houdt zich als lid van BPD Conceptstudio onder andere bezig met initiatiefplannen en tenders. Dat past perfect bij de brede kennis die zij tijdens haar studies Economie, Bouwkunde en Bouwtechnische Bedrijfskunde heeft opgedaan en de meer dan twintig jaar ervaring in gebiedsontwikkeling. Roelofs: 'Bij een nieuw concept komen alle facetten aan bod, van stedenbouwkunde tot architectuur en financiën - dat maakt mijn werk zo boeiend.'

Gedurende de eerste helft van haar loopbaan reisde conceptontwikkelaar Anouk Roelofs geregeld naar het buitenland om inspiratie op te doen voor nieuwe projecten. De laatste jaren ontdekt zij ook dichtbij steeds meer mooie voorbeelden van geslaagde stedenbouw en gebiedsontwikkeling.



1 DE STAD VAN DE TOEKOMST IS...

... wendbaar

Een stad moet meebuigen met de tijd en om kunnen gaan met de bijbehorende veranderingen. Denk bijvoorbeeld aan de recente ontwikkelingen in retail in de binnensteden. De coronacrisis maakt de urgentie nog duidelijker. Steden met aanpassingsvermogen zullen er beter uitkomen.

... harmonieus

Om gelukkig en gezond te leven, moet je als mens een balans zien te vinden tussen drukte en rust, werk en vrije tijd, ontmoeting en privacy. De stad van de toekomst moet al die aspecten bieden zodat iedere bewoner ze voor zichzelf in harmonie kan brengen en een persoonlijke balans kan bereiken.



Oude haven, Dubrovnik

2 MIJN FAVORIETE PLEKKEN

Oude haven, Dubrovnik

Het gelukkigst voel ik me in steden die langzaam en organisch zijn gegroeid, waar geen straatje recht loopt en die allerlei verrassende hoekjes hebben. Veel van die plekken zijn - toevalligerwijs - oude havensteden. Het bruist er altijd van de activiteiten. Of het nu de visafslag is of de cafeetjes waar iedereen samenkomt. Er is reuring waardoor je je altijd welkom voelt.

Cielo Alto, Italië

In de jaren zeventig was skiën in de Italiaanse Alpen *booming*. In 1976 werd op 2.150 meter hoogte het nieuwe dorp Cielo Alto gebouwd. Zes aaneengesloten Le Corbusier-achtige betonnen gebouwen die zijn geworteld in het landschap, staan tussen de skipistes en *in the woods*. Het centrale gebouw Condominio Circus van architect Francesco Dolza is ontworpen als een community op zich. Het herbergt een kerk en diverse voorzieningen. Met het groene dakterras, de tennisbaan en het vertrekpunt van de skilift is het de plek waar alles samenkomt: een dorpsplein in de sneeuw. Begin deze eeuw raakte het gebied in verval, maar inmiddels maakt het een *revival* door en kom ik er graag met mijn gezin. In de winter én in de zomer.

3 FAVORIETE BLOGS & WEBSITES



- Internationale (vak)inspiratie **dezeen.com**
- Verplichte kost **dearchitect.nl**
- Ideeën in overvloed **pinterest.com**

Bij het bedenken van nieuwe concepten ga je beeldend te werk. Via Pinterest kan ik bijvoorbeeld heel gemakkelijk alle rivierfronten van de wereld zoeken, vinden én opslaan, zodat ik ze later ook terug kan zien. Het algoritme erachter is zo slim dat het me vervolgens blijft bestoken met nieuwe suggesties, allemaal even prachtig!



HafenCity, Hamburg

4 BESTE STADSONTWIKKELINGEN

HafenCity, Hamburg

Tien jaar geleden was Hamburg al bezig – voordat veel andere steden dat deden – om de stad naar de rivier te brengen. Dat zie je terug in de stadstrandjes en is afgemaakt met de Niederhafen-rivierpromenade van Zaha Hadid. Die doet niet alleen dienst als waterkering, maar zorgt er ook voor dat de stad naar de rivier toe geopend is. Vooruitstrevend is de manier waarop nagedacht is over de waterhuishouding. Het gemeentebestuur accepteert dat de rivier kan overstromen. Het laat zich niet weerhouden om dingen mogelijk te maken, maar houdt er wel rekening mee. Hamburg leeft daardoor bewuster met het ritme van de natuur.

Zeeburg, Amsterdam

De wijken Borneo, Sporenburg, Funenpark en IJburg laten zien dat je als gezin prima in de stad kunt wonen. Er is niet alleen grondgebonden gedacht, maar ook de hoogte is opgezocht. Daardoor zijn de wijken echt stedelijk gebleven en is er tegelijk voldoende body gecreëerd voor allerlei stedelijke voorzieningen en voor openbaar vervoer. Amsterdam biedt met zulke wijken een mooi voorbeeld voor de rest van de wereld.

5 INSPIRERENDE ONTWIKKELING

DUIN, Almere

DUIN is geen woonwijk zoals alle andere. Er is hier een duin aangelegd waaraan woningen zijn gebouwd die zijn verbonden door schelpenpaden. Het is bijzonder wonen, midden in de – door de mens gemaakte – natuur. DUIN staat symbool voor wat er kan als je buiten de gebaande paden durft te denken en niet meteen met de beperkingen bezig bent. Het bewijst ook dat ontwikkelen zoveel meer is dan gebouwen neerzetten. Het gaat om de interactie tussen de gebouwen en de ruimte ertussen. Als je ook daarover nadenkt, ontstaan de mooiste dingen.



6 INNOVATIEF CONCEPT

Green Light Blue Circle

Met dit gedurfde en duurzame concept hebben we in 2017 helaas de tender niet gewonnen. Het idee was zijn tijd te ver vooruit. Op een aantal plekken is de gevel voorzien van buizen met algen. Hiermee wordt energie opgewekt en tegelijkertijd lucht gezuiverd – CO₂ wordt omgezet in zuivere zuurstof. Eens in de zoveel tijd zeef je de gekweekte algen eruit. De gekweekte algen kunnen vervolgens worden verwerkt tot natuurlijke kleurstoffen en biologisch afbreekbaar plastic. De gekweekte algen kunnen ook worden gegeten en gedronken, of worden verwerkt in schoonheidsproducten. Als ik zie hoe wereldsteden zoals Beijing, New Delhi en Milaan worstelen met luchtverontreiniging, dan weet ik zeker: eens wordt dit een heel geslaagde innovatie!

7 MEEST INSPIRERENDE PLEK

Williamsburg, New York

Niet origineel misschien, maar New York doet mijn hart nog altijd sneller kloppen. Het is een stad die je opslurpt en blijft inspireren. De meest inspirerende buurt vond ik Williamsburg, een wijk in opkomst met zijn oude fabrieksterreinen en pakhuizen. Waar het Meatpacking District en Brooklyn inmiddels al netjes en aangeharkt zijn, heeft Williamsburg nog zijn eigenheid en rauwheid. En dan neem je op de koop toe dat het er niet overal even veilig is. De laatste keer dat ik er was, vierden we de veertigste verjaardag van een vriendin die in New York woont in het lokale Italiaans restaurant Antica Pesa. De eigenaar vertelde trots dat de avond ervoor Madonna op tafel stond te dansen. ■



LEF EN LEIDERSCHAP GEVRAAGD

Goede plannen goed ten uitvoer brengen, vergt leiderschap. Zonder dat sneuvelen beste bedoelingen te vaak voordat een ontwikkeling de eindstreep bereikt. Professor Steffen Lehmann over de noodzaak van goed leiderschap.

STEDEN STAAN VOOR enorme uitdagingen, zoals de klimaatverandering. Ondanks goede ontwerp oplossingen, smart technologie en financiële middelen komt het regelmatig voor dat goede plannen niet of niet op de bedoelde wijze tot uitvoering komen. De reden: het ontbreken van leiderschap en politieke wil. Het blijkt vaak moeilijk om genoeg politiek en maatschappelijk draagvlak te vinden, ambtelijke muren te slechten en de belangen van de vele betrokken partijen met elkaar te verbinden. De praktijk wijst uit dat je met sterk leiderschap wél de gewenste resultaten bereikt. Kijk naar architect John Nash in Londen en baron Georges-Eugène Haussmann in Parijs. Of – recenter – aan Hans Stimmann. Als directeur van de Senaat realiseerde hij met het *Planwerk Innenstadt* een nieuw stadscentrum in het Berlijn van net na de Muur. Sleutel tot succes? Begrip van de stedelijke opgave gecombineerd met een slimme politieke strategie. Leiderschap bij stedenbouw en gebiedsontwikkeling bestaat immers uit goed luisteren, weten hoe en waar besluiten vallen en in staat zijn tot echte samenwerking; over alle muurtjes heen. Daarnaast wordt

gevraagd om ondernemerschap en visie. Lef om nieuwe en innovatieve projecten op te pakken, welke partijen daar ook bij nodig zijn.

Met de huidige omvangrijke uitdagingen zijn deze kwaliteiten moeilijk te verenigen in één persoon. Een duidelijk gezicht naar buiten toe is belangrijk. Maar goed leiderschap bestaat altijd uit een kernteam van personen. Mensen die samen de expertise en de kracht hebben om een plan tot uitvoering te brengen, mét behoud van de visie en doelstellingen. Stadsbesturen blijken niet altijd in staat om dit leiderschap zelf inhoud te geven. Daarom heb ik het *Future Cities Leadership Lab* opgezet. Eén van onze activiteiten bestaat uit de ondersteuning van burgemeesters en bestuurders bij de ontwikkeling van leiderschapsvaardigheden binnen hun

'GEBREK AAN LEIDERSCHAP KUNNEN WE ONS NIET MEER VEROORLOVEN'

organisaties. Zodat ook de betrokken ambtenaren, planologen, architecten en deskundigen consequent vasthouden aan de visie en de geagendeerde plannen.

Zo lukte het de burgemeester van het Braziliaanse Curitiba – en tevens stedenbouwkundige – Jaime Lerner vast te houden aan zijn ideeën en zijn stad te transformeren tot *Green Capital*. Ook de burgemeester van Bogota Enrique Penalosa wist zijn visie op mobiliteit en de beloopbaarheid van zijn stad tot uitvoering te brengen.

Er zijn verschillende partijen die het leiderschap op zich kunnen nemen. In de praktijk zie ik dat ook ontwikkelaars het doen. Natuurlijk, zij moeten winst maken en hun aandeelhouders tevreden stellen. Maar om ook in de toekomst winstgevend te blijven, is het voor hen net zo belangrijk dat hun projecten voldoen aan de wensen en eisen die steden én bewoners stellen. Zonder ondernemend, verbindend en visionair leiderschap smoren goede bedoelingen al snel in de complexiteit die nu eenmaal aan grote projecten kleeft. Dat kunnen wij ons in deze 21ste eeuw niet meer veroorloven. ■



Interview

'WE WILLEN GRAAG ONDERDEEL ZIJN VAN DE OPLOSSING'

Waarom uitgerekend de grootste agrarische bank ter wereld de Nederlandse woningmarkt vooruit kan helpen? Wiebe Draijer – bestuursvoorzitter van de Rabobank – legt het uit. 'Met een gebiedsontwikkelaar als BPD kunnen we onze maatschappelijke doelstellingen waarmaken.'

'DE MAATSCHAPPELIJKE IMPACT VAN PROBLEMEN OP DE WONINGMARKT IS GROOT'

OOK DE TOPMAN van een van de grootste banken van Nederland moet noodgedwongen vanuit huis werken door de coronacrisis. En tot zijn eigen verbazing blijkt dat met digitale toepassingen als Zoom, Teams en Skype heel goed te doen. Uiteraard hoopt ook Wiebe Draijer dat we snel van COVID-19 verlost zijn, al verwacht hij dat de wereld dan niet meer dezelfde zal zijn als aan het begin van 2020. De toekomst voorspellen vindt hij echter een hachelijke zaak. Eén ding staat vast: op de Nederlandse woningmarkt zal veel moeten veranderen om een totale stagnatie te voorkomen. Er moeten één miljoen extra huizen worden gebouwd en waarschijnlijk nog meer als de demografische trends doorzetten. Tegelijk zal er druk zijn om het bijzondere karakter van het Nederlandse landschap te behouden.

We staan voor een complexe opgave, realiseert Draijer zich. 'Natuur en landbouw concurreren – naast klimaatadaptatie, energietransitie en wonen – om dezelfde ruimte. In plaats van verdringing moeten we kijken hoe deze samen kunnen gaan.' Hij is blij er – als CEO van een van de grote banken van

Nederland – een bijdrage aan te kunnen leveren. Een concrete bijdrage zelfs. In de vorm van bakstenen. Rabobank verstrekt namelijk niet alleen hypotheek, maar ontwikkelt ook zelf woonwijken via dochter BPD. Draijer: 'In het grote geweld van Rabobank is BPD tot nu toe altijd een stille kracht geweest. Een die heel goed past bij de missie en de doelstelling van onze coöperatieve organisatie.' Met BPD beschikt Rabobank als enige bank in Nederland over een eigen gebiedsontwikkelaar.

WAT ZIET U ALS DE GROOTSTE PROBLEMEN OP DE NEDERLANDSE WONINGMARKT?

'In de eerste plaats worden er niet genoeg nieuwe woningen gebouwd, waardoor er – aangejaagd door hypotheekrentestimulering – een flinke opwaartse druk op de huizenprijzen is. Voor 2020 verwachten we een gemiddelde prijsstijging van 4,5 procent. In Nederland kijken we eind dit jaar aan tegen een recordtekort van ongeveer 350.000 woningen. Op langere termijn wordt dat tekort zelfs 1 miljoen of meer. Een koopwoning dreigt hierdoor voor steeds meer Nederlanders onbereikbaar te worden. Vooral voor starters.

Daarnaast is er een massief probleem op de huurmarkt. Ook daar is sprake van een chronisch tekort, waardoor er onvoldoende doorstroming is en huurprijzen stijgen. Jonge werkkenden maken steeds moeilijker de overstap naar een koopwoning door gebrek aan aanbod en hoge prijzen. Hierdoor wordt

Highlights

- > De maatschappelijke impact van problemen op de woningmarkt is groot en er hangt veel mee samen. Mede daarom wil Rabobank graag onderdeel zijn van de oplossing.
- > Als coöperatie met leden in plaats van aandeelhouders is Rabobank echter minder op de korte termijn gericht dan veel andere banken.
- > Bij financiële problemen is een tijdelijke hypotheekpauze soms een oplossing en dat creëert loyaliteit voor het leven.
- > De ambitie van Wiebe Draijer is om de 8,2 miljoen klanten ook lid te maken van de coöperatie die Rabobank is. Het lidmaatschap is hiermee de ultieme expressie van wederzijdse betrokkenheid.

het voor andere jongeren moeilijk om een huurwoning te bemachtigen. Mensen blijven dus – vaak noodgedwongen – in hun huurwoning zitten en kunnen niet dichterbij hun werk gaan wonen, als ze dat zouden willen. Dus moeten ze met de auto naar hun werk, waardoor we files krijgen. Kortom: de maatschappelijke impact van problemen op de woningmarkt is groot en er hangt veel mee samen. Mede daarom wil Rabobank graag onderdeel zijn van de oplossing.'

WAAROM HEEFT RABOBANK EEN EIGEN GEBIEDSONTWIKKELAAR?

'Rabobank heeft maatschappelijke doelstellingen ten aanzien van de woningmarkt. Zonder een gebiedsontwikkelaar als BPD kunnen we deze niet waarmaken. In 2019 hebben we BPD Woningfonds opgericht. Dit fonds zal de komende tien jaar 15.000 energiezuinige, middeldure huurwoningen aan de Nederlandse markt toevoegen. Deze woningen hebben gemiddelde huurprijzen tussen € 650,- en € 1.250,- per maand. Het gaat vooral om appartementen en eengezinswoningen voor starters, gezinnen en ouderen die zelfstandig wonen. Ze worden gerealiseerd in aantrekkelijke woonwijken in stedelijke gebieden, binnen en buiten de Randstad. Juist aan dit soort betaalbare huurwoningen is een groot gebrek. Zo willen we het gat tussen sociale huur en dure vrijesectorhuurwoningen helpen dichten. Het fonds maakte begin 2020 een vliegende start met de aankoop van de eerste 1.000 woningen, waarvan er meteen 500 in verhuur gingen. In februari ging de eerste inschrijving voor 45 nieuwe huurwoningen van start in Waddinxveen en in juni zijn de huurders erin gegaan.'

WAAROM ZIJN ER GEEN ANDERE BANKEN DIE DIT VOORBEELD VOLGEN? ZIET U VOORDELEN DIE ZIJ NIET ZIEN?

'Voor een bank die vooral naar winst op korte termijn streeft, lijkt een eigen gebiedsontwikkelaar niet zo

→



Wiebe Draijer

studeerde Werktuigbouwkunde aan de Technische Universiteit Delft. Sinds 2014 is hij voorzitter van de groepsdirectie Rabobank. Daarnaast is hij bestuurslid van de Nederlandse Vereniging van Banken, Lid Paleiscommissie Stichting Koninklijk Paleis Amsterdam, Lid Raad van Toezicht Staatsbosbeheer en Voorzitter Raad van Toezicht KWF Kankerbestrijding.

'WIJ DENKEN
IN DE EERSTE
PLAATS VANUIT
**PROBLEMEN
DIE WE WILLEN
REDUCEREN**
EN NIET LOUTER
IN FINANCIIEEL
RENDEMENT'




'MEER BETAALBARE WONINGEN VOOR HET MIDDEN- SEGMENT LEVERT OP LANGERE TERMIJN WAARDE- CREATIE OP'

aantrekkelijk. Daarbij gaat het immers per definitie om rendement met een langere horizon. Als coöperatie met leden in plaats van aandeelhouders is Rabobank echter minder op de korte termijn gericht dan veel andere banken. Wij zien maatschappelijke issues die we willen helpen oplossen. Wij denken dus niet in de eerste plaats louter in financieel rendement, maar meer vanuit problemen die we willen reduceren. Nederland telt zo'n drie miljoen huishoudens met een middeninkomen. Die hebben geen toegang tot betaalbare woningen als zij daar nu naar op zoek gaan. Een van onze doelen is het oplossen van dit probleem, onder meer door betaalbare woningen voor het middensegment te realiseren. Dat levert op de langere termijn waardecreatie op. Om terug te komen op de vraag: als andere banken zouden weten waar wij mee bezig zijn, zouden ze vermoedelijk ook dolgraag een eigen woningfonds willen.'

IS DIT WAARIN EEN COÖPERATIEVE BANK HET VERSCHIL KAN MAKEN?

'Ja. Wij voelen niet de druk van aandeelhouders om voortdurend te streven naar winstmaximalisatie. Natuurlijk is ook voor Rabobank winst maken belangrijk. Bijvoorbeeld om te kunnen blijven investeren. Maar we kunnen keuzes maken die meer op de lange termijn zijn gericht. Zo stappen we niet in risicovolle financieringen, omdat daar veel winst te halen is. Investerings moeten aansluiten bij de maatschappelijke thema's die wij belangrijk vinden. Een zo'n thema is het ondersteunen van kwetsbare groepen als starters en ouderen. Ook zij moeten kunnen terugvallen op financiële dienstverlening. Het is onze sterke overtuiging dat de samenleving als geheel beter wordt als je iedereen meeneemt in je oplossingen. Een ander thema op onze agenda is het verduurzamen van de woningmarkt. We willen Nederland helpen de klimaatdoelstellingen die in Parijs zijn afgesproken te realiseren. Zo moet de CO₂-uitstoot in Nederland in 2030 al met de helft omlaag zijn gebracht en in 2050 zelfs met 95 procent.

→



Dilemma's

Gezamenlijk doel of eigenbelang?

'Er zit in deze organisatie een diepe overtuiging dat je sommige vraagstukken beter samen kunt oplossen dan via een-op-eentransacties. Dus samen met klanten. Dat past bij de coöperatieve gedachte, waarin we klanten graag tot lid maken. Het lidmaatschap creëert nog meer wederzijdse betrokkenheid.'

Decentraal of centraal?

'Rabobank gelooft in lokale kracht. Hoewel ook wij er niet aan ontkomen kantoren en geldautomaten te sluiten, hebben wij van alle banken nog altijd veruit de meeste lokale kantoren: bijna vijfhonderd. Ook bij gebiedsontwikkeling denken wij dat lokale betrokkenen het beste weten welke oplossingen het beste bij de regio passen.'

Landbouw of wonen?

'Dit is een valse tegenstelling. We hebben beide nodig in Nederland. Omdat Rabobank zowel een agrarische bank is als groot in de woningmarkt, zijn wij goed in staat om vraag en aanbod te matchen. We kennen de mogelijk tegengestelde belangen en we kunnen in een vroeg stadium met alle betrokkenen aan oplossingen werken.'

'WAARDE MOET JE VOORAL ZOEKEN BIJ JE MEEST LOYALE KLANTEN'

We ondersteunen onze klanten met het verduurzamen van hun woning door faciliteiten, praktische oplossingen en financiering te bieden. En bovenal door een betrouwbare partner te zijn. Zo helpen we bewoners en gemeenten om woningen van het gas te krijgen. Onze ambitie voor 2030 is: gemiddeld energielabel A in de portefeuille, in 2025 streven we naar gemiddeld label B. We willen in de aanloop daarnaartoe minimaal 50.000 klanten twee of meer labelstappen laten zetten.'

WAT IS UW VISIE OP WAARDECREATIE VOOR RABOBANK EN BPD?

'Financiële instellingen beconcurreren elkaar heftig en rentes zijn laag. Wij denken dat je waarde vooral moet zoeken bij je meest loyale klanten, dus bij de mensen die klant blijven in weerwil van alles. Heel veel van die loyaliteit wordt opgebouwd in de levens van mensen wanneer ze het niet zo goed of lastig hebben. Dat is vaak vroeg in een wooncarrière als het inkomen nog niet hoog genoeg is. Of bij ontslag. Of als het inkomen op een andere manier wegvalt. Veel huizenbezitters komen dan al binnen een paar maanden in financiële problemen. Wij willen dan niet weglopen. Als je mensen daarin echt kunt helpen, bijvoorbeeld door een tijdelijke hypotheekpauze, creëert dat loyaliteit voor het leven.'

WAAR BASEERT U DIT VERTROUWEN OP?

'Uiteraard doen we daar onderzoek naar. Maar ik baseer mij vooral op wat ik zelf hoor van klanten. Hun verhalen - en waarom ze Rabobank trouw blijven - ook al is een andere aanbieder misschien iets goedkoper. Daarom is het mijn ambitie om al onze 8,2

miljoen klanten ook lid te maken van de coöperatie die Rabobank is. Het lidmaatschap is voor mij de ultieme expressie van wederzijdse betrokkenheid, die aangeeft dat er meer gaande is tussen bank en klant dan een financiële transactie alleen. Als huurders ook leden zijn, kunnen we ze bijvoorbeeld laten doorstromen, vraag en aanbod matchen. Een andere mogelijkheid zie ik in huurkoopconstructies. Je start bijvoorbeeld in een huurwoning en je kunt je als het ware inkopen in dat pand. Er is nog wel een weg te gaan, want we hebben nu 1,2 miljoen leden.'

RABOBANK IS WERELDWIJD DE GROOTSTE BANK IN DE AGRARISCHE SECTOR. U WILT OOK GROOT ZIJN IN DE HUIZENMARKT. CONFLICTEREN BEIDE AMBITIES NIET?

'Nee, die twee gaan vaak hand in hand. Een van de mooie voorbeelden vind ik dat wij nogal eens de financier zijn van energiecoöperaties. Die krijgen hun energie in toenemende mate van boeren, die bijvoorbeeld wind- en zonne-energie produceren. Die energie gaat vaak naar de lokale omgeving. Daar zie je dat tussen agrarische sector en woningbouw een wisselwerking ontstaat.'

ALS LANDBOUWGROND MOET WIJKEN VOOR WONINGBOUW - WAT GEZIEN DE VRAAG NAAR HUIZEN ONVERMIJDELIJK LIJKT - IS ER TOCH WEL SPRAKE VAN EEN CONFLICT?

'In de discussie wordt dat soms als conflict benoemd. Maar ik weet dat de realiteit vaak anders is. Rabobank kent zowel de landbouw als de huizenmarkt goed. Daardoor zijn we in staat om vraag en aanbod aan elkaar te koppelen. We kennen de boeren die graag zouden willen stoppen met hun bedrijf, maar dit niet kunnen - bijvoorbeeld omdat ze geen opvolging hebben - en we kennen de boeren met groeiambities. Daarbij weten we waar dorpen en steden nieuwbouw zouden willen, maar tegen hun grenzen aanlopen. Rabobank kan in dergelijke situaties een brugfunctie



vervullen. Ik zal niet ontkennen dat er conflicterende belangen kunnen zijn. Maar BPD bewijst al decennialang dat ze in harmonie tot goede oplossingen met betrokkenen kan komen.'

TIEN JAAR GELEDEN WERD DE FICTIEVE BANKMEDEWERKER JOCHEM DE BRUIN IN EEN RABOBANK-COMMERCIAL UITGELACHEN, OMDAT HIJ BIJ EEN COÖPERATIEVE BANK WERKTE. IS HET IMAGO VAN COÖPERATIEVE ORGANISATIES VERANDERD?

'Ik zie zeker een herwaardering voor het in gezamenlijkheid oplossen van problemen. De afgelopen vijf jaar is er een exponentiële groei van coöperatieve initiatieven. Ik denk dat dit komt omdat coöperaties niet alleen doelgericht zijn, maar ook maatschappelijk doelgericht. Niet alleen klanten, maar ook medewerkers afficheren zich daar graag mee. En ik zelf natuurlijk ook. Ik ben ten diepste gemotiveerd om met de talenten die ik heb gekregen

een bijdrage te leveren aan het beter maken van deze maatschappij. Dat kan zijn verduurzaming, maar ook de zelfredzaamheid van mensen. Dat is altijd mijn overtuiging geweest. Bij deze organisatie kan ik de wereld beter maken. Dat zou ik niet bij een andere bank kunnen doen.'

2020 ZAL ALTIJD HET JAAR VAN DE CORONA-CRISIS ZIJN. VERWACHT U EEN BLIJVENDE IMPACT OP ONZE SAMENLEVING?

'Ja, ik denk dat wonen en werken nooit meer zo strikt gescheiden zullen zijn als het was. De afgelopen jaren zag ik dat thuiswerken enigszins op zijn retour was, mede door *agile* werken, waarbij teams graag fysiek bij elkaar zaten. Deze crisis heeft laten zien dat die nieuwe werkwijze zich prima laat combineren met thuiswerken. Ik denk dat we in de toekomst thuis vooral het meer reguliere standaardwerk doen. We komen dan naar kantoor voor de creatieve processen en de bestuurlijke activiteiten.' ■

BEELD: HENK VAN RENSBERGEN

Beeldreportage

VERLATEN SCHOONHEID

Overwoekerde ziekenhuizen, vergeten vakantiehuisjes of verlaten pretparken. In verval schuilt soms grote schoonheid. Hoe zou de wereld eruitzien als de mensheid helemaal verdwenen zou zijn? Tijdens de vele reizen die hij voor zijn werk maakt, gaat piloot en fotograaf Henk van Rensbergen op pad en legt de meest desolate plekken ter wereld vast op beeld.



MILITAIR ZIEKENHUIS, BELGIË, 2009

Overwoekerd en vergeten is dit verlaten ziekenhuis in de buurt van Doornik.



WAGAKAWA HIGHWAY, JAPAN, 2014

Onderweg naar de verlaten waterkrachtcentrale
van Wagakawa.



DOME HOUSES, VERENIGDE STATEN, 2013

Orkanen hebben het zand van het strand waarop deze huisjes ooit stonden weggespoeld.
Alleen het mangrovewoud houdt nog stand.





BEELITZ HEILSTÄTTEN, DUITSLAND, 2007

Operatiekamer van een verlaten tbc-sanatorium
in de buurt van Berlijn.



NARA DREAMLAND, JAPAN, 2012

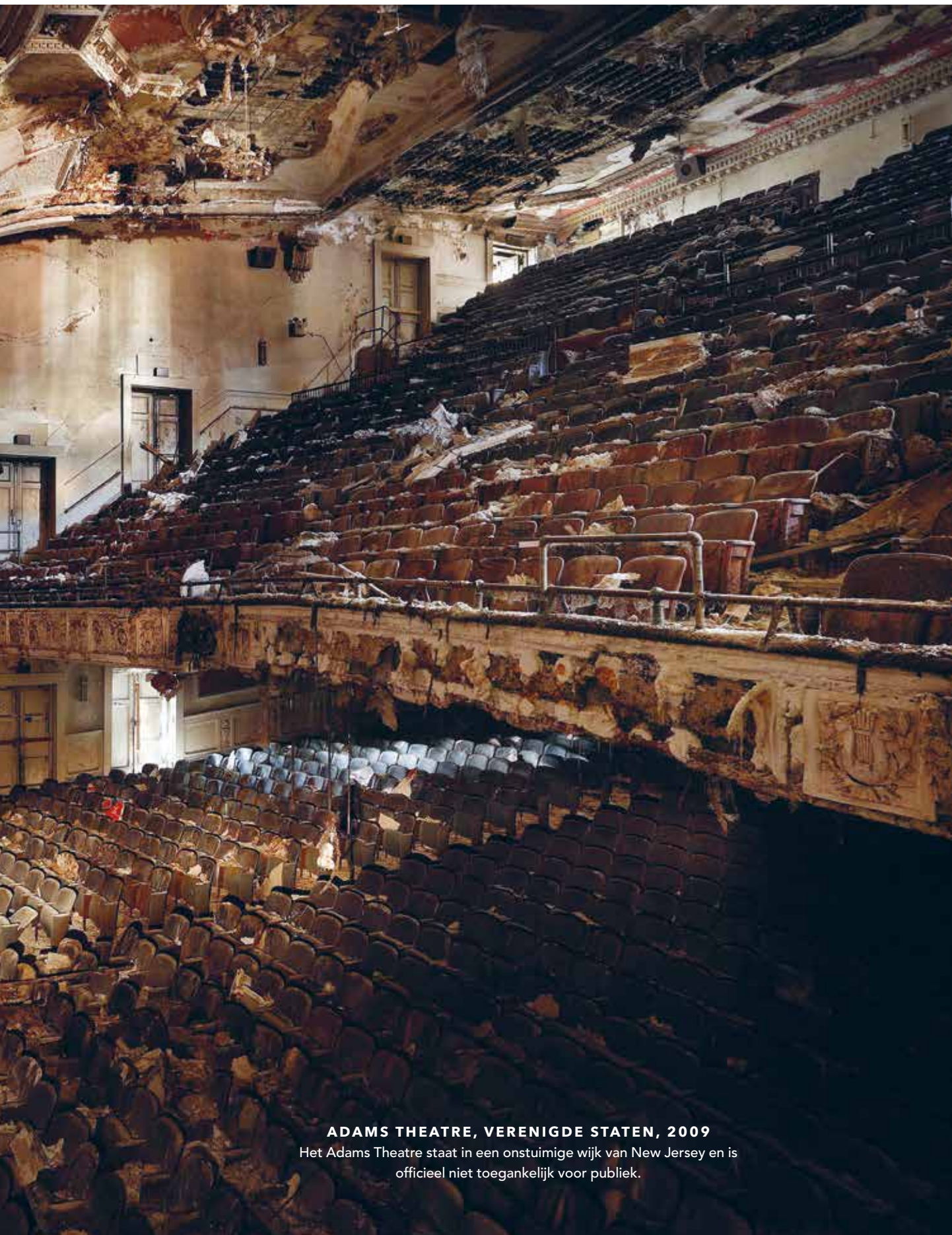
Overdag wordt het pretpark bewaakt - een bezoek is dan te risicovol - maar 's nachts komt het donkere park tot leven.



TITO'S SCHOOL, KROATIË, 2018

Een verlaten school voor politieke wetenschappen in het geboortedorp van voormalig president Josip Broz Tito, dat sinds het uitbreken van de burgeroorlog in voormalig Joegoslavië is gesloten.





ADAMS THEATRE, VERENIGDE STATEN, 2009

Het Adams Theatre staat in een onstuimige wijk van New Jersey en is officieel niet toegankelijk voor publiek.





CV Henk van Rensbergen

is een Belgische piloot en fotograaf met een fascinatie voor verlaten plekken. Tijdens de vele reizen die hij als piloot maakt, gaat hij op onderzoek uit in verlaten paleizen, theaters, ziekenhuizen en industriegebieden.

Hij ziet schoonheid in verwoesting, verval en verwaarlozing zoals te zien is in zijn wereldwijd populaire fotoseries.

Hij bracht meerdere boeken uit, waaronder drie delen van zijn fotoboek *Abandoned Places*. ■

THEATRO BLUE, ITALIË, 2019

Aardbevingen, regen en wind hebben het dak en de daaronder gelegen plafonds van dit 'droomkasteel' in het noorden van Italië doen instorten.



Bouwen voor het middensegment

In westerse steden hebben steeds meer mensen moeite om een betaalbare woning te vinden. Met name de mensen met een middeninkomen vallen tussen wal en schip, omdat zij te veel verdienen voor een sociale huurwoning en te weinig om een woning te kunnen kopen. Het Urban Land Institute (ULI) deed aan de hand van *best practices* in internationaal verband onderzoek naar factoren die de realisatie van woningen in het middensegment bemoeilijken. Daarbij werd ook gekeken naar eventuele oplossingen. BPD droeg bij aan dit onderzoek. Benieuwd naar de belangrijkste aanbevelingen van het onderzoek? Lees het op bpd.nl/onderzoek-uli.

Vierduizend woningen in Hoorn en Purmerend

BPD en Intermaris hebben het voornemen om de komende jaren ongeveer 4.000 woningen te bouwen in Hoorn en Purmerend. Het gaat om 1.500 sociale huurwoningen, een wat kleiner aantal woningen in het middeldure huursegment en de rest bestaat uit koopwoningen en vrijesectorhuurwoningen. Op dit moment is in zowel Hoorn als Purmerend een groot tekort aan woningen voor huishoudens met een middeninkomen – zoals leraren of verpleegkundigen – waardoor zij vaak noodgedwongen in een sociale huurwoning blijven wonen. Door te bouwen voor de middeninkomens komen sociale huurwoningen beschikbaar voor mensen met de laagste inkomens. Daarmee zetten BPD en Intermaris nadrukkelijk in op inclusieve, ongedeelde wijken in beide steden. ■

Achtergrond

HET BOUWEN VAN MORGEN IS MET HOUT

Het is beter voor het milieu. Het is lichter en flexibeler, sneller en uiteindelijk goedkoper. Houtbouw heeft uitstekende papieren en is dan ook sterk in opkomst. En dan is er nog een extra, zelden genoemd pluspunt.

MARCO VERMEULEN

'Het verschil tussen bouwen met hout en bouwen met beton is 100 megaton'

DE NEDERLANDSE ARCHITECT en oud-rijksbouwmeester Mels Crouwel zei in april 2020: 'Nieuwe woningen moeten echt duurzaam zijn, van verantwoorde materialen als hout en staal. Nederland heeft al een mooie traditie van houtbouw en dat zou weleens veel meer toegepast kunnen worden.' Hij is niet de enige die dit denkt. Houtbouw vormt nu nog slechts een fractie van de totale bouwproductie, maar volgens deskundigen zal dit snel veranderen. Zo merkt het Nederlandse ingenieursbureau Sweco bij diverse aanbestedingen al dat gemeenten een gebruikspand in hout uitgevoerd willen zien.

In Duitsland hetzelfde beeld. In München wil het stadsbestuur veel meer nieuwe gebouwen uit hout laten optrekken. *'Holzbau ist die Zukunft'*, zei gemeenteraadslid Johann Sauerer zelfs met zoveel woorden. Ook in Berlijn is hout *hot*. Katrin Lompscher, senator voor stadsontwikkeling, kondigde in maart aan dat de geplande nieuwe woonwijken op het voormalige vliegveld Tegel voornamelijk uit hout moeten worden opgetrokken.

In Nederland staat het thema vooral sinds een uitzending van het tv-programma Tegenlicht in oktober 2019 in de belangstelling. Architect Marco Vermeulen, die in het programma aan het woord komt, zegt een

Highlights

- > **Bouwen in hout is duurzaam, flexibel, snel en (uiteindelijk) goedkoper.**
- > **Onbekendheid en wantrouwen staan een doorbraak nog in de weg, maar dat kan snel veranderen.**
- > **Bouwen in hout kan mogelijk leiden tot een rijkere architectuur en tegemoetkomen aan de wensen van bewoners.**

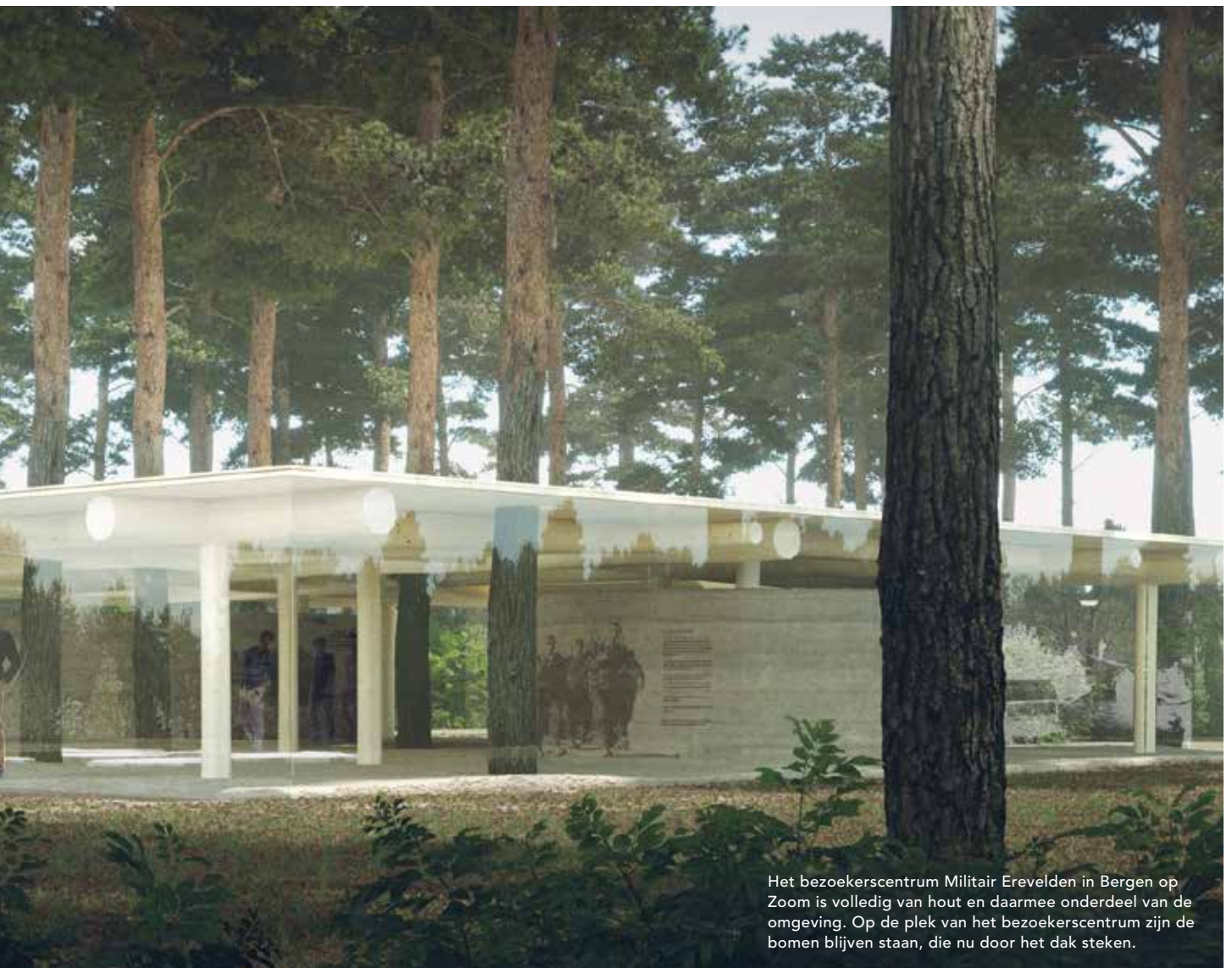


halfjaar later: 'Sindsdien zie ik echt een kentering. De uitzending is vaak teruggekeken en heeft veel mensen in de bouw aan het denken gezet. Het is gaan leven bij opdrachtgevers, bouwers en woningcorporaties.'

'HOUT KOMT UIT EEN ONUITPUTTELIJKE BRON'

Waarom zouden we bouwen in hout? Met name de milieuvoordelen zijn enorm, zegt Vermeulen. 'Nu bouwen we voor meer dan 90 procent met fossiele en minerale grondstoffen. De bouw drijft daarmee praktisch volledig op uitputting van natuurlijke bronnen. Maar hout komt juist uit een onuitputtelijke bron: je kunt het steeds opnieuw aanplanten.' En hout slaat CO₂ op. Vermeulen becijferde dat je circa 50 megaton aan CO₂ zou besparen als de 1 miljoen extra huizen – die Nederland tot 2030 nodig heeft – van hout worden





Het bezoekerscentrum Militair Erevelde in Bergen op Zoom is volledig van hout en daarmee onderdeel van de omgeving. Op de plek van het bezoekerscentrum zijn de bomen blijven staan, die nu door het dak steken.



Marco Vermeulen

leidt Studio Marco Vermeulen, een ontwerp bureau voor architectuur, stedenbouw, landschap en ontwerp onderzoek in Rotterdam.

*‘Mensen blijken graag te wonen in houten woningen.
Vanwege het gevoel, de esthetiek, maar ook de
duurzaamheid. Men identificeert zich daarmee’*

gemaakt, en niet van beton en staal. ‘Daarnaast zit er nog eens circa 50 megaton CO₂ opgeslagen in het gebruikte hout. Ofwel: het totale verschil tussen bouwen met hout en bouwen met beton is maar liefst 100 megaton.’

Let wel: het gaat om iets anders dan de aloude hout-skeletbouw. Het sleutelwoord is nu CLT: *cross laminated timber*. Lokaal, snelgroeiend hout wordt kruislings verlijmd tot grote platen in verschillende diktes.

Hiermee kun je op industriële wijze bouwelementen prefabriceren, in elke gewenste vorm, en voorzien van sparingen voor deuren en leidingen. Deze elementen worden op de bouwplaats in elkaar gezet. Ze zijn daardoor makkelijk te vervangen of aan te passen. Wanneer een CLT-gebouw niet meer voldoet, kan het eenvoudig worden gerecycled. CLT ademt, isoleert, is gemakkelijk te bewerken en aan te passen, en goed brandwerend en vochtwerend te maken.

HOUT IS OP WEG NAAR DE STANDAARD

De Duitse architect Markus Lager noemt nog een ander groot voordeel: bouwen gaat (veel) sneller, dankzij prefabricage. ‘De planning is misschien iets complexer en langduriger, maar die tijd haal je ruimschoots in op de bouwplaats. En hoe meer we bouwen in hout, hoe lager de kosten.’ Zijn bureau Kaden+Lager heeft een stevige reputatie in Duitsland. Het ontwerpt onder meer houten onderwijsgebouwen en woningen, én realiseerde in 2019 in Heilbronn het voorlopig hoogste houten woongebouw van Duitsland. Is Duitsland verder dan Nederland? Lager: ‘Dat kan ik niet goed beoordelen. Maar in Duitsland lijkt hout wel op weg naar de standaard. Ik verwacht dat houtbouw nog veel belangrijker wordt. Het zal worden geprofessionaliseerd en genormaliseerd.’

Hoe zit het eigenlijk met de gebruikers? Lager: ‘Mensen blijken graag te wonen in onze houten woningen. Vanwege het gevoel, de esthetiek, maar ook

de duurzaamheid. Men identificeert zich daarmee.’

Vermeulen voegt daaraan toe: ‘Bewoners vinden het binnenklimaat in een houten huis prettig. Hout ademt. Net als andere biobased bouwmaterialen zoals vlas en stro. En een gezond binnenklimaat is zeker in deze tijd een extra pluspunt.’

Er zijn ook aanloopproblemen, erkent Vermeulen. ‘Zo moet er voldoende bouwhout beschikbaar zijn en moet je de productieketen – van bos naar bouwplaats – goed organiseren. Voorbeeld: nu is er nog geen kruislaag-houtfabriek in Nederland. Dat materiaal moet dus worden ingevoerd, wat het duurzaamheidsverhaal iets minder sterk maakt.’ Brandveiligheid en akoestiek (hout geleidt geluid beter dan beton, red.), die nogal eens genoemd worden als minpunten, zijn oplosbaar, zegt Vermeulen.

BRANDVEILIGER DAN BETON

Sterker nog, een CLT-gebouw kan uiteindelijk brandveiliger zijn dan een gebouw van beton, zegt de Britse architect Andrew Waugh. Hij ontwierp in 2008 Murray Grove in Londen, het eerste houten gebouw van negen verdiepingen van het Verenigd Koninkrijk. Vooral sinds de brand in de Londense Granfell-toren in 2017 zijn er vraagtekens gerezen bij hout. Waugh: ‘Maar dat gebouw was van beton. Alle materiaal is uiteindelijk brandbaar. Toch wordt deze ramp nu gebruikt door de beton- en baksteenlobby om houtbouw tegen te werken.’ Volgens hem belemmert dat vooralsnog een echte doorbraak van hout in de bouw. ‘Helaas, want als we straks uit deze coronacrisis komen, zal de achterstand in de woningbouwproductie nog verder zijn opgelopen. Bouwen in hout zou juist kunnen helpen om die achterstand snel en op een verantwoordelijke manier in te lopen.’

Volgens Waugh gaat het vooral om de perceptie. ‘Houtbouw is dé oplossing voor bouwen in hoge dichtheden in de stad én kan helpen bij de oplossing van





Bij de bouw van het hoofdkantoor van de SEO Groep in Vianden in Luxemburg is veel gebruik gemaakt van CLT.



Markus Lager

is met Tom Kaden eigenaar van Kaden+Lager, een architectenbureau in Berlijn, dat toonaangevend is in houtbouw.



In Visby – op het Zweedse eiland Gotland – staat het hoofdkantoor van woningcorporatie GotlandsHem, dat volledig bestaat uit CLT-elementen en draait op groene energie.



Andrew Waugh
leidt Waugh Thistleton Architects in Londen, dat wereldwijd vooroploopt in bouwen met hout en ook grootschalige sociale woningbouwprojecten uitvoert.



de klimatologische noodtoestand. Het kan snel, het kan goed en het kan duurzaam. Maar dat besef moet nog bezinken.' Vermeulen bevestigt dat: 'Er is nog veel onbekendheid en ja, ook wantrouwen. We hebben dus voorlopers nodig: goede ontwikkelaars, woningcorporaties, overheden. Gelukkig zijn er steeds meer mooie voorbeeldprojecten. Daardoor groeit het vertrouwen en kan deze industrie volwassen worden. Over tien jaar zal het zover zijn, denk ik. Tien jaar geleden konden we ons ook niet voorstellen dat we aardgas zouden uitbannen.'

KANSEN VOOR ONTWIKKELAARS

Ook Lager ziet hier een rol voor ontwikkelaars weggelegd. 'Hoe meer goede voorbeelden, des te beter. Als ontwikkelaars merken dat houten woningen beter

ANDREW WAUGH

'Het kan snel, het kan goed en het kan duurzaam. Maar dat besef moet nog bezinken'

verkopen, zal het sneller gaan. Het is een kwestie van volhouden. En natuurlijk ook van aanpassing van bouwverordeningen en meer aandacht voor houtbouw in de architectuuropleidingen.' Waugh ziet zelfs nieuwe kansen voor ontwikkelaars. 'Nu worden ze vaak gewantrouwd. Ten onrechte, want *they are doing a great job*. Hier ligt een kans voor ze om nieuw leiderschap te tonen. Bouw in hout. Laat zien dat je duurzaamheid serieus neemt. In het Verenigd Koninkrijk begint dat te komen, vooral bij een nieuwe generatie ontwikkelaars. Het kan niet anders of in Nederland en Duitsland ga je dat ook zien.'

En dan is er nog iets. Vermeulen vermoedt dat bouwen in hout kan leiden tot een nieuw architectonisch elan, net als in de tijd van het modernisme, toen beton in zwang kwam. 'Beton maak je met een mal, hout met een frees. En wat nou zo mooi is: met een frees kun je alles op maat maken. In potentie leidt dat tot betaalbaar maatwerk. Je kunt daarmee de consument meer invloed geven op het eindproduct, zonder meerkosten. Dat is iets wat ontwikkelaars al lang willen, en consumenten ook. De invloed van de klant gaat dan verder dan een ander kleurtje voor de gevel. Misschien komt de rijke detaillering van vroeger terug, zoals in de Amsterdamse School. Bouwen in hout kan leiden tot een rijkere architectuur. Die stelling durf ik wel aan.' ■

Online

- > Bekijk de documentaire *Houtbouwers van VPRO Tegenlicht* van 18 oktober 2019 op vpro.nl/programmas/tegenlicht en zoek op *houtbouwers*.
- > Benieuwd naar de projecten van BPD met houtbouw? Lees dan verder op bpd.nl/houtbouw.

Essay

MENSELIJKE MAAT ALS VERTREKPOINT

Beperkte ruimte, klimaatverandering en de roep om inclusiviteit dwingen ons om anders na te denken over mobiliteit. Zeker in relatie tot stedenbouw en gebiedsontwikkeling. Volgens **Robert Boshouwers** – senior consultant bij Rebel Group – vraagt deze problematiek om een gedrags- en mentaliteitsverandering. De menselijke maat moet weer het uitgangspunt zijn.

MOBILITEIT GAAT over vrijheid. Het is – tenzij je het doet om te recreëren – geen doel op zich, maar een middel. Mensen worden mobiel als ze ergens heen willen. Naar hun werk, vrienden of familie, winkels of een andere bestemming. De maatregelen die de overheid nam bij de uitbraak van het coronavirus, druisten tegen dit gevoel van vrijheid in. In relatie tot gebiedsontwikkeling is mobiliteit steeds meer een randvoorwaarde. Je moet vooraf nadenken over de wijze waarop bewoners zich gaan bewegen, hoe je dat mogelijk maakt en wat je daarvoor binnen het stedenbouwkundig ontwerp

moet intekenen. De noodzaak komt voort uit drie trends die steeds zichtbaarder zijn. Vanwege klimaatverandering moet mobiliteit schoner, vanwege de steeds beperktere ruimte moeten auto's van de straat en de terechte roep om inclusiviteit vraagt om mobiliteit die voor iedereen letterlijk én figuurlijk toegankelijk is. Deze ontwikkelingen manifesteren zich steeds duidelijker en maken daarmee mobiliteit tot een urgent onderwerp.

WEG MET HET BLIK

Mobiliteit legt beslag op de openbare ruimte en die behoort tot onze directe

leefomgeving. Aangezien we leefbare steden willen, moet die omgeving niet vol staan met blik. Er moet ruimte zijn voor mensen. Voor de menselijke maat. Dat is wat mij betreft het vertrekpunt. Pak de openbare ruimte als de plek die je wil verbeteren. De mobiliteit die daarbij hoort – passend bij die menselijke maat – bestaat voornamelijk uit lopen, fietsen en openbaar vervoer. De niet onbelangrijke – maar onmiddellijke – bijvangst bestaat uit meer verkeersveiligheid en minder uitlaatgasen. Ook inclusiviteit behoort daartoe. Enerzijds heb je het dan over mensen die minder mobiel zijn, zoals ouderen



of mindervaliden. Anderzijds over minder-welvarenden. De combinatie lopen, fietsen en openbaar vervoer is voor hen eerder bereikbaar dan een auto – of zelfs deelauto's. Die laatste hebben meestal de wat hogere inkomens als doelgroep, omdat anders de *businesscase* voor de verhuurder niet haalbaar is.

DICHTBIJ IS AANTREKKELIJK

In Nederland, Duitsland en de meeste andere moderne westerse landen is sprake van toenemende verstedelijking. Binnen die steden worden de gemiddelde huishoudens steeds kleiner.

Steden veranderen en moeten gebouwd worden voor gemengde groepen. Om de gewenste mobiliteit te kunnen realiseren, moet er sprake zijn van een goede *nabijheidsfunctie*. Je maakt het voor mensen aantrekkelijk om te lopen en te fietsen als ze dicht bij hun werk wonen, als winkels en hun huisarts in de buurt zitten. Bouw woonwijken waarin deze voorzieningen aanwezig zijn, ontwikkel compacte gebieden. Doe je dat niet, dan pakken mensen de auto met alle nadelige gevolgen voor ruimte en milieu van dien. In steden zie je de nabijheidsfunctie steeds vaker terug. In compacte gebiedsontwikkelingen rondom grote

Highlights

- > Beperkte ruimte, klimaatverandering en de roep om inclusiviteit dwingen ons om anders na te denken over mobiliteit.
- > De menselijke maat binnen de openbare ruimte is daarvoor het uitgangspunt, met als bijbehorende mobiliteitsmiddelen lopen, fietsen en openbaar vervoer.
- > De maatregelen die hiervoor nodig zijn, waaronder de nabijheid van voorzieningen, moeten in een vroeg stadium van gebiedsontwikkeling worden vastgelegd.
- > Om de plannen te laten slagen, moeten vele hobbels genomen worden. Zoals blijvende bereidheid onder de plannenmakers, een integrale aanpak, gedragsverandering bij bewoners en aanpassing van onder meer fiscale en verkeersregels.

→

'DENK IN BIKE ORIENTED DEVELOPMENT IN PLAATS VAN TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT'



Robert Boshouwers

is principal consultant bij Rebel Group. In opdracht van overheden, marktpartijen en samenwerkingsverbanden werkt hij op het snijvlak van gebiedsontwikkeling en mobiliteit. Daarnaast richt hij zich op concrete (micro-) mobiliteitsoplossingen in stedelijk gebied voor de korte afstanden.

stations en andere ov-bundels bijvoorbeeld. In de buitengebieden is daarvan in veel mindere mate sprake, omdat de voorzieningen daar juist verschromelen. Je ontkomt dan niet aan veelzijdig autogebruik. Zoek in die gevallen naar verbetering in bijvoorbeeld schonere modellen, meer gebruik van deelauto's en andere parkeeroplossingen. Accepteer verschillende gebieden met verschillende mobiliteitsprofielen. Een laag mobiliteitsprofiel voor buitengebieden waar het treinstation alleen met de auto bereikbaar is, een hoog mobiliteitsprofiel voor de binnenstad waar je lopend of fietsend naar het station gaat.

GEEN BEZIT MAAR GEBRUIK

De opgave in stedelijke gebieden is om qua gebiedsontwikkeling te verdichten rondom ov-knooppunten. Dat gebeurt al. Echter, in plaats van *transit oriented development* moet gedacht worden in *bike oriented development*. Met onze fietscultuur hebben we daar in Nederland een voorsprong in. Wat steden als Rome en Milaan naar aanleiding van de coronacrisis willen gaan doen, hebben wij hier al: vrijliggende snelfietsroutes en een relatief intensief gebruik van e-bikes. Daarop kun je voortborduren. Een ondergeschoven kindje is nog het ruimtelijke aspect. Je ziet bij gebiedsontwikkelingen steeds meer aandacht voor de fiets als bewegende mobiliteit. Maar je hebt ook nog de stilstaande fiets. Het fietsparkeren is het nieuwe autoparkeren. Thuis zijn er vaak nog

wel schuurtjes of kelderboxen, maar op plaatsen van bestemming knelt het. Bij grote stations verrijzen gigastallingen met ruimte voor 10.000 tot 20.000 fietsen. En zelfs die stromen vol. Een oplossingsrichting – die past binnen het idee van Mobility as a Service (MaaS) – is bijvoorbeeld verplaatsing van het bezit naar het gebruik van fietsen. Want van allemaal identieke ov-fietsen passen er meer in een stalling dan van al onze eigen – in vorm en maat van elkaar afwijkende – fietsen. In de ruimtelijke inrichting valt ook nog winst te behalen. Bijvoorbeeld door verkeersregels aan te passen. Moeten fietsers geen voorrang krijgen op het autoverkeer? Dat zijn ook instrumenten waarmee je fietsgebruik kunt stimuleren.

POLDEREN EN AMBITIES

Veranderende mobiliteit staat als onderwerp op de agenda. Er zijn echter nog veel drempels te nemen. De mobiliteitstransitie vormt een belangrijke en omvangrijke opgave, maar dat geldt ook voor de energietransitie en circulariteit. Er ontstaat dus een stapeling van ambities die als geheel onbetaalbaar wordt. De kosten gaan voor de baat uit en ze worden gedragen door de huizenkopers, die het op de veelal zeer krappe huizenmarkt al moeilijk genoeg hebben. Een ander probleem is *governance*. Als een project wordt gerund door twee grote partijen – bijvoorbeeld de gemeente en een projectontwikkelaar – dan is het relatief eenvoudig om

goede afspraken te maken. Maar als er meerdere grondeigenaren zijn – en meerdere ontwikkelaars – dan gaan we polderen en verwateren de ambities. Bovendien verschillen zij qua doelstelling. De ene wil ontwikkelen, verkopen en weer verder. En is niet geïnteresseerd in mobiliteit. Maar de ontwikkelaar die ook belegger is, zal het zien als een investering die de moeite waard is, omdat hij het later weer terugverdient. Betrokken partijen moeten de langetermijndoelstelling zien en ook het totaalplaatje voor ogen hebben. Stedenbouwkundigen zijn degenen die de integraliteit kunnen borgen.

EFFICIËNTE VERPLAATSINGEN

De mobiliteit van de toekomst vraagt om korte verplaatsingsafstanden, zodat mensen hun bestemmingen lopend of fietsend bereiken. Een stuk gezonder dan in de auto zitten. In combinatie met goed openbaar vervoer zorgt dat voor een systeem dat voor veel mensen toegankelijk is, ervan uitgaande dat het openbaar vervoer op een goed moment de gevolgen van de coronacrisis te boven is. De auto's waarvoor straks nog ruimte is, moeten richting *zero-emission*. Dan moet je dus wel vooraf nadenken over een goede oplaad- en energiestructuur. Belangrijk is ook een efficiënte verplaatsing. Eén persoon per auto is dat niet. Deelauto's, lopen, fietsen en openbaar vervoer zijn dat wel. Verder moet mobiliteit ruimte-efficiënt zijn. Je kunt bijvoorbeeld wel willen

dat iedereen gebruik gaat maken van elektrische stepjes, maar dat verergert weer de verrommeling van de openbare ruimte. Dan staan er op de stoep tientallen stepjes en kunnen – om maar wat te noemen – rolstoelen en ambulances er niet langs.

GEWOONTGEDRAG

Gebiedsontwikkeling is hét moment om over dit alles na te denken, om de juiste besluiten te nemen en de juiste maatregelen te treffen. Dat geldt voor ontwikkelaars en plannenmakers. Maar ook voor de toekomstige bewoners. Zij moeten immers het juiste mobiliteitsgedrag gaan vertonen. We weten dat 95 procent daarvan bestaat uit gewoontegedrag. Mensen denken er normaal gesproken niet over na. Dat doen ze een paar keer in hun leven. Bijvoorbeeld als ze verhuizen naar een andere wijk. Op dat moment moet het voor hen aantrekkelijk zijn om hun gedrag te veranderen en de auto in te ruilen voor de benenwagen, fiets en het openbaar vervoer. Dat doe je door de juiste maatregelen voor mobiliteit en infrastructuur mee te nemen in je gebiedsontwikkeling, maar ook door bepaalde fiscale voordelen voor leasrijders en overige automobilisten te verminderen en door vervoersbudgetten als regionaal samenhangend pakket in te zetten. De mobiliteitstransitie is goed op weg, maar heeft tegelijkertijd nog een lange weg te gaan. ■



Leestips:

- > In *Het recht van de snelste* van Thalia Verkade en Marco te Brömmelstroet lees je over de impact van steeds sneller en efficiënter fiets-, auto- en treinverkeer. En over hoe het ook anders kan.
- > Het College van Rijksadviseurs geeft in *Guiding Principles – Metro Mix* handige tips voor het ontwikkelen van hoogstedelijke milieus met meerwaarde voor Nederland.



HUIZENMARKT IN BEWEGING DOOR RECHT VAN OPSTAL

Wie kan nog een toplocatie in het stadscentrum betalen? Door sterk stijgende grondprijzen is dit voor weinigen weggelegd. Het traditionele recht van opstal is een interessante oplossing om wonen op gewilde locaties toegankelijk te maken voor een veel grotere doelgroep. Antje Maria Turban – projectontwikkelaar bij BPD – legt uit waarom.

HET RECHT VAN OPSTAL was al bij de oude Romeinen bekend. Veel steden wereldwijd konden pas ontstaan toen dit instrument in zwang raakte. Met een recht van opstal krijgt de opstaller het recht om een pand op een stuk grond in eigendom te hebben. Hij verkrijgt hiermee de eigendom van het gebouw, echter niet van de grond. En heeft de opstaller bij de aankoop minder kosten. Meer mensen konden zich hierdoor een woning in de stad veroorloven. Anderzijds behoudt de stad – of in Duitsland ook vaak de kerk – de beschikkingsbevoegdheid over de grond als de looptijd van het recht van opstal eindigt. De eigenaar van de grond genereert gedurende de looptijd bovendien doorlopend inkomen. Lange tijd heb ik het recht van opstal stiefmoederlijk behandeld. Echter, in een van mijn vorige functies bij een kerkelijke organisatie heb ik me er intensief mee beziggehouden. Zo maakte ik kennis met de voordelen die het biedt. Waarom heeft het dan zo'n slechte reputatie? Een veelgehoord bezwaar is dat de opstaller jarenlang voor een

object betaalt zonder de zekerheid dat hij het pand kan behouden. De vraag is hier of je het recht van opstal vergelijkt met huren of met volledig eigendom. Strikt genomen is het een tussenvorm die het meeste wegheeft van eigendom. Het opstalrecht biedt meer zekerheid dan een huurovereenkomst, omdat het gebouw eigendom is van de gebruiker zelf terwijl de grond hem niets kost. Een win-winscenario voor iemand die betaalbaar wil wonen op een toplocatie. Voor de opstaller wordt een woning op zijn of haar gewenste locatie een realistische optie, omdat de kostbare grond niet in de financiering hoeft te worden meegenomen. Wel is het van belang

'MET HET RECHT VAN OPSTAL KAN DE GESPANNEN HUIZENMARKT WEER IN BEWEGING KOMEN EN KOMT ER MEER BOUWGROND BESCHIKBAAR'

dat de te betalen canon grotendeels overeenkomt met de kapitaalmarktrente en dat de grond door diezelfde canon geen speculatieobject wordt. Ook zouden de overeenkomsten moeten worden vereenvoudigd. Die kunnen meer dan dertig pagina's beslaan en dat schrikt af. Gemeenten en kerken kunnen het opstalrecht aantrekkelijker maken als ze hun modelcontracten voor iedereen begrijpelijk maken. Voor de opstaller wordt de aantrekkelijkheid mede bepaald door de duur van het opstalrecht en de hoogte van de canon. Om het recht van opstal aantrekkelijk te maken, zijn lange looptijden van de overeenkomsten noodzakelijk. Het recht van opstal moet overerfbaar zijn. Daarbij komt dat korte looptijden de financiering bemoeilijken. Bovendien moeten de bepalingen van de overeenkomst een voor beide partijen faire compensatieregeling bevatten voor het moment waarop de looptijd van het recht van opstal eindigt. Zo kan de gespannen huizenmarkt met recht van opstal weer in beweging komen en komt er meer bouwgrond beschikbaar. ■

CV Antje Maria Turban werkt sinds een jaar als projectontwikkelaar voor BPD in Frankfurt. Voorheen was ze onder andere voor gemeenten betrokken bij de verkoop van erfpachtgrondstukken. Ze is jurist en geeft door heel Duitsland seminars als *Crashcourse erfpachtrecht* en *De verkoop van gemeentelijk vastgoed*.



Made in... Kopenhagen



Jan Rasmussen

studeerde aan het Engineering College in Kopenhagen. Zijn hele werkende leven staat in het teken van water, milieu, klimaatadaptatie en daaraan gerelateerde leefbaarheidsprojecten. Eerst in de provincie West Sjælland. Daarna in Kopenhagen. Sinds 2007 leidt hij daar het Climate Adaptation Plan.

Waterrijk Kopenhagen

De Deense hoofdstad Kopenhagen leeft aan én met het water. Een culturele en compacte stad, waar de gemeente al jarenlang vol en simultaan inzet op leefbaarheid, duurzaamheid en klimaatadaptatie. Projectdirecteur *Climate Adaptation Plan Kopenhagen* Jan Rasmussen leidt ons rond.



In de afgelopen jaren werd Kopenhagen meerdere malen uitgeroepen tot **beste fietsstad ter wereld**. Daar doet de stad dan ook van alles aan: honderden kilometers aan fietspaden van twee tot drie meter breed, veel fietsbruggen en de Havencirkel – een fietsroute van 13 kilometer rondom en over de haven. Inmiddels zit bijna de helft van de stadsreizigers op de fiets en nog maar 9% in de auto.



SUSTAINABLE HOTSPOTS

In Kopenhagen is het lastiger om een hotel zonder dan mét een eco-certificaat te vinden. Op dit moment is zeventig procent van de hotels in de stad eco-gecertificeerd. **AC Hotel Bella Sky** is er een van. De ecologische voetafdruk wordt zo klein mogelijk gehouden door energiebesparende maatregelen. Ook wordt van leveranciers geëist dat ze milieu-gecertificeerde producten leveren met een minimum aan verpakkingsmateriaal.

HAVEN ALS ZWEMPARADIJS

Tot 1990 kwamen de riolen erop uit. Na een investering van 150 miljoen euro in watermanagement is de haven – waar de stad haar naam aan ontleent – veranderd in een zwemparadijs. **Islands Brygge Havnebadet** ging als eerste zwembad open in 2002. Sindsdien volgden nog twee baden en zes zwemzones. Vooral 's zomers brengen voltallige gezinnen hier de dag door. De baden leveren daarmee een bijdrage aan de leefbaarheid van een uitgestrekt gebied dat direct grenst aan het stadscentrum.





500.000 LITER

Dat is de hoeveelheid regenwater die het **Sint Annaplein** uit 1750 kan opvangen. Het plein werd in 2016 gereconstrueerd tot een grote kom. Door de aflopende bestrating komt de neerslag terecht in een stelsel van pijpen, waarna het wordt afgevoerd naar de haven. Bij extreme regenbuien wordt het overtollige water opgeslagen in de regentuin. Dit ontziet de riolering en voorkomt wateroverlast in de buurt. Deze ingreep valt onder Kopenhagens *Cloudburst*-aanpak.



DUBBELGROEN

Het stadsbestuur en het gemeentelijk water- en energiebedrijf HOFOR werken samen met de bewoners van Østerbro aan de **vergroening en klimaatbestendigheid** van deze wijk in het noordelijke deel van de binnenstad. Meer tuinen, meer parken en straten die door middel van een herprofilering overtollig regenwater afvoeren, bereiden deze klimaatwijk voor op de klimatologische ontwikkelingen – zoals extreme regenbuien – die op ons afkomen.

FIETSEND NAAR DE TIENDE ETAGE

Het 8-vormige gebouw **8 House** van Bjarke Ingels (BIG) uit 2010 won diverse architectuurprijzen – zoals van het World Architecture Festival (2011) en het American Institute of Architects (2012). Bijzondere kenmerken zijn een fietspad dat zich vanaf de begane grond naar de tiende verdieping slingert en een 1.700 m² groen dak om hittevorming tegen te gaan. Het gebouw telt twee grote binnentuinen en meet 61.000 m² vloeroppervlak, verdeeld over 476 woningen, winkels en kantoorruimte.



CULTUURHAPPEN

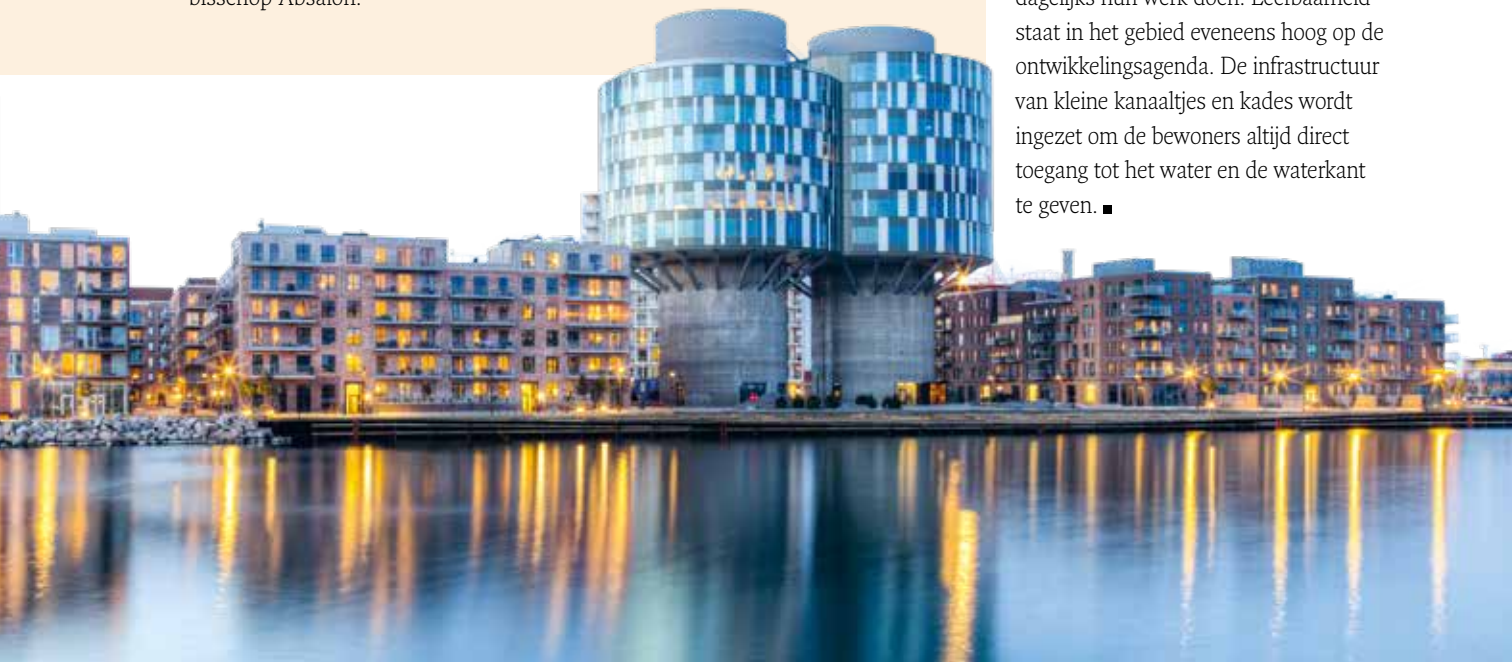


Eigenlijk verplichte kost voor alle bezoekers aan de grootste stad van Scandinavië. De vaste opstelling van het **Københavns Museum** neemt bezoekers in een halfuur mee door de geschiedenis. Het museum betrok de nieuwe locatie begin dit jaar en ligt aan de Stormgade

direct achter het stadhuis. Daarmee bevindt het zich dicht bij het historische hart van de stad, dat in 1167 ontstond met de bouw van de Burcht bij de Haven door bisschop Absalon.

KANAALTJES EN KADES

Het haven- en industriegebied **Nordhavn** wordt de komende decennia getransformeerd tot een duurzaam stadsdeel op 3,6 miljoen vierkante meter waar uiteindelijk zo'n 40.000 mensen komen te wonen en 35.000 werknemers dagelijks hun werk doen. Leefbaarheid staat in het gebied eveneens hoog op de ontwikkelingsagenda. De infrastructuur van kleine kanaaltjes en kades wordt ingezet om de bewoners altijd direct toegang tot het water en de waterkant te geven. ■



Stelling

CREATIEVE
IDEEËN
ONTBREKEN
VOOR
VERGRIJZENDE
WONINGMARKT

De vergrijzing heeft een enorme impact op de westerse maatschappij. Het toenemend aantal ouderen drukt niet alleen op de zorg, maar ook op de woningmarkt. Waar zijn de creatieve ideeën om het tekort aan woningen voor senioren op te lossen? Vijf deskundigen uit Nederland en Duitsland geven hun mening.

A portrait of Cees van Boven, a middle-aged man with grey hair, smiling. He is wearing a dark grey suit jacket over a white shirt. He is standing outdoors with green foliage in the background.

Cees van Boven

Bestuursvoorzitter Woonzorg Nederland

'Het gaat naar mijn mening niet om leeftijd, maar om leefstijl. Binnen de vergrijzingsgolf in Nederland vindt een generatiewisseling plaats. De vooroorlogse generatie – die pas verhuisde als het echt niet anders kon – maakt plaats voor de *babyboomers* die actief nadenken over hoe zij oud willen worden. Daardoor ontstaat een grote behoefte aan diversiteit in woonvormen, waarin zelfstandig wonen wordt gecombineerd met verschillende gradaties van gedeelde voorzieningen. Om eenzaamheid onder ouderen tegen te gaan, maar ook omdat jong en oud anders tegen eigendom aankijken. Waarom zou je een auto kopen als je een auto ook kunt delen en alleen betaalt voor het daadwerkelijk gebruik ervan? Dit vraagt om een vernieuwde aanpak die ik projectontwikkeling 7.0 noem: de zorgzame wijk. Dat is overigens niet alleen een plek voor ouderen. In andere landen zie je steeds meer intergenerationele initiatieven op dit gebied ontstaan. In Helsinki – bijvoorbeeld – is *The Generations Block* verrezen. Hier wonen vierhonderd mensen van verschillende leeftijden samen in één gebouw. Het ontwerp nodigt uit tot ontmoeting. Op de begane grond zijn er tal van gemeenschappelijke voorzieningen. Een dorp in de stad zagezegd waar mensen – als in een gemeenschap – elkaar vinden. Dat is namelijk belangrijker dan leeftijd.'



Dorien Manting

*Bijzonder hoogleraar Bevolking en Ruimte,
Universiteit van Amsterdam & Senior
onderzoeker Verstedelijking en Mobiliteit,
Planbureau voor de Leefomgeving*

'De focus ligt in onze maatschappij nog veelal op de bouw van eengezinswoningen. En dat terwijl Nederland de komende jaren steeds meer alleenwonenden telt. De stad Groningen bijvoorbeeld bestaat na 2035 voor ongeveer tachtig procent uit eenpersoonshuishoudens: naast ouderen ook studenten en jongere alleenstaanden. Dat biedt uitdagingen, maar ook kansen. Er zijn namelijk steeds meer vitale en welvarende ouderen, die een langere laatste levensfase tegemoetzien. Zij zouden tijdiger kunnen nadenken over hoe zij die fase willen doorbrengen en daarin investeren. Dat kan variëren van aanpassingen doen aan de huidige woning tot verhuizen naar een andere woning die wel voldoet aan de nieuwe woonwensen. Daarbij is overigens niet alleen de woning, maar ook de woonomgeving van belang en met name de aanwezigheid van voorzieningen. Dat biedt potentieel voor meer aanbod voor ouderen in de stad. We kunnen voor inspiratie kijken naar tal van experimenten in Nederland. Zo zijn er nieuwe woonvormen gebaseerd op oude hofjes, met aandacht voor gemeenschappelijkheid of zorg.'



Anton Zahneisen

Woonadviseur en onderzoeker bij huisvestingsmaatschappij Joseph Stiftung in Bamberg

‘Vanuit technologisch perspectief is vrijwel alles mogelijk om het dagelijks leven van ouderen veiliger, comfortabeler en minder eenzaam te maken. Zelf woon ik al jaren in Smart House SOPHIA, een woning waarin technische voorzieningen voor ouderen worden getest. Bij de voordeur hangt bijvoorbeeld een scherm met een overzicht van alle apparaten, ramen en deuren in huis. Als we het huis verlaten, druk je op *Alles uit* en ga je met een gerust gevoel op pad. Ook is er een automatische schakelaar voor de kookplaat en bewegingssensoren die alarm slaan als de bewoner lang stilligt op een ongewone plek – na een valpartij bijvoorbeeld. In dit *levende laboratorium* ervaren we de toegevoegde waarde van deze voorzieningen, maar ook de beperkingen. Het belangrijkste uitgangspunt moet altijd zijn: wat heeft de oudere nodig én wat denken familieleden nodig te hebben. We willen graag weten welke mogelijke problemen rond veiligheid en comfort zij zien. Een dochter die ver weg woont heeft andere zorgen over haar ouders dan iemand die er binnen vijf minuten kan zijn. Slechtzienden hebben ook andere aanpassingen in huis nodig dan iemand die een arm heeft verloren. Zonder maatwerk kunnen aanpassingen nutteloos uitpakken – of zelfs als storend ervaren worden.’



Jutta Schulz

Mede-initiatiefnemer van Projekt Heerstraße in Bonn, een wooncomplex voor verschillende generaties

‘Het aanbod aan geschikte woningen voor ouderen is in onze beleving veel te laag. Lang hebben mijn partner en ik daarom gezocht naar een woning die voldeed aan al onze eisen. Veel ouderen willen vanwege alle voorzieningen nabij het centrum van een stad wonen. Maar net buiten het centrum spelen vaak problemen als een gebrek aan parkeergelegenheid en goede ov-verbindingen. Wij zochten bovendien een plek die niet alleen praktisch, maar ook prettig en toekomstbestendig zou zijn. Er passeerden wel gebouwen de revue die technisch geschikt waren, maar dan ontbrak een community-gevoel. In die zin merkten we al snel dat de woningmarkt voor ouderen weinig creatief is. Totdat we de vereniging Wahlverwandschaften Bonn ontdekten, een groep mensen die bezig was met de ontwikkeling van een wooncomplex dat wij ook interessant vonden. Met de vereniging kwamen we uit bij een investeerder die onze visie deelt en het wooncomplex wilde bouwen.

Sinds 2008 wonen we in een complex, dat wél voldoet aan onze eisen. In totaal wonen hier 45 mensen tussen de 9 en 91 jaar. Alle huishoudens dragen bij aan de huur van één gedeeld appartement. Daar worden kleinschalige evenementen georganiseerd en gasten kunnen er overnachten. Verder verdelen we het onderhoud van de tuin en andere huishoudelijke taken. Auto's, krantenabonnementen en stofzuigers delen we ook. Tijdens de coronacrisis heeft deze woonvorm zijn vruchten afgeworpen. Jongere bewoners namen de boodschappen mee voor de ouderen en in de binnentuin hebben we ook een verjaardag. Uiteraard op gepaste afstand.’

Highlights

- > Slechts zestig procent van alle gemeenten in Nederland heeft een woonzorgvisie - en daarvan doet maar veertig procent er daadwerkelijk iets mee.
- > Er is nu al een tekort van maar liefst 80.000 woningen voor ouderen in Nederland en dat aantal neemt alleen maar toe.
- > Maar: er zijn ook steeds meer vitale en welvarende ouderen, die een langere laatste levensfase tegemoetzien.
- > Binnen de vergrijzingsgolf in Nederland vindt een generatiewisseling plaats.
- > In andere landen zie je steeds meer intergenerationele initiatieven op woongebied ontstaan.

Liane den Haan

Directeur Nederlandse ouderenbond ANBO

'Er zijn wel creatieve ideeën voor nieuwe woonvormen voor ouderen, maar die komen helaas niet van de grond vanwege gebrek aan beleid. Iedere gemeente zou een woonzorgvisie moeten ontwikkelen, waarin niet alleen over de stenen, maar ook over zorg, mobiliteit en veiligheid voor ouderen wordt nagedacht. Slechts zestig procent van alle gemeenten heeft zo'n beleid – en daarvan doet maar veertig procent er daadwerkelijk iets mee. Dat belemmert de realisatie van nieuwe woonvormen, zoals de zogenaamde *Meergeneratiehofjes* van Knarrenhof, waarbij verschillende generaties elkaar helpen zo lang mogelijk zelfstandig te blijven.

Ouderen willen graag hun zelfstandigheid behouden. Jammer genoeg bestaan er nog maar weinig woonvormen op maat voor deze doelgroep. Verhuizen is daardoor geen optie. Er is nu al een tekort in Nederland van maar liefst 80.000 woningen voor ouderen. En dat aantal neemt alleen maar toe. De maatschappelijke gevolgen zijn groot. Als ouderen heel erg lang in een ongeschikte woning wonen, neemt de druk op de zorg en de belasting van mantelzorgers snel toe. Hierdoor hapert ook de doorstroming op de woningmarkt: jongeren of gezinnen kunnen ook niet verhuizen. Dat zien we nu gebeuren en schudt gemeenten eindelijk wakker. Ouderenhuisvesting moet nú prioriteit krijgen. De gevolgen zijn anders in 2040 niet te overzien.' ■





Kerckebosch

Bewust kiezen voor duurzaamheid

In de nieuwbouwwijk Kerckebosch in Zeist ontwikkelt BPD in co-creatie het bijzondere project Elix van 14 woningen. Met toekomstige bewoners worden keuzes gemaakt voor de buurt gericht op zelfvoorzienendheid, duurzaamheid en circulaire ontwikkeling. Elix wordt daarmee een echte duurzame *community* in Kerckebosch.

Toekomstige kopers van de woningen worden al in een vroeg stadium van de planontwikkeling geworven en geselecteerd, zodat zij actief kunnen meedenken en -besluiten over het gemeenschappelijk plangebied en over hun eigen woning daarbinnen. Geïnteresseerden is gevraagd te motiveren waarom ze in Elix willen wonen.

Om zo te komen tot een groep individueel duurzaam gedreven mensen, die de komende maanden steeds meer zullen groeien tot een ware gemeenschap van gelijkgestemden. Allen met dezelfde wens: om een sociale, duurzame en circulaire leefomgeving te realiseren in Kerckebosch.

nieuwbouw-elix-kerckebosch.nl

Duurzame basis voor nieuwbouwlocatie Valkenburg

Op voormalig Vliegekamp Valkenburg in Katwijk komt een nieuw duurzaam dorp. Uniek is de intentie om het hele gebied – waar ruim 5.000 nieuwe woningen komen – van duurzame energie uit water en een gescheiden inzameling van afvalwater te voorzien. BPD, gemeente Katwijk, Rijksvastgoedbedrijf, Hoogheemraadschap van Rijnland en drinkwaterbedrijf Dunea zien grote kansen voor een duurzame innovatie die nog niet eerder op dit schaalniveau is toegepast. De warmtevoorziening voor de nieuwe woningen wordt gehaald uit koude of warmte in de drinkwaterleiding, die onder het hele nieuwe dorp ligt. Het afvalwater wordt gescheiden ingezameld en gezuiverd, zodat grondstoffen en biogas teruggewonnen worden. Een mooie stap op weg naar het grote aantal nieuwe woningen dat nodig is én een innovatie in de energietransitie. ■

bpd.nl/vliegekamp-valkenburg

In de schijnwerpers



LEVEN MET WATER

Water kan je grootste vriend zijn, maar ook een gevaarlijke vijand. Hoe combineer je in gebiedsontwikkeling het nuttige met het aangename en noodzakelijke? Vier projecten van BPD in Nederland en Duitsland laten zien dat het kan.



Vlak bij het stadscentrum en luchthaven Schiphol ontwikkelde BPD **THE GEORGE**, een complex met 47 appartementen dat groen brengt in de zakelijke omgeving van de Amsterdamse Zuidas. Op het komvormige dak van het complex wordt regenwater opgevangen. Het computergestuurde systeem dat erop is aangesloten, geeft het water vervolgens af aan druppel-leidingen zodat het zijn weg vindt naar de ruim 500 strekkende meter groen op de balkons. Deze klimaatadaptieve oplossing houdt de beplanting groen en gezond, én het verlaagt de druk op riolering in het gebied.





2

Vanaf het voorjaar van 2021 wordt in de IJsseldelta in de gemeente Kampen het nieuwe dorp **REEVE** gerealiseerd. Op een klimaatdijk die zich onderscheidt van normale dijken door zijn brede en relatief flauwe helling. Terwijl de meeste dijkwoningen aan de voet van de dijk te vinden zijn, kunnen er in Reeve woningen op, tegenaan en zelfs half in de dijk worden gebouwd. De combinatie van esthetiek, waterveiligheid en landschaps- en natuurontwikkeling maakt Reeve uniek. De dijk voegt zich als het ware in het landschap en maakt daarmee de driehoek van water, natuur en woningbouw compleet.



In Hamburg is water overal. Zo ook in het stadsdeel Hammerbrook. Meerdere kanalen en voormalige insteekhavens bepalen het stedelijke landschap. BPD ontwikkelde hier in 2016 onder de naam **HAMMERLEEV** drie appartementencomplexen, waarvan er twee direct aan het water staan. De bouw begon met het herstel van een lange damwand, waarvoor gespecialiseerde duikers werden ingeschakeld. Op de kade loopt een wandelpad zodat de waterkant voor iedereen bereikbaar blijft – een eis van de stad Hamburg voor alle bouwprojecten aan het water. Uniek aan Hammerleev is dat het regenwater dat op de gebouwen en in de binnenplaatsen valt, direct naar het kanaal wordt geleid. Zo komt het niet terecht in het grondwater of in de waterzuivering.

3

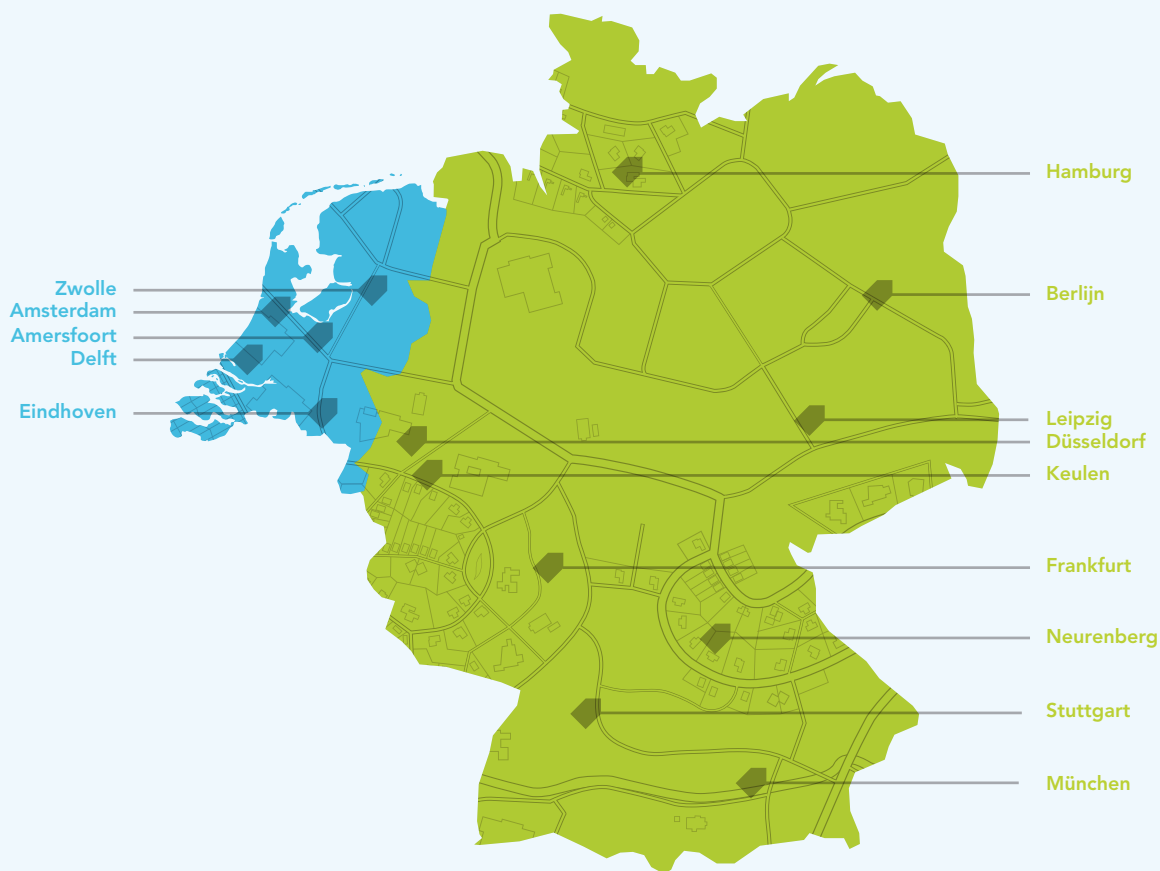




4

In de Koblenzer buurt Oberwerth hebben bewoners water aan twee Kanten. Het is een voormalig eiland dat ligt ingeklemd tussen de Rijn en een oude aftakking. **3KLANG** bestaat uit de renovatie van een historisch pand en de ontwikkeling van drie verschillende typen gezinswoningen. Bij het ontwerp en de bouw van het project was het waterpeil van de Rijn ook direct de grootste uitdaging. Dat peil fluctueert met het grondwaterpeil. Architecten en bouwers hielden rekening met zowel bescherming voor overstroming – te veel (regen)water – als het opdrijven bij een te lage waterstand. Het historische gebouw is voorzien van een ondergrondse parkeergarage die gecontroleerd onder water kan worden gezet. Dat gebeurt als het grondwater en water van de Rijn te hoog komen te staan. Vaak zal dat overigens niet gebeuren. Statistieken wijzen uit dat gemiddeld eens per vijftig jaar het water zo hoog staat. ■

356.000 WONINGEN VERKOCHT EN ANDERE FACTS & FIGURES OVER BPD



NEDERLAND

4 REGIONALE VESTIGINGEN EN 1 LOKAAL KANTOOR
HOOFDKANTOOR GEVESTIGD IN **AMSTERDAM**
OPRICHTINGSJAAR **1946**

DUITSLAND

9 REGIONALE VESTIGINGEN EN 6 LOKALE KANTOREN
HOOFDKANTOOR GEVESTIGD IN **FRANKFURT**
OPRICHTINGSJAAR **1993**

BPD – Bouwfonds Property Development – is de grootste gebiedsontwikkelaar die nieuwe woonomgevingen realiseert in Nederland en Duitsland. Sinds onze oprichting in 1946 – destijds onder de naam Bouwspaarkas Drentsche Gemeenten – heeft BPD de bouw van zo'n 356.000 woningen mogelijk gemaakt. Met trots stellen we vast dat er vandaag meer dan 1 miljoen mensen wonen in woonwijken waarin onze bijdrage zichtbaar is. We werken vanuit onze maatschappelijke overtuiging dat iedereen recht heeft op een fijn thuis in een prettige leefomgeving. En dat blijven we doen, zodat fijn wonen ook voor de komende generaties mogelijk blijft. BPD werkt vanuit ruim 20 kantoren in Nederland en Duitsland.

WIJ STAAN VOOR EEN INTEGRALE AANPAK

BPD ontwikkelt gebieden en wijken waar mensen plezierig kunnen wonen, werken en ontspannen. Dat zijn vitale wijken: goed bereikbaar per fiets, auto en/of openbaar vervoer, bestemd voor diverse doelgroepen, met betaalbare en energiezuinige woningen. BPD wil woonomgevingen creëren van een hoog niveau. Verdichting in de stad en transformatie van (leegstaand) vastgoed blijven de komende tijd een belangrijke plek innemen bij de realisatie van de woonopgave. Het is niet vanzelfsprekend dat deze oplossingen toereikend zijn om in de woningvraag te voorzien. Door voortdurend toegepast marktonderzoek en intensief klantcontact weten we precies welke woonwensen mensen hebben. Die beperken zich niet alleen tot binnenstedelijk wonen. Er is ook een woningvraag aan de randen van de stad en daarbuiten. Hieraan tegemoetkomen is alleen mogelijk met een integrale aanpak, waarin de maatschappelijke opgave, het gemeenschappelijk belang en de individuele woonwensen met elkaar in overeenstemming worden gebracht. Samen met onze partners zoeken we altijd naar een gebalanceerde afweging van al die individuele belangen, zodat we een optimaal totaalresultaat kunnen bereiken. Gezien de omvangrijke en ingewikkelde actuele bouwopgave geloven wij dat onze integrale aanpak de

beste kansen biedt om steden en gebieden succesvol te ontwikkelen.

WIJ ONTWIKKELEN DUURZAAM EN VERANTWOORD

BPD heeft de ambitie om een belangrijke bijdrage te leveren aan de verduurzaming van de samenleving. Energietransitie, circulaire economie, klimaatadaptatie en gezondheid zijn onze leidende principes. Zowel bij de transformatie van de bestaande stad als bij onze nieuwbouwoontwikkelingen. Duurzame gebiedsontwikkeling vraagt om een brede, integrale en inhoudelijke blik. Het uiteindelijke gebruik van de woning door de klant staat daarbij voor ons altijd centraal. Daarom werkt BPD bijvoorbeeld nauw samen met gemeenten aan klimaatbestendige oplossingen. Duurzame producttoepassingen verbinden wij aan persoonlijk voordeel voor de bewoner. Denk daarbij aan lagere woonlasten als gevolg van energiebesparing.

WIJ ZORGEN VOOR BETAALBARE WONINGEN

BPD vindt dat wonen voor iedereen toegankelijk moet zijn én blijven, zowel in de stad als daarbuiten. Wij zien het als onze maatschappelijke taak om betaalbare woningen aan te bieden en ervoor te zorgen dat wonen betaalbaar blijft. Ook in de toekomst. Daarom hebben we eind 2019 BPD Woningfonds opgericht. Het fonds bestaat uit duurzame, betaalbare appartementen en eengezinswoningen, bestemd voor mensen met een middeninkomen. Met BPD Woningfonds dragen we actief bij aan de ambities van gemeenten en woningcorporaties om meer mensen toegang te geven tot een betaalbare woning. Dat is nu meer van belang dan ooit, omdat steeds meer mensen naar de stad trekken. Die trend naar wonen in stedelijke agglomeraties is sterk zichtbaar in Nederland en Duitsland, maar ook in de rest van Noordwest-Europa. Demografische en economische trends hebben geleid tot een situatie waarin de vraag naar woningen groter is dan het aanbod. Dat heeft verstrekkende gevolgen voor de betaalbaarheid van het wonen. ■

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 Siepman, *regiodirecteur*
Carl Smeets, *regiodirecteur*

KANTOOR KEULEN

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

ZUID-WEST

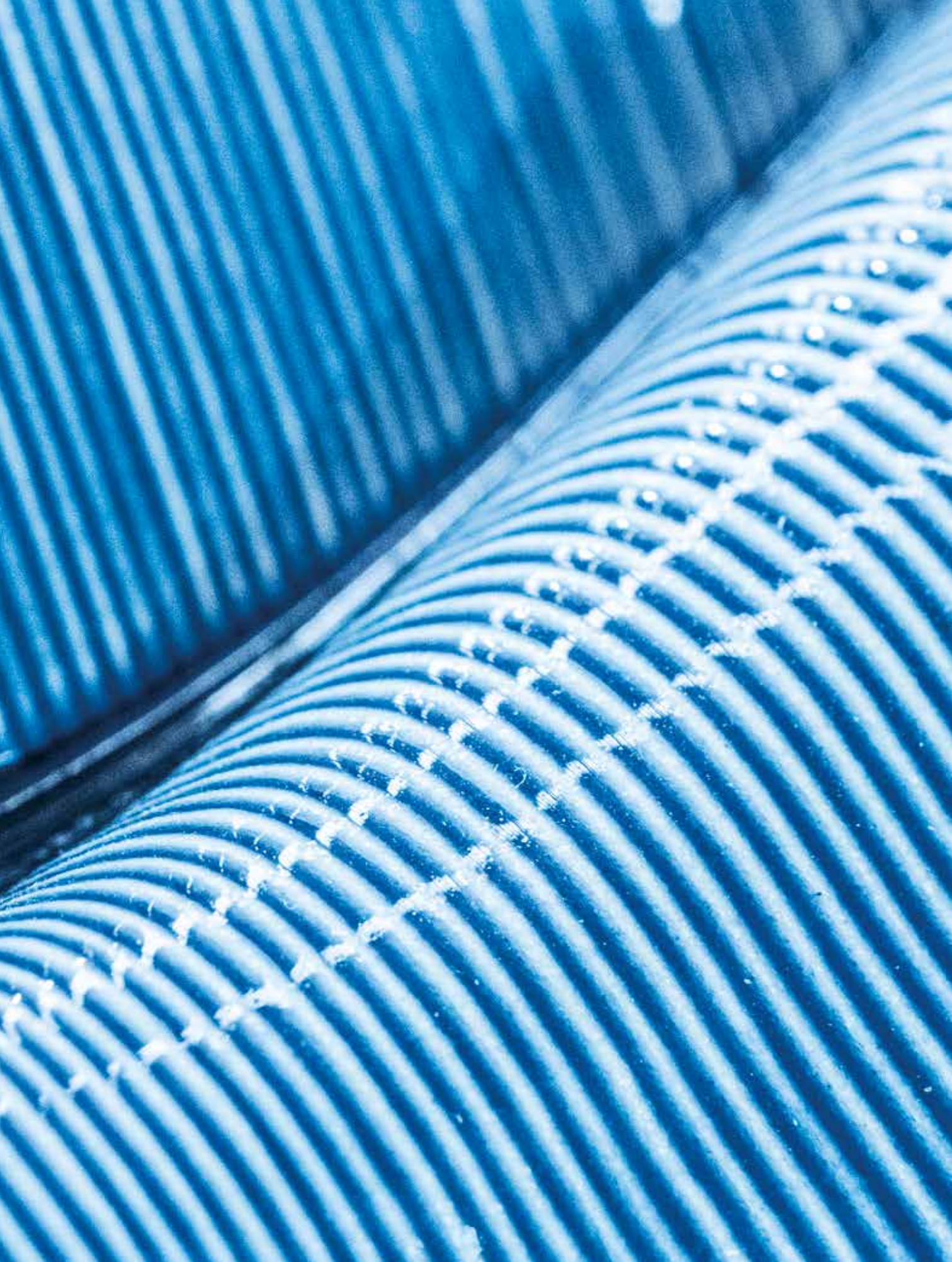
KANTOOR STUTTGART
Silcherstraße 1
70176 Stuttgart
T. +49 (0)711 656 79 53
E. stuttgart@bpd-de.de
Antonius Kirsch, *regiodirecteur*

SACHSEN-THÜRINGEN

KANTOOR LEIPZIG
Merseburgerstraße 189
04179 Leipzig
T. +49 (0) 341 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 Renske Algra, Carin Alves, Kim van Eerde, Coen-Martijn Hofland, Frans Holleman, Patrick van der Klooster, Anoeska van Leeuwen, Desirée Uitzetter, Katharina Schüttler **CONCEPT & REALISATIE** ZB Communicatie & Content (zb.nl) **ONTWERP & VORMGEVING** ZB/Janita Sassen BNO **AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE** Robert Boshouwers, Wiebe Draijer, Karen Jochems, Edwin Lucas, Marc Mijer, Rutger Vahl, Koen Verhelst, Bertus Bouwman **BEELD** Buro JP, Marjon Gemmeke, Atelier Noise Kaden + Lager | Anne Gross, Sebastian Grote, Katharina Hein, Architecture By Dissing+Weitling: Rasmus Hjortshø, Sonja Krebs, Krölller-Müller Museum, Pictoright, iStock: Fabio Mantovani, Jeroen Murré, Henk van Rensbergen, Janita Sassen, Erik Smits, Spinelli Grundstück B9.1, Kränzle+Fischer-Wasels Architekten BDA, Studio Rap, Søren Svendsen for Kvæsthusselskabet, Allard Willems **DRUKWERK** Habo DaCosta. BPD Magazine wordt gedrukt op uncoated - ongestreken houtvrij offsetpapier.



'OOK BIJ DE INRICHTING
VAN DE RUIMTE
**ZOU DE GEZAMENLIJKE
OPGAVE CENTRAAL
MOETEN STAAN.**
KIJK NAAR DE
MOGELIJKHEDEN
OM MÉÉR TE DOEN
DAN JE DACHT'

Peter Glas, Deltacommissaris

Pag. 12