

bpd MAGAZINE

N° 3 VOORJAAR 2016
MAGAZINE OVER
GEBIEDSONTWIKKELING
IN EUROPA

 **bpd** creating living environments

BPDEUROPE.COM



DÉ UITDAGING VAN NU:
HOE HOUDEN WE
ONZE STEDEN BETAALBAAR?

DÜSSELDORF

IN DE BINNENSTAD ERVAREN
DE BEWONERS DE WEELDE VAN
HET WONEN VAN DE TOEKOMST

DEELECONOMIE

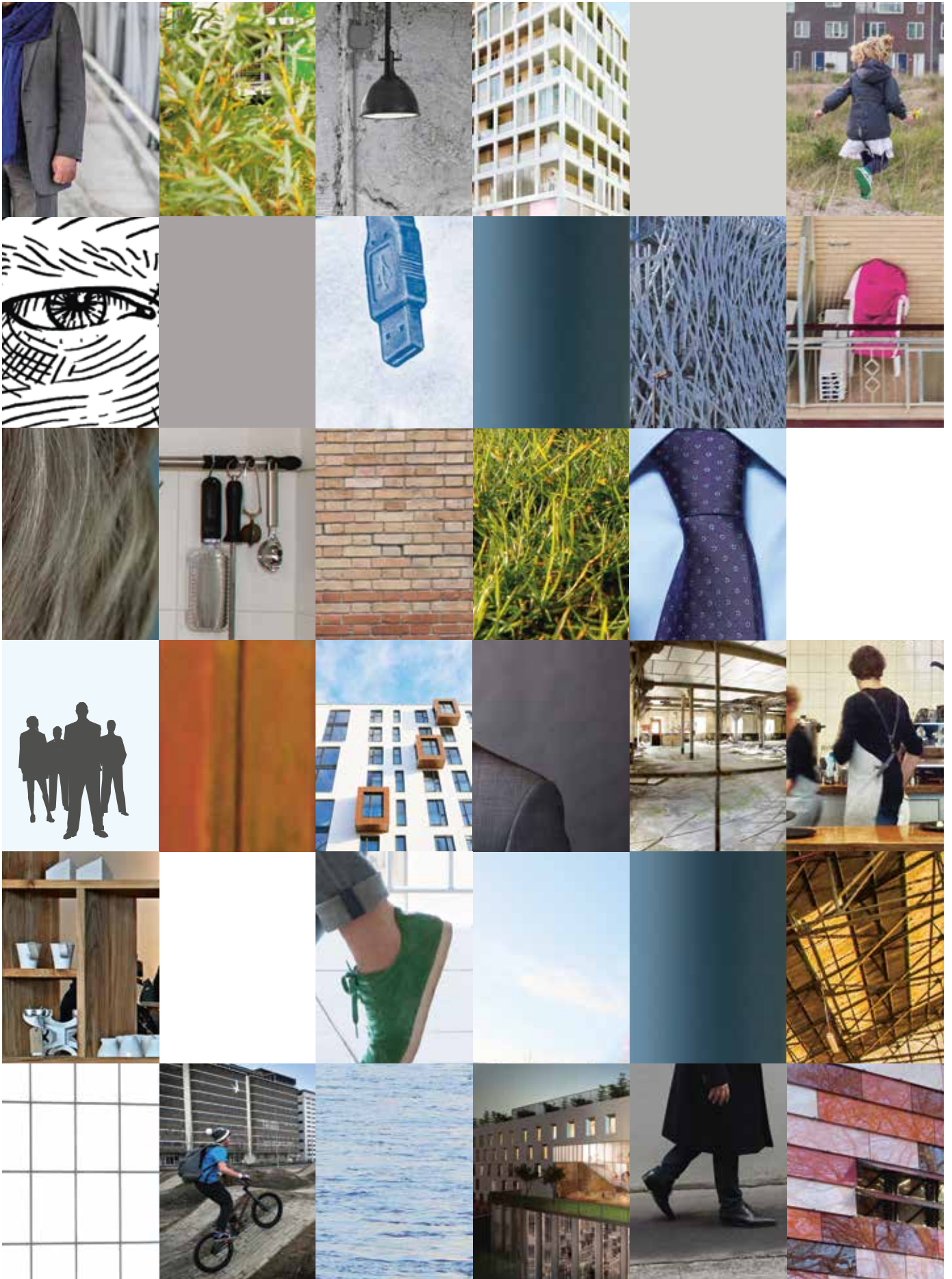
DIGITALISERING
GEEFT DEELECONOMIE
EEN BOOST

ESSAY

WAAR BLIJFT HET
AANBOD AAN TIJDELIJKE
WOONRUIMTE?

DUURZAAM BOUWEN

“DE PLANEET OVERLEEFT
ONS WEL, WE ZIJN ZÉLF
IN GEVAAR”



bpd MAGAZINE

COLOFON

BPD MAGAZINE 3, JAARGANG 2
VOORJAAR 2016

BPD Magazine is een uitgave van BPD Europe,
Postbus 15, 3870 DA Hoevelaken. Het magazine verschijnt tweemaal
per jaar in vier taalversies (Duits, Frans, Nederlands en Engels) en wordt
in een beperkte oplage verspreid onder relaties van BPD binnen Europa.

REDACTIERAAD BPD

Marcel Baas, Jeanne Neuve-Eglise, Ursula van Kooij, Hans Weber

CONCEPT & REALISATIE
ZB Communicatie & Media
(zb.nl)

ONTWERP & VORMGEVING
ZB/Marinka Reuten

AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE

Nicholas Buchoud, Jan-Cees Butter,
Niels Christern, Alex von Fintel, Kees de Graaf, Lionel
Gaillaud, Mathilde Giard, Bas Kooman, Stefan Schulze-Hausmann,
Edwin Lucas, Alexandra May, Ruud Slierings.

FOTOGRAFIE & ILLUSTRATIES

Kay Coenen, Karin Crona, Sonja Horning,
Vincent Jacques/Samoa, Jens Krause, Wilma Lankhorst,
Greg Machet, Les Sauvages, Erik Smits,
Spaarnestad Photo, Wendy Steenks, Anders Terlaak,
Typhoon Hospitality, Tzenko, Hardy Welsch

DRUKWERK

GrafiServices, Utrecht

BPD Magazine wordt gedrukt op uncoated
- ongestreken houtvrij offset.



OPLAGE 8.500

Gehele of gedeeltelijke overname van artikelen, foto's en illustraties
uit BPD Magazine is alleen toegestaan na overleg met de redactie
en met bronvermelding. BPD noch ZB Communicatie & Media
kan aansprakelijk worden gesteld voor onjuistheden en/of
zet- en drukfouten.



FRANZ-JOSEF LICKTEIG
DIRECTIEVOORZITTER BPD
IMMOBILIENENTWICKLUNG



WALTER DE BOER
CEO BPD



JEAN-PHILIPPE BOURGADE
DIRECTIEVOORZITTER
BPD MARIIGNAN

ONBETAALBARE STEDEN

In opkomende economieën overal ter wereld leidt de verstedelijking tot een grote behoefte aan huisvesting. Ook in Noordwest-Europa is verstedelijking inmiddels een gegeven en de vraag is hoe we die urbanisatie in goede banen leiden. En vooral: hoe kun je daarbij rechtdoen aan bestaande sociaal-maatschappelijke en economische structuren én aan individuele woonwensen?

Dit derde nummer van ons internationale BPD Magazine geeft antwoorden. We etaleren drie visies op duurzame architectuur; daar zijn nog grote stappen te zetten. Het dubbelinterview met Jean-Philippe Bourgade, directievoorzitter BPD Marignan en architect Gaëtan Le Penhuel schetst de verrassende oplossingen voor een bijzonder project op voormalige spoorwegterreinen in Parijs: Clichy-Batignolles. We belichten de opkomst en potentie van de deeleconomie – ongelofelijk hoe snel dit businessmodel de markt verovert. En we laten zien dat renovatie van verouderde woningen niet altijd de beste manier is om energie te besparen. Met het mooie resultaat van de klimaatop in Parijs stemt dit tot nadenken.

En dan de – wellicht – grootste uitdaging van deze tijd: hoe voorzien we in de grote behoefte aan betaalbare koop- en huurwoningen? Hoe verschillend dit marktsegment in Frankrijk, Duitsland en Nederland ook is, elk land heeft een kolossale bouwopgave. In Frankrijk hebben diverse fiscale maatregelen gedurende de crisis geleid tot een enorme productie van door beleggers gefinancierde huurwoningen en goedkope koopwoningen. Duitsland heeft van 1999 tot 2006 de ruimtelijke ordening en zodoende de bouwopgave enorm beperkt, één van de redenen voor de huidige inhaalvraag en prijsverhoging. Nederland worstelt met het spanningsveld tussen schaalvergroting en oplossingen die op lokale condities zijn toegesneden, het zeer kleinschalig ontwikkelen. Uiteindelijk liggen de oplossingen voor alle drie de landen in de keuze voor een langetermijnbeleid en in goede, efficiënte samenwerkingsverbanden en -processen tussen publieke en private partijen

Hier ligt de opgave – en kans! – voor BPD. Een opgave die het uiterste vergt van ons vermogen om kennis en expertise in lijn te brengen met kostenefficiëntie en om creatief ondernemerschap te koppelen aan realiteitszin. Want uiteindelijk ontwikkelen we mee aan gediversifieerde steden, waar betaalbaar wonen een absolute noodzaak is.

WALTER DE BOER,
CEO BPD



VISIE

22 COLUMN NICOLAS BUCHOUD

“Actueler dan ooit: er moeten open en gastvrije steden komen met een ‘bevrijdende lucht.’”

38 KIEZEN OF DELEN?

Hoe meer de samenleving digitaliseert, hoe sneller de deeleconomie groeit. Experimenteer en leer, luidt het devies voor ontwikkelaars.

58 PLEIDOOI VOOR TIJDELIJKE WOONRUIMTE

Tijdelijke woonruimte is meer dan noodopvang voor asielzoekers. De vraag is structureel, betoogt Anne-Jo Visser van Platform31. Waar blijft het aanbod?

62 DUURZAAM BOUWEN

“Milieukwaliteit mag niet leiden tot een maatschappelijke tweedeling.” Drie architecten geven hun visie op duurzaamheid.



DUURZAAMHEID

Jürgen Bartenschlag, Philippe Madec (foto) en Ashok Bhalotra geven hun visie

62



INSPIRATIE

46 DANSEN IN DE OUDE FABRIEK

Herbestemmen kan zo mooi zijn. Tramremise wordt indoor food market en spoorweghal wordt cultuurpaleis. Zeven steden, zeven succesverhalen.

86 PRIJZENSWAARDIGE VOORUITGANG

Wat in 2008 een prijs opleverde, is in 2016 goed voor de middenmoot. De Duitse Duurzaamheidsprijs toont de voortgang die we maken. Topper van nu: Am Urban.



HERBESTEMMEN

Dansen in de oude fabriek en andere succesverhalen

46



ACHTERGROND

- 8 ACTUEEL: BETAALBAAR WONEN
Zowel in Duitsland als in Frankrijk en Nederland zijn steden en regio's met een tekort aan betaalbare woningen. De markt alleen kan dat probleem niet oplossen. Een internationale inventarisatie van kansen en knelpunten.

- 24 VOORBEELDPROJECT
CLICHY-BATIGNOLLES
Hij noemt het de ingewikkeldste klus van zijn leven, Jean-Philippe Bourgade. Samen met architect Gaëtan Le Penhuel realiseerde de directievoorzitter van BPD Marignan Clichy-Batignolles. Welkom in de stad van de 21^e eeuw.

- 80 DE WONINGVOORRAAD
MOET ENERGIEZUINIGER
Kun je verouderde woningen, die veel energie verbruiken, beter renoveren of vervangen door nieuwbouw? Nieuwbouw, zegt onderzoeksinstituut TNO. Professor Anke van Hal nuanceert.



CLICHY-BATIGNOLLES
Over een onmogelijke deadline die het totale project ten goede kwam
24



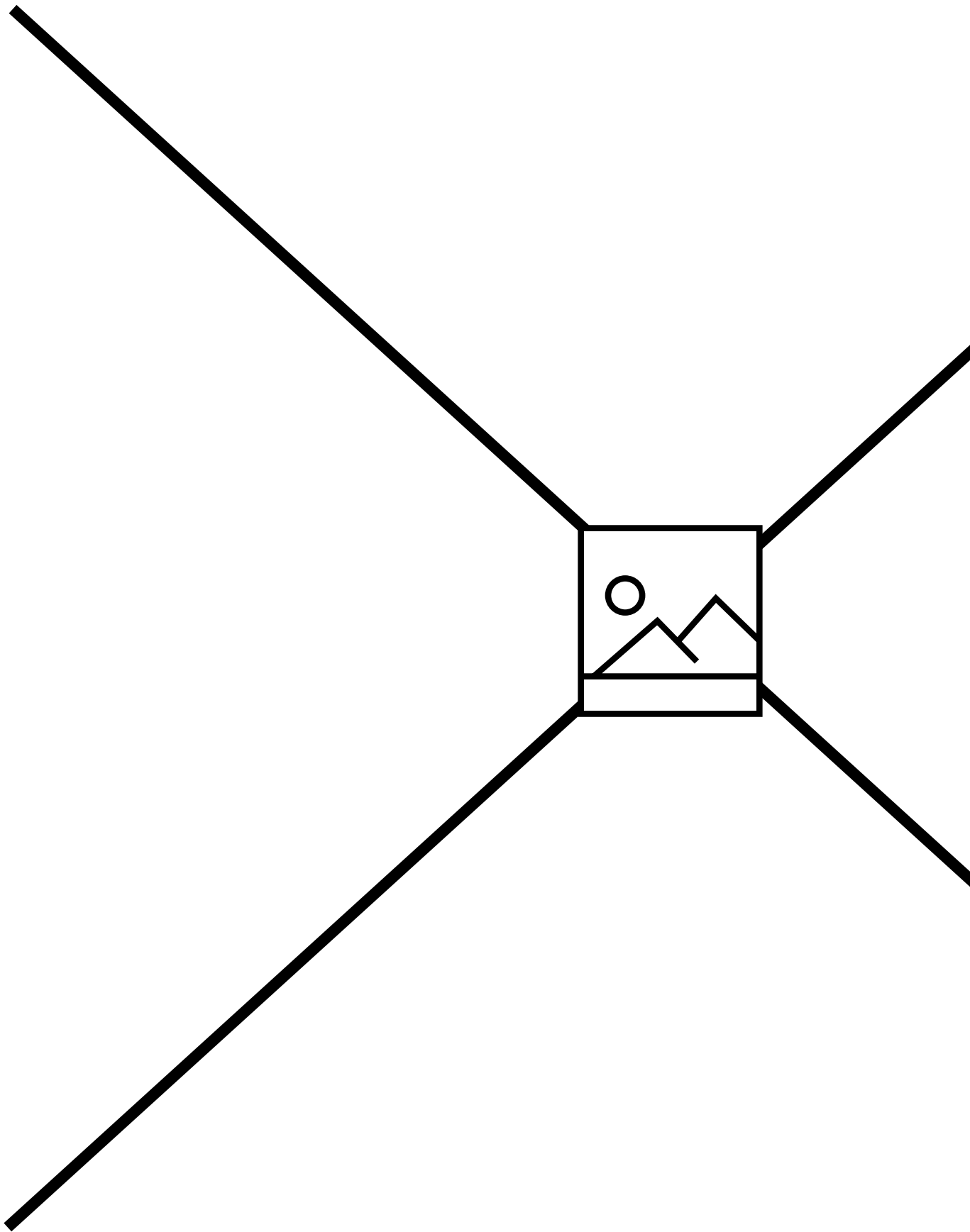
PROJECTEN

- 70 BEELDREPORTAGE DÜSSELDORF
Van jong tot oud, van welvarend tot minder welvarend en van alleenstaande tot gezin, iedereen vindt zijn plaats in de prettige leefomgeving die BPD creëerde in Düsseldorf.

- 88 BIG & BEAUTIFUL: STERKE STEDEN
Hogere inkomens willen mooi, veilig en duurzaam wonen. Voor middeninkomens moet het ook nog betaalbaar zijn. Het kan. In ontwikkeling: sterke steden.



DÜSSELDORF
Zum Wohl voor iedereen:
BPD creating living environments
70



LEVEN EN OVERLEVEN

Het heeft twee kanten, *affordable housing*. De één moet het kunnen betalen (en ook nog wat overhouden om te leven). De ander moet het kunnen maken (en ook nog wat verdienen om te overleven). Een internationale inventarisatie van knelpunten en kansen.

“EEN DERDE VAN HET GEZINSINKOMEN VOOR WOONKOSTEN ZOU DE LIMIET MOETEN ZIJN”

BETAALBAAR WONEN is een begrip dat veel aspecten in zich verenigt. Het gaat om maandelijks huur of hypotheek, maar ook om de energielasten, het gezinsinkomen, de samenstelling van het huishouden en de kosten van het levensonderhoud. Betaalbaar wonen gaat daarnaast over de beschikbaarheid en toegankelijkheid van goedkope woningen, met het behoud van koopkracht op termijn, en over de financiële en fiscale ondersteuning door overheden. En: betaalbaar wonen is een issue dat aan de onderkant van de woningmarkt speelt; kwetsbare groepen zoals eenoudergezinnen, ontvangers van een bijstandsuitkering en nieuwkomers hebben over het algemeen de meeste problemen om de eindjes blijvend aan elkaar te knopen. Een sluitende, voor elke situatie geldende definitie van betaalbaar wonen is er niet. Puur financieel gezien wordt een woonquote van dertig procent (huur/hypotheekkosten als percentage van het inkomen) acceptabel geacht. Maar vaak blijken de totale woonlasten als percentage van het huishoudinkomen flink hoger te zijn, met grote problemen om rond te komen als gevolg. Affordable housing staat hoog op de agenda in de landen waar BPD als (gebieds)ontwikkelaar naar mogelijkheden zoekt om de onderkant van de markt te bedienen. En zoals zo vaak geldt ook hier: problemen zijn ook kansen.

DUITSLAND GROTE DRUK OP DE MARKT

Tot pakweg 2011 waren er nauwelijks tekorten op de Duitse woningmarkt. De laatste jaren neemt de druk in de grote steden echter toe, en dat is des te voelbaarder omdat de sociale huursector klein is: nog geen vier procent (1,5 miljoen woningen) van de voorraad valt in deze categorie. Een pijnlijke situatie, zegt Stefan Kofner, Professor Woningmarkt aan de Hochschule Zittau/Görlitz: “Vooral voor mensen met lage inkomens is de

woonquote vaak te hoog. Een derde van het gezinsinkomen voor woonkosten zou de limiet moeten zijn, en zelfs dat is voor de laagste inkomensgroepen al lastig. De realiteit leert dat dit kan oplopen tot veertig à vijfenveertig procent.”

IMPASSE

Sinds de jaren zeventig is het aantal sociale woningen continu gedaald, zegt Kofner: “Dat was negentien procent, nu is dat dus 3,8 procent. Dat komt onder meer door privatiseringen en bezuinigingen, en door het feit dat verhuurders na een bepaalde periode de sociale woningen naar de vrije sector mogen trekken. Dat betekent steeds minder aanbod en stijgende huurprijzen. Tegelijkertijd neemt de druk op de woningmarkt in steden toe, onder meer door verkleining van huishoudens en de instroom van vooral jongeren uit de regio.” In bijvoorbeeld Dresden en Leipzig is de migratie vanuit Sachsen enorm, zegt Kofner. “Ook van buiten Duitsland is de instroom veel groter dan welk scenario ook de afgelopen jaren had kunnen voorspellen. De vluchtelingen die uiteindelijk blijven en integreren, hebben een woning nodig. Veelzeggend is het leegstandspercentage: in veel grote steden is dat al gedaald tot één procent, of nog minder. Nog meer instroom is daar simpelweg niet te verwerken.”

Wat de situatie in Duitsland complex maakt, is het feit dat de regie en verantwoordelijkheid om de problematiek aan te pakken verdeeld is over drie overheidslagen: de staat (Bund), de provincies (Länder) en de gemeenten. Kofner: “Meer samenwerking is zeer gewenst, want door de decentralisatietendens van de afgelopen jaren is de aanpak nogal versnipperd.”

De Duitse bondsregering bemoeit zich de laatste tijd wel nadrukkelijker met de woningmarkt, maar de reikwijdte is volgens Kofner beperkt, mede door de afstemmingsproblemen tussen de bestuurslagen. In 2015 werd de *Mietpreisbremsengesetz* van kracht, die bepaalt dat bij het contracteren van nieuwe huurders



VESTIGINGSMANAGER BPD
IMMOBILIENENTWICKLUNG GMBH DÜSSELDORF:
“INGEWIKKELDE VOORSCHRIFTEN EN LANGE PROCEDURES”



“Over woningschaarste kun je niet zomaar generaliseren. In Noordrijn-Westfalen speelt de schaarste vooral in de bloeiende grote steden, en dan met name in de populaire wijken. In de voorsteden of landelijke streken kan het er heel anders uitzien. Er is nu een sterke tendens naar verstedelijking. Tien jaar geleden was dat anders. Toen was de trend meer de stad uit, naar een huis met een tuin. In Düsseldorf stijgen de prijzen in populaire wijken, terwijl het aanbod van relatief goedkope woningen in minder populaire wijken soms hoger is. De stijgende huurprijzen

vormen een steeds groter probleem. De sociale woningbouw wordt steeds meer verdrongen uit de binnenstad. Ontwikkelaars worden vooral bij de woningbouw met steeds ingewikkeldere voorschriften geconfronteerd, waardoor de kostprijs stijgt. De aanscherping van de energievereisten heeft bijvoorbeeld voor een kostenstijging van zo'n twintig procent gezorgd. Procedures voor een bouwvergunning kunnen zomaar vijf jaar in beslag nemen. Wij hebben de verantwoordelijkheid om betaalbare woningen te bouwen, maar door de eerdergenoemde redenen

en almaar stijgende grondprijzen kunnen we nauwelijks meer woonruimte onder de 2.500 euro per vierkante meter aanbieden. Bij grotere bouwplannen wordt steeds vaker geëist dat we een bepaald percentage van de woningen prijsgebonden of tegen lagere prijzen realiseren. Dat verandert echter niets aan de vraagprijs van het perceel. Geleidelijk komt er wel een groep investeerders op met interesse in dit soort woningbouw, vooral als de huurprijnsbeperking voor maximaal vijftien jaar geldt. Maar vaak geldt die beperking voor twintig of vijfentwintig jaar, en dat

is minder interessant. Het scheelt als de procedures voor bouwvergunningen verkort en vereenvoudigd worden. Daarnaast is een versoepeling van de bouwvoorschriften gewenst. Ook met eenvoudigere voorschriften kunnen we woningen met goede energiewaarden bouwen en we kunnen dat dan sneller en goedkoper doen. Het zou goed zijn als we vroegtijdig bij gemeentelijke ontwikkelingsplannen betrokken worden. We zien onszelf als partner van gemeenten en beschikken over waardevolle vakkennis.”

WONINGMARKT IN CIJFERS

FRANKRIJK

34.000.000

WONINGEN

58%
KOOP

DUITSLAND

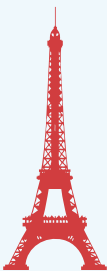
41.000.000

WONINGEN

40%
KOOP

24%
HUUR

18%
SOCIALE
HUUR



3x

DE VRIJE HUUR IN PARIJS IS
GEMIDDELD DRIE KEER ZO HOOG
ALS DE SOCIALE HUUR



350.000

WONINGEN WORDEN
PER JAAR BIJGEBOUWD



24.000

WONINGEN WORDEN PER
JAAR GESLOOPT

4%
SOCIALE
HUUR



25%

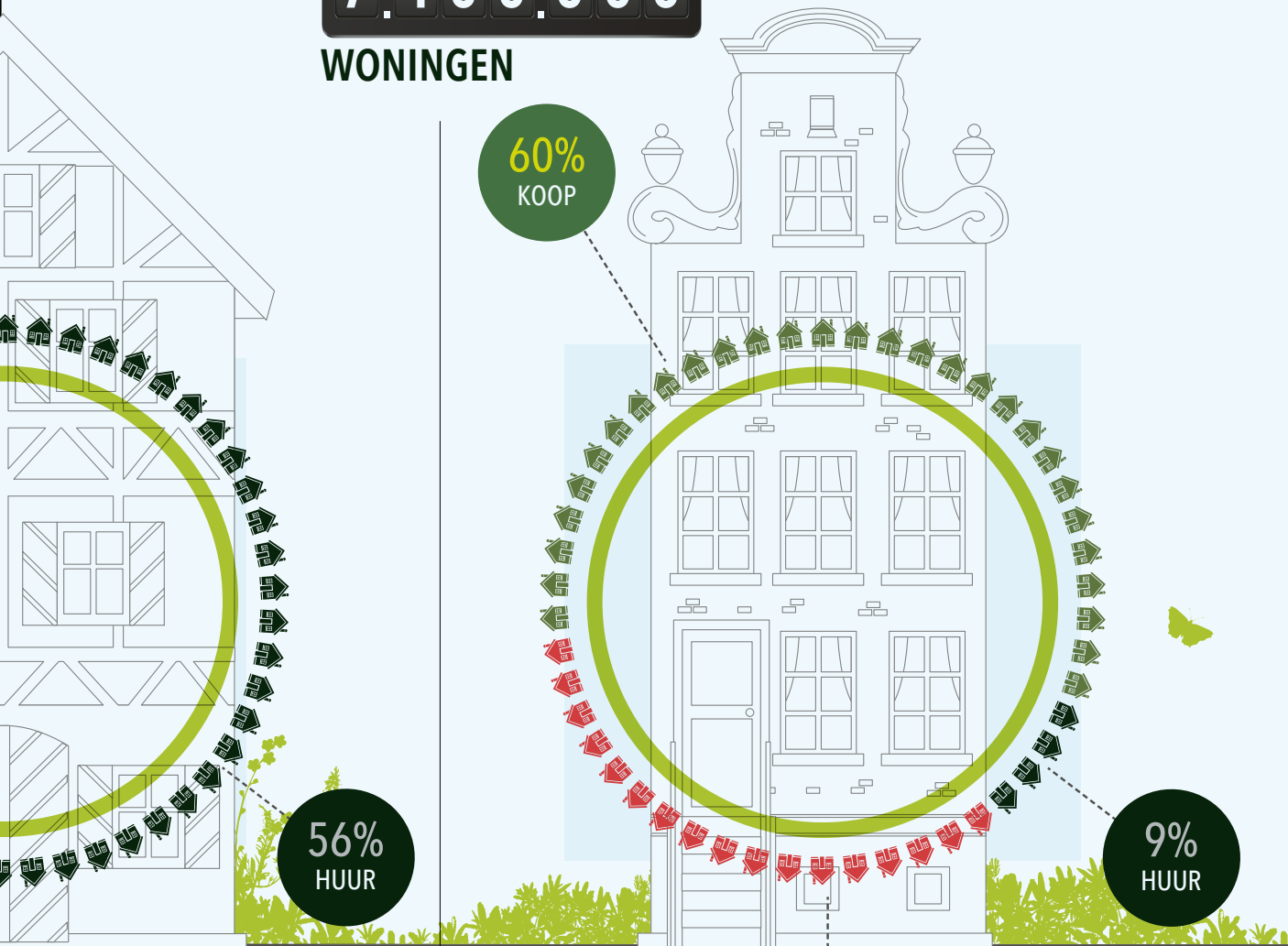
VAN HET INKOMEN (IN
DUITSLAND) GAAT GEMIDDELD
OP AAN HUUR



NEDERLAND

7.400.000

WONINGEN

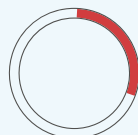


BRONNEN: EUROSTAT, NIBUD, BPD E.A.



900.000

NIEUWKOMERS DIENEN ZICH JAARLIJKS VAN BINNEN EN BIJTEN DUITSLAND AAN OP DE WONINGMARKT



27%

VAN DE NEDERLANDERS MET BETALINGSACHTERSTANDEN, WIJTEN DIT AAN TE HOGE VASTE LASTEN



2.300.000

SOCIALE HUURWONINGEN ZIJN ER IN NEDERLAND

de huur maximaal verhoogd mag worden tot tien procent boven het gemiddelde huurprijsniveau (vastgesteld door de gemeente). Dat lijkt een middel om controle op huurstijgingen te houden. De wet geldt echter niet voor nieuwbouw, bang als men is dat dit beleggers zou afstoten. Kofner: "Ik snap het wel, maar vind het niet consequent."

Het is de vraag of zulke regulering de problemen afdoende tackelt. Han Joosten, Hoofd Marktonderzoek bij BPD, becijferde dat 900.000 nieuwkomers van binnen en buiten Duitsland zich aandienen op de woningmarkt. Van de in 2014 gerealiseerde 251.000 nieuwe woningen is twee derde voor hen sowieso onbereikbaar (koop of vrijesectorhuur) en het overblijvende deel ook amper, omdat de huur weliswaar lager is, maar nog altijd elf à twaalf euro per vierkante meter bedraagt. Daarbij komt dat nog steeds veel woningen uit de sociale voorraad verdwijnen zodra de sociale periode afgelopen is en eigenaren de huur kunnen verhogen. In Duitsland is er dus weinig zicht op structurele verbeteringen. En ontwikkelaars kunnen geen ijzer met handen breken. Kofner: "De staatsbijdrage voor de sociale woningbouw is verdubbeld. Die is nu één miljard euro en komt bovenop wat de Länder er aan subsidie insteken. Daarnaast zijn soms extra fiscale afschrijvingen mogelijk. Dat zal de nieuwbouw van sociale woningen stimuleren, maar kan ook tot een verdere stijging van de grondprijs leiden. In een aantal steden moeten projectontwikkelaars een percentage van de nieuwbouw als sociale woning realiseren. In München is dat bijvoorbeeld dertig procent. Dat kan de zaak vlot trekken, maar met de hoge grondprijzen en strenge kwaliteitseisen is dit een zware opgave voor ontwikkelaars."

TOO LITTLE TOO LATE

Het gevaar van deze ontwikkeling is dat de stadscentra onbetaalbaar worden voor lagere inkomensgroepen. "Een zeer ongewenste situatie", zegt Kofner daarover,

"want je kunt dan situaties krijgen als in Parijs, waar de woningdichtheid overigens wel een stuk groter is. Zo creëer je segregatie, met alle vervelende gevolgen van dien."

De vraag is waar de oplossing gezocht moet worden. Kofner zou willen dat overheden meer de regie pakken: "Wat er nu gebeurt om de huurprijsstijgingen binnen de perken te houden en bouwactiviteiten te stimuleren is een voorzichtige stap in de goede richting. Maar het is *too little too late*. Er wordt te veel aan de markt overgelaten, ik vrees dat dit alleen maar tot meer prijsstijgingen en segregatie leidt en tot frustratie bij woningzoekenden. De sociale mix van bevolkingsgroepen in steden raakt verder zoek. De markt is in veel steden overspannen en de overheid loopt achter de feiten aan. Het leegstandpercentage in Hamburg is bijvoorbeeld 0,6 procent, er zijn domweg geen woningen beschikbaar. Voordat je dat weer op een acceptabel niveau hebt, ben je zeker tien jaar verder."

FRANKRIJK KLOOF TUSSEN SOCIAAL EN GELIBERALISEERD

Circa 4,7 miljoen woningen in Frankrijk vallen in de categorie 'sociale huur'. Dat is ongeveer achttien procent van de totale woningvoorraad. De helft van de sociale woningvoorraad bestaat uit kleine, gedateerde driekamerappartementen. Geleidelijk worden delen hiervan gerenoveerd, zo'n 200.000 woningen per jaar (Programme Nationale de Rénovation Urbaine). Tussen de acht- en twaalfduizend woningen per jaar worden gesloopt. Verkoop aan zittende huurders vindt slechts sporadisch plaats (5.000 woningen per jaar).

"De kloof tussen sociale en geliberaliseerde huur is aanzienlijk en het verschil is vooral in de regio Parijs merkbaar", zegt Jean-Pierre Schaefer, Chargé de



LUC BONNARDOT,
DIRECTEUR GÉNÉRAL BPD MARIGNAN:
"DE OPLOSSING LIGT VOORAL IN DE POLITIEK"



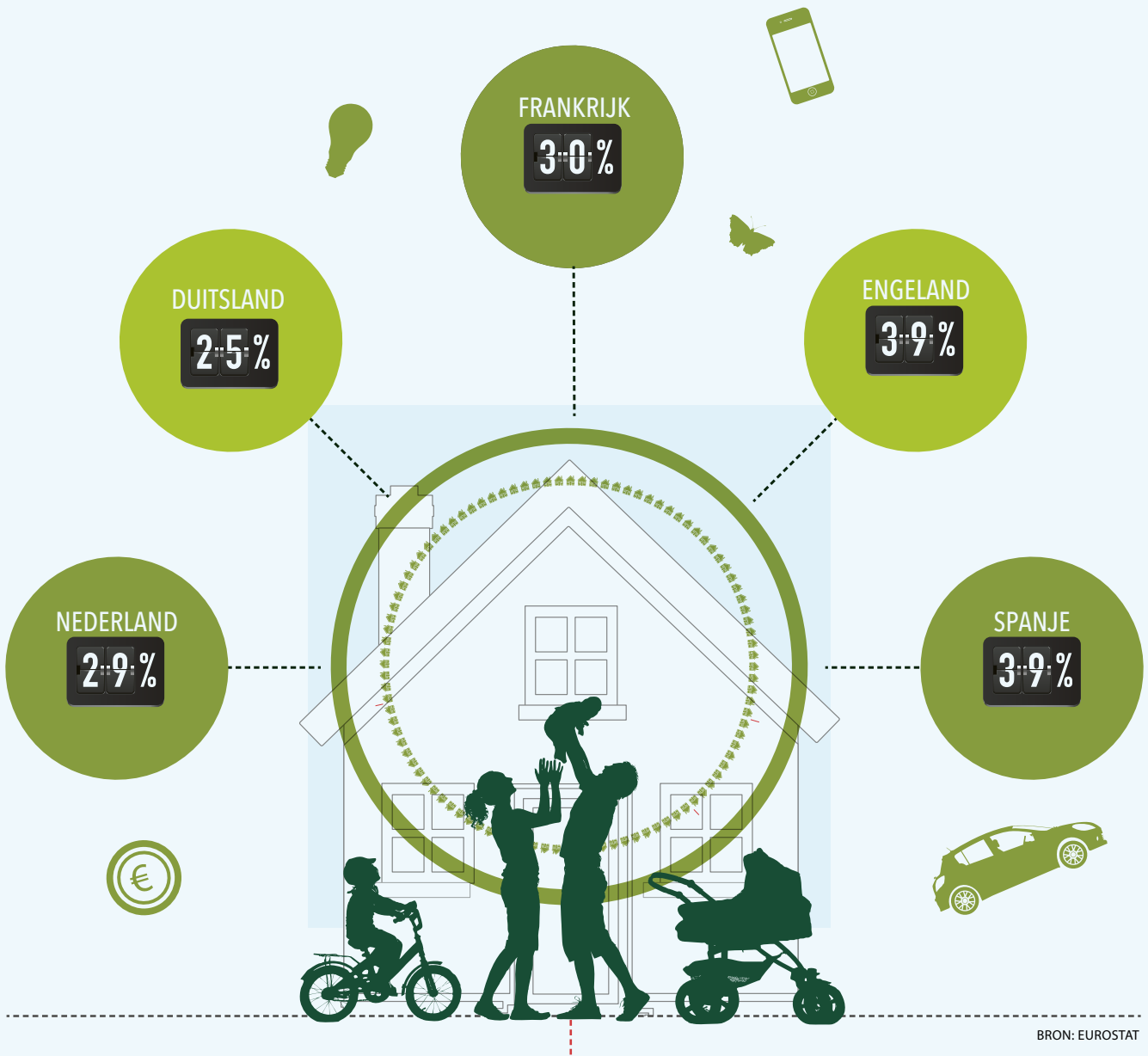
"Wij definiëren betaalbare huisvesting als de categorie die ligt tussen de sociale sector en de vrije sector. Dat zijn woningen die over het algemeen tegen een marktconforme prijs worden verkocht. Er is een grote vraag naar betaalbare koopwoningen, dat wil zeggen naar woningen tegen een lagere prijs dan wat vandaag de dag gangbaar is. In de grote steden, en met name in Parijs, is de druk op de markt enorm, zowel voor sociale huisvesting en betaalbare woningen voor de middenklasse, als voor

duurdere woningen. Er is een tekort aan grond, voor nieuwbouw gelden zeer strenge eisen en de stedenbouwkundige voorschriften vereisen een lage dichtheid en beperkte bouwhoogte. Ook de technische en milieueisen worden voortdurend aangescherpt, wat het voor aannemers niet makkelijk maakt om rendabel te bouwen. Gevolg is dat er te weinig betaalbare woningen zijn. De politieke wil van beslissers in de steden strookt niet met de realiteit van de groeiende verstedelijking. De finan-

ciering voor openbare voorzieningen komt ook steeds moeilijker van de grond en wordt steeds minder vaak gegarandeerd door gemeenten. De oplossing voor de problemen moeten we dan ook in eerste instantie in de politiek zoeken. De grondprijs moet omlaag en de administratieve rompslomp rondom projecten zou sterk vereenvoudigd moeten worden. Daarnaast zou het helpen als we in een grotere dichtheid woningen mogen ontwikkelen, zodat we het aanbod kunnen vergroten

en de kosten van de grond minder zwaar wegen. Wij, als ontwikkelaars en bouwers, kunnen oplossingen zoeken door bijvoorbeeld ander materiaalgebruik. Frankrijk is het land van beton. Nieuwe bouwtechnieken zijn in opkomst, maar die kosten vaak nog meer dan bouwen in beton, dus vooralsnog is dat geen oplossing. Dat neemt niet weg dat we toch betaalbare woningen moeten realiseren, dus momenteel zoeken we het nog vooral in het terugbrengen van de oppervlakte van de woning."

HET PERCENTAGE AAN INKOMEN DAT MAANDELIJKS OP GAAT AAN HUUR



GEMIDDELDE HUUR PER MAAND



LANDEN

Frankrijk			€ 598
Duitsland			€ 600
Spanje			€ 622
Nederland			€ 625
Engeland			€ 902



“ER ZIJN JAARLIJKS 500.000 NIEUWE BETAALBARE WONINGEN NODIG OM TEKORTEN OP TE LOSSEN”

Mission bij het Conseil National des Villes: “Er zijn drie huurprijsniveaus in de sociale sector, variërend van bijna vijf tot dertien euro per vierkante meter. In veel steden is de gemiddelde geliberaliseerde huur ongeveer het dubbele van de sociale huur. De kloof is het grootst in Parijs waar de vrije huur gemiddeld tweeënhalf keer zo hoog is als de sociale huur.”

Betaalbaarheid is gedefinieerd als het inkomensdeel dat aan het wonen wordt besteed (taux d’effort). “De referentie is vijftienvijftig procent van het inkomen voor de kale huur”, aldus Schaefer, “maar voor sociale huur geldt vaak dat dit slechts bereikt wordt met persoonlijke ondersteuning in de vorm van subsidies, bijstand of leningen. En dan nog blijkt dat veel huishoudens aan de onderkant van de samenleving soms wel tot veertig procent van hun inkomen aan wonen kwijt zijn, een risicovolle situatie volgens sociaal werkers in dergelijke wijken.”

HOGE PRODUCTIE

De druk op de woningmarkt is niet overal groot, zegt Schaefer. “Vooral in Parijs en in enkele kustregio’s is er schaarste als het gaat om betaalbaar wonen. Jaarlijks worden 350.000 nieuwe woningen gerealiseerd, een hoog aantal vergeleken met elk ander land in de Europese Unie, zowel relatief als absoluut. Maar die productie is niet goed gespreid over Frankrijk. In de regio Parijs, waar de druk het grootst is, gaat het om slechts 50.000 woningen, terwijl er jaarlijks 70.000 nodig zijn. De hoge bebouwingsdichtheid en de hoge prijzen staan dat in de weg.”

Het huisvestingsbeleid van de overheid richt zich vooral op een betere spreiding van sociale huurwoningen. “Maar dat is een commitment voor de lange termijn”, zegt Schaefer. “Neemt niet weg dat de productie van sociale huurwoningen al jaren stijgt. Sinds 2012 zijn er 100.000 bij gekomen. Wat hierbij helpt, is het gunstige fiscale regime dat geldt voor de bouwers van sociale woningen: een laag btw-tarief en de mogelijkheid om leningen te verkrijgen tegen een lage rente. Uiteraard

is sociale huur bestemd voor huishoudens met lage inkomens, maar ook starters op de koopmarkt kunnen ondersteuning krijgen in de vorm van een renteloze lening. Deze lening kan maximaal een vijfde van de woonkosten bedragen.”

EVENWICHTIGE SPREIDING

Een mooi (kleinschalig) voorbeeld van hoe woonproblemen voor mensen met lage inkomens worden opgelost is ‘Solibail’. Deze non-profitorganisatie huurt commerciële woonruimte tegen marktprijzen. Huurders betalen een vierde van hun inkomen aan huur, ongeacht de hoogte van dat inkomen. De contractduur is achttien maanden, huurders krijgen begeleiding bij het zoeken naar nieuwe woonruimte in de sociale huursector. Schaefer: “Een mooi voorbeeld van *social inclusion*, maar niet te realiseren zonder publieke financiële ondersteuning.”

Ondanks de stappen die zijn gezet om het bestand aan betaalbare woningen op peil te houden, schat Schaefer in dat er jaarlijkse 500.000 nieuwe betaalbare woningen nodig zijn om de tekorten op te lossen. “Dat niveau werd alleen in de jaren zeventig van de vorige eeuw gehaald, maar vaak wel ten koste van de kwaliteit.” Wat de productie van betaalbare woningen in ieder geval al sinds 1984 een flinke boost geeft, is een regeling voor private investeerders: een aanzienlijk fiscaal voordeel voor nieuw te bouwen huurhuizen, mits deze gedurende negen jaar verhuurd worden tegen een gereduceerde prijs. Hoewel dit systeem in gespannen (en dure) markten als de regio Parijs niet werkt, trekt dit in middelgrote markten veel investeerders en ontwikkelaars aan. Jaarlijks worden via deze regeling tussen de 30.000 en 70.000 woningen opgeleverd. Schaefer ziet veel heil in de samenwerking tussen private partijen en organisaties voor sociale huisvesting, een samenwerking die sinds 2009 bestaat. “De combinatie van knowhow uit de private sector en managementervaring uit de verhuursector kan meer kwaliteit tegen

minder kosten opleveren. Als de ontwikkelaar weet dat de huisvestingsorganisatie een groot deel van het nieuwbouwproject afneemt, betekent dat minder risico en lagere kosten. En de verhuurorganisatie krijgt betaalbare woningen opgeleverd die voldoen aan de huidige eisen voor duurzaamheid en kwaliteit. Grondkosten vormen hierin wel een probleem, te meer daar veel lokale overheden amper grond bezitten.” De uitdaging voor lokale overheden is zorgen voor social inclusion. Schaefer: “Franse steden werken met het ‘Contrat de Ville’, een nationaal programma dat aanstuurt op stadsvernieuwing, economische ontwikkeling, onderwijs en veiligheid. Doel is ook een evenwichtiger spreiding van sociale huisvesting te bewerkstelligen: vijftieng procent van de woonruimte in stedelijke regio’s zou sociale huisvesting moeten zijn. De samenleving dreigt een maatschappij op twee snelheden te worden: grote groepen werklozen tegenover steeds rijker wordende rijken. Goede sociale huisvesting, met een gebalanceerd aanbod en spreiding over de stad, is de oplossing om groepen die buiten de boot dreigen te vallen – jongeren, starters, nieuwkomers – in de samenleving op te nemen. Een mix van subsidies, zowel aan de vraag als aan de aanbodzijde is daarbij onontbeerlijk, net als constructieve samenwerking tussen private en publieke partijen.”

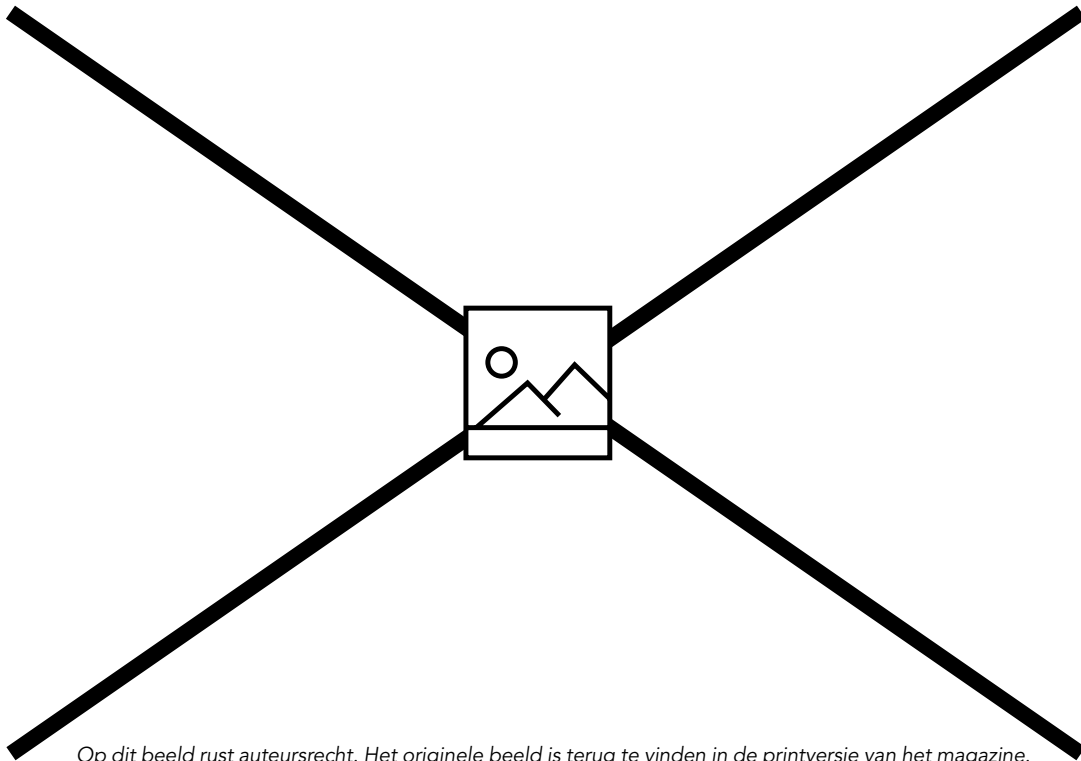
NEDERLAND DE WERELD OP Z'N KOP

Onder de categorie affordable housing worden in Nederland de woningen gerekend voor de lagere inkomens (tot € 34.000 per jaar) en middeninkomens (tot € 43.000). De eerste groep wordt met name bediend door de corporatiesector, bij de

tweede groep zijn er meer particuliere verhuurders. Voor zo'n dertig procent van de huishoudens geldt dat de woonlasten te zwaar wegen op het huishoudbudget volgens de Nederlandse normen van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting; zij wonen dus eigenlijk onbetaalbaar.

Nederland telt 2,4 miljoen sociale huurwoningen. Het behoud van die voorraad (en van de oorspronkelijke doelstellingen van sociale huisvesting) staat onder druk, vindt Marja Elsinga, professor Volkshuisvesting en Woningmarkt aan de Technische Universiteit in Delft. “Sinds 1 juli 2015 heeft Nederland een nieuwe Woningwet. Opvallend is dat de wet vooral is gericht op het rendabel besturen van corporaties en minder op dat waar sociale huisvesting voor bedoeld is: betaalbaar onderdak bieden aan mensen met een smalle beurs. Daarin is Nederland overigens niet uniek, die trend zie je overal in Europa: het gaat steeds minder om betaalbaar wonen. Onze minister van Wonen stelt: dit is geen woonprobleem, maar een inkomensprobleem. De woningen zijn niet te duur maar de inkomens te laag. Daarmee verschuift hij de verantwoordelijkheid voor betaalbaar wonen naar andere ministeries. Ik word daar niet blij van. Nederland heeft het wonen voor lage inkomensgroepen in vergelijking met andere landen goed georganiseerd. Door velen worden we als voorbeeld gezien. De kunst is dit te behouden en te voorkomen dat we segregatie en getto's krijgen.”

De Nederlandse regering zet zwaar in op marktwerking, maar dat vloekt met de principes van sociale huisvesting. Elsinga: “Investeerders houden niet van huurprijsregulering, toewijzingsregels en verhuurdersheffingen, dus die mijden dat onderste segment van de woningmarkt. Het is voor commerciële investeerders ook bijna niet mogelijk om een fatsoenlijk rendement te halen op affordable housing. En dan zou de regering via subsidies of fiscale ondersteuning die markt toch op gang moeten brengen. Dat is de wereld op zijn kop: sociale verhuurders belasten met



Op dit beeld rust auteursrecht. Het originele beeld is terug te vinden in de printversie van het magazine.



HARM JANSSEN,
DIRECTEUR REGIO NOORD-WEST BPD NEDERLAND:
"DIVERSITEIT IN DE STAD OP PEIL HOUDEN"



"In gebieden met grote druk op de woningmarkt zie je de tendens dat in de ontwikkeling van woningen de bovenkant van de markt wordt gezocht. Vaak noodzakelijk om de soms alweer forse grondprijzen te kunnen waarmaken. Ik zie wel mogelijkheden om de betaalbaarheid te verbeteren.

In de eerste plaats zullen we in Nederland, zeker op gewilde plekken, moeten wennen aan het idee dat woningen in de toekomst kleiner zullen zijn. Dat ben ik met professor Elsinga eens. Je ziet nu al dat mensen, die midden in een

stad dicht bij werkgelegenheid en voorzieningen willen wonen, genoeg nemen met minder vierkante meters woonruimte.

Ook op het vlak van parkeren zijn er mogelijkheden. De mobiliteitsvraag verandert. Mensen vragen tegenwoordig gemiddeld genomen minder parkeergelegenheid, zeker in een hoog stedelijke omgeving, waar parkeren vaak in dure gebouwde parkeervoorzieningen plaatsvindt. Daar is winst te behalen.

Een ander aspect betreft de benadering vanuit de totale woonlasten. Mensen zijn niet

alleen geld kwijt aan hypotheek of huur. Ook energielasten vormen een belangrijk deel van de maandelijkse kosten. Energiezuinig bouwen is dus een andere sleutel om wonen betaalbaarder te maken. Naar mijn idee blijft het daarnaast belangrijk dat overheden in de kaderstelling rekening houden met betaalbaarheid. Als je grond uitgeeft met grondopbrengst als enige criterium, dan zullen concurrerende marktpartijen vanzelfsprekend moeten zoeken naar het woningprogramma met de hoogste

opbrengsten. Een overheid kan randvoorwaarden stellen aan het aandeel betaalbare woningen, koop of huur, of de verschillende typen woningen op een locatie. En ook gebiedsontwikkelaars moeten blijven streven naar variatie en aanbod voor alle doelgroepen. We moeten voorkomen dat we in een situatie belanden als in Londen, waar alleen mensen met veel geld nog in de binnenstad kunnen wonen. Ik vind dat je verspreid over de hele stad betaalbaar wonen moet bieden. Dat draagt bij aan een aantrekkelijke, gevarieerde stad."

“HET WORDT TIJD DAT DE REGERING DE OOGKLEPPEN AFZET”

een verhuurdersheffing en commerciële verhuurders subsidiëren.”

OOGKLEPPEN

Hoe onlogisch het ook klinkt als bijna een derde van de woningvoorraad bestaat uit sociale huurwoningen: Nederland heeft te weinig betaalbare woningen. Althans, dat vindt professor Elsinga. “De redenering van de overheid is: we hebben genoeg betaalbare woningen, maar mensen wonen schief. Dat klopt. Maar de praktijk is dat, als zo’n woning vrijkomt, deze meestal niet betaalbaar gehouden wordt, maar wordt geharmoniseerd of verkocht. De corporaties moeten wel, anders kunnen ze die verhuurdersheffing niet betalen en financieel niet zelfstandig opereren. Het wordt tijd dat de regering de oogkleppen afzet.” Ook op een ander vlak is vernieuwing nodig om bijvoorbeeld de bouwactiviteit te stimuleren, vindt Elsinga. “We zijn ontzettend verwend in Nederland met de hoge kwaliteit van de woningen in de sociale sector. Dankzij decennialange ondersteuning door de overheid zit kwaliteitsverbetering ons in de genen. Het moet altijd maar beter en beter. Daarin zijn we doorgeschoten. De kwaliteit die nu min of meer standaard is, kunnen we ons niet meer permitteren. Misschien is dit vloeken in de kerk, maar ik zou zeggen: laten we eens kijken wat we met minder vierkante meters kunnen doen. Ik doceer ook in Shanghai, moet je eens zien wat daar op een paar vierkante meters mogelijk is! Dus ontwikkelaars: ontwikkel betaalbare woningen die passen in deze tijd. En regelgevers: maak dat mogelijk.”

CREATIEF DENKEN

Elsinga wil maar zeggen: een beetje meer lef om anders te denken is broodnodig. Bij overheden maar ook bij investeerders, ontwikkelaars en ontwerpers. “Je kunt het één doen en het ander niet laten. Handreikingen bieden aan commerciële partijen om ze over de streep te trekken, maar ook de doelstellingen van

betaalbaar wonen terugbrengen op de politieke agenda. Bezuinigen op de kwaliteit en omvang van woningen, maar ook zoeken naar nieuwe contractvormen zoals de sociale verhuurkantoren, die je bijvoorbeeld in België en Ierland ziet en waarbij door de overheid gesubsidieerde organisaties deals sluiten met de particuliere huurmarkt.”

Sociale huisvesting vergt hoe dan ook een andere aanpak dan een marktconforme, zeker als het gaat om sociale insluiting. Nu komt de overheid er nog wel mee weg, denkt Elsinga, maar ze zou graag willen dat er wat verder vooruitgekeken wordt. “De sociale huursector gaat krimpen, de vraag is hoe de portefeuille er over vijftien jaar uitziet. Het zou toch verschrikkelijk zijn als we dan moeten constateren dat we de erfenis van onze sociale huisvesting hebben verkwanseld?”

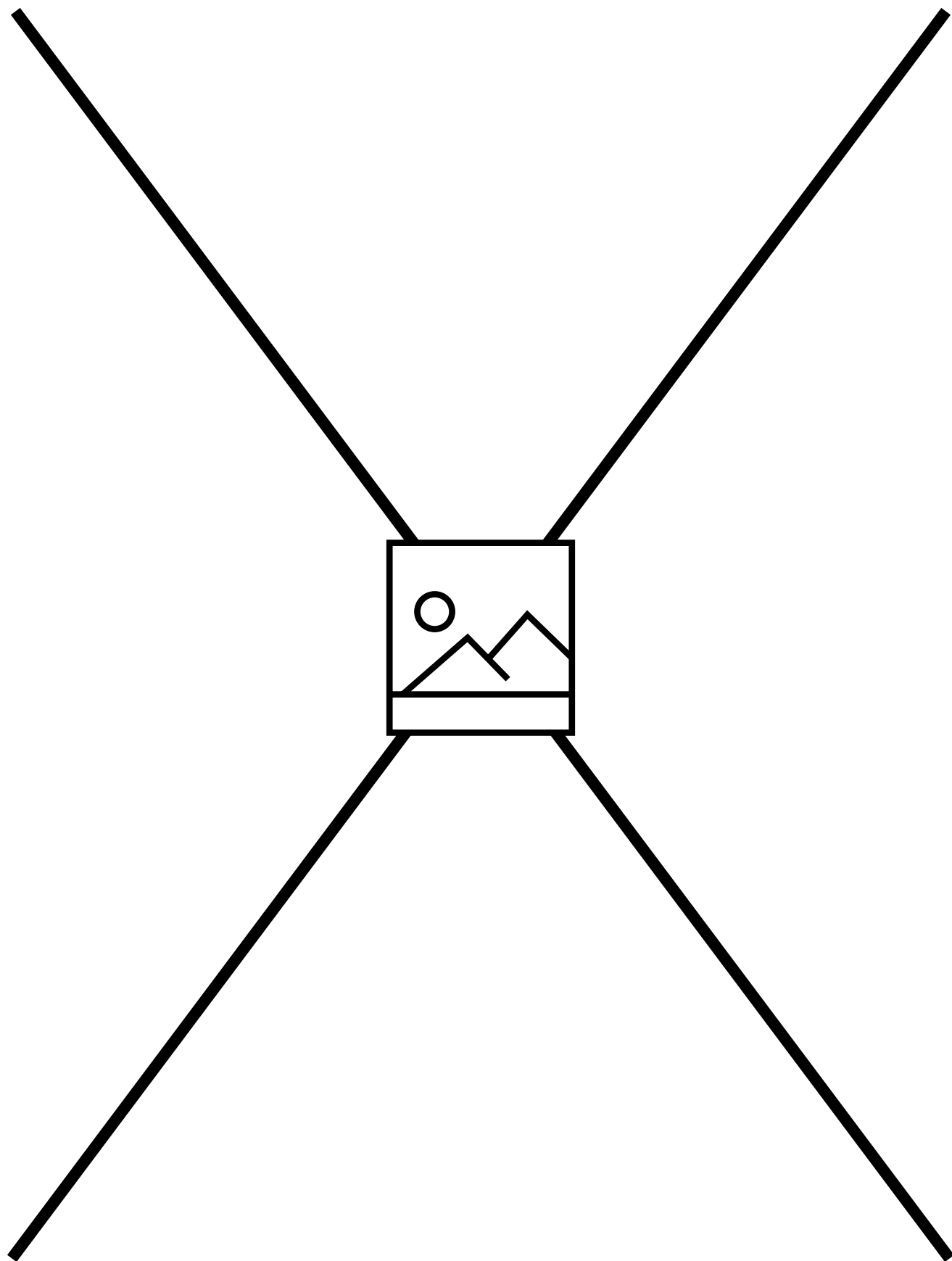


INSPIRATIE

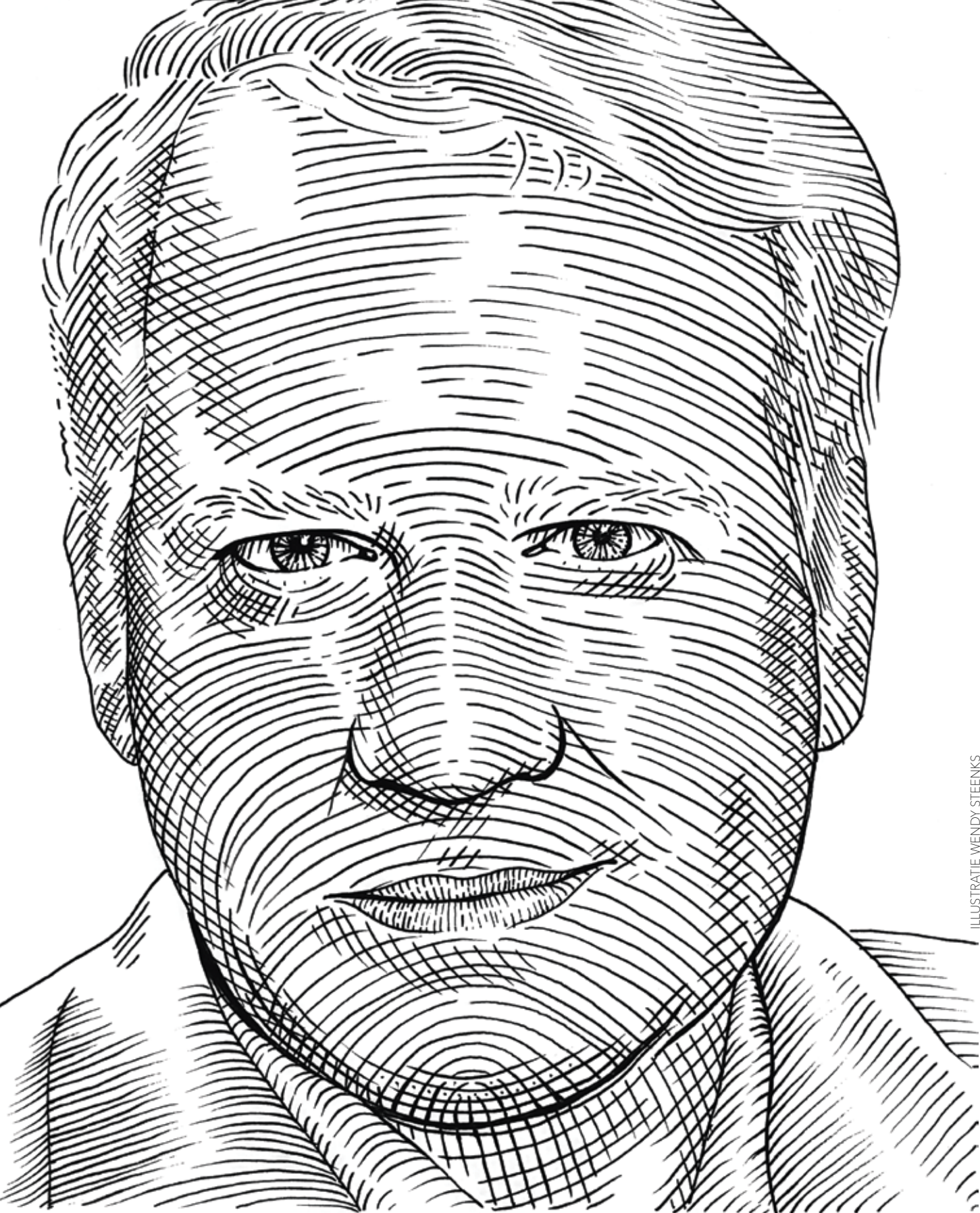
Housing Review 2015, Habitat for Humanity
(www.habitat.org/sites/default/files/housing_review_2015_full_report_final_small_reduced.pdf)

ONLINE

- ef-l.eu
 - habitat.org
 - housingeurope.eu
 - iut.nu
 - statistiques.developpement-durable.gouv.fr/publications
 - prets.caissedesdepots.fr/perspectives.html
 - soliha.fr
-



Op dit beeld rust auteursrecht. Het originele beeld is terug te vinden in de printversie van het magazine.



ILLUSTRATIE WENDY STEENKS

CV Nicolas Buchoud Voorzitter van de 'Cercle Grand Paris de l'Investissement Durable' / The Grand Paris Alliance en medeoprichter van 'Renaissance Urbaine' renaissance-urbaine.fr / cerclegrandparis.org / contact@renaissance-urbaine.fr

SMART CITIES OR SMARTER SKILLS?

Waarom zijn we zo verknocht aan de steden van de renaissance en hebben we zo weinig met onze woonwijken met flatgebouwen die werden gebouwd in de jaren vijftig en zestig?

VOOR EEN EUROPESE 'Urban Renaissance' hebben we geen betere steden maar betere professionals nodig, met de juiste scholing om de tegenstrijdige problemen rondom verstedelijking en klimaatverandering aan te pakken. Er moeten open en gastvrije steden komen met een 'bevrijdende lucht'. Deze uitspraak, die al van toepassing was in de middeleeuwen, is actueler dan ooit. De uitdaging is om mensen enthousiast te maken voor het 'samenzijn'.

Dat was ook onze overtuiging toen we het Handvest van Rio opstelden tijdens een VN-conferentie: het samenbrengen van honderdduizenden architecten, planologen, landschapsarchitecten en bouwkundig specialisten. Met als kernbegrippen flexibiliteit, vindingrijkheid en scherpzinnigheid. Daarbij wordt de Europese stad gezien als het ideaal: Amsterdam, Genua, Straatsburg en Wenen, maar zonder dat het louter een slechte kopie wordt. Pluspunten van dit soort steden zijn de verschillende functies: ruimte om te wonen, te werken en

voor cultuur. En dat alles dicht bij elkaar en met een flexibel en dus aanpasbaar karakter.

In het Midden-Oosten, China en Azië worden daarentegen strakke en vreugdeloze megapolen ontwikkeld, naar het evenbeeld van de zones die in de jaren '60 en '70 van de 20e eeuw in Noord-Amerika werden gebouwd. Parallel daaraan ontwikkelt zich een droombeeld van de toekomstige stad, een concentraat van het technologische en ziellose cyber-optimisme.

De burger verwacht zinvolle projecten. Het creëren van de stad van morgen betekent een mix van een aantal formele en informele ingrediënten.

"ACTUELER DAN OOIT: ER MOETEN OPEN EN GASTVRIJE STEDEN KOMEN MET EEN 'BEVRIJDENDE LUCHT'"

Voorbeelden zijn het winkelcentrum in het Hamburgse HafenCity, die organisaties aantrekt om een verbinding te vormen met het stadscentrum, of het UniverCity-project in Vancouver, waar een campus wordt getransformeerd tot een waar dynamisch stadje. Het gesloten wereldje van het megaproject EuropaCity in de 'Métropole du Grand Paris' gaat tegen de historische stroom in, en is in zichzelf opgesloten, te midden van braakliggend terrein en grote spoor- en verkeersknooppunten.

Waarom zijn we eigenlijk zo verknocht aan de steden van de Renaissance en zo weinig aan de woonwijken met flatgebouwen van de jaren '50 en '60? De grote economische spelers op het gebied van onroerend goed binnen Europa zouden er goed aan doen zich opnieuw te laten leiden door een authentieke Urban Renaissance. Anders wordt de "smart city", naast de voor investeerders steeds minder aantrekkelijke buitenwijken, binnenkort nog gehater dan de stedenbouwkundige flatgebouwen!

"HET IS NU
WEL DUIDELIJK
DAT DE
DUURZAME
STAD EEN
ZEKERE
DICHTHEID
VEREIST"

GAËTAN LE PENHUEL



Architect **Gaëtan Le Penhuel** (52) startte in 1994 zijn eigen bureau Le Penhuel Architectes, nadat hij was verkozen tot winnaar van de wedstrijd voor jonge architecten European 3.

Dat was twee jaar na zijn afstuderen aan de Ecole d'Architecture de Paris-Belleville. Vandaag de dag wordt hij bijgestaan door zo'n twintig medewerkers. Le Penhuel gaf les aan de school voor architectuur in Bretagne en aan die van Columbia University en ENSAPLV in Parijs.

ARCHITECT
GAËTAN LE PENHUEL



JEAN-PHILIPPE BOURGADE
DIRECTIEVOORZITTER VAN BPD MARIGNAN

Jean-Philippe Bourgade (57) volgde de handelsschool ISC Paris en was onder meer directeur Programma's bij Eiffage Immobilier en regionaal directeur van aannemersbedrijf Berval. In 1999 werd hij bij BPD benoemd tot regiodirecteur Paris-Île-de-France. Vervolgens was hij adjunct-directeur Habitat en directeur Marignan Immobilier. Sinds 2010 is hij directievoorzitter van BPD Marignan in Frankrijk.



HET GEBRUIK
VAN GEBOUWEN
WORDT
VEELZIJDIGER



Het is lang geleden dat er zo'n enorm bouwterrein was als de ZAC Clichy-Batignolles in Parijs. Architect Gaëtan Le Penhuel en Jean-Philippe Bourgade, directievoorzitter van BPD Marignan, vertellen over de complexiteit en de uitdagingen van het project, dat 37.000 m² beslaat. Welkom in de stad van de 21^e eeuw.

Jullie kennismaking was vrij klassiek...

GAËTAN LE PENHUEL: "Klopt. Drie jaar geleden heeft de gemeente Parijs, in overleg met BPD Marignan, een aantal architecten uitgenodigd om hun aanpak te presenteren voor een multidisciplinaire samenwerking tussen ingenieurs, architecten en stadsdiensten. Doel was om in korte tijd een samenhangende wijk te creëren. Deze bijeenkomst in het stadhuis met de beleidsmakers en de financiële beslissers heeft uiteindelijk geleid tot de keuze voor een team, het onze."

JEAN-PHILIPPE BOURGADE: "Voor ons liep het project toen al een jaar. De gemeente had ons die namen voorgesteld. We hebben elkaar ontmoet en gepraat op dat enigszins magische moment dat er wel een voorkeur was maar nog geen besluit. Ik heb

vervolgens twee of drie aannemers gebeld die ik kende en die eerder met Gaëtan hadden gewerkt. Dat werd ons team."

GAËTAN LE PENHUEL: "Inderdaad. Wij zijn hoofdaannemer maar we werken samen met Isabelle Menu van bureau Saison Menu, verantwoordelijk voor de huisvesting van studenten en promovendi en de sociale huurwoningen, met bureau Sud Architectes voor de winkels, met landschapsarchitect Emma White en milieukundig ingenieur Franck Boutte. Dat gaf vertrouwen."

Wat maakt Clichy-Batignolles zo'n bijzonder project als het gaat om architectuur en vastgoedontwikkeling?

GAËTAN LE PENHUEL: "Architectonisch is er echt sprake van complexiteit. Niet in negatieve zin, maar de moderne

stad wordt werkelijk steeds complexer, behalve wanneer je in de verre buitenwijken bouwt. De dagen van monofunctionele gebouwen zijn voorbij en het is nu wel duidelijk dat de duurzame stad een zekere dichtheid vereist. In dat kader voegt de gemeente Parijs op veel bouwpercelen meerdere programma's samen. Op sommige percelen zijn dat woningen met een kinderdagverblijf of een school of een fitnessruimte op de begane grond, op andere zijn dat woningen met kantoren. Maar dat is relatief eenvoudig vergeleken met de veelheid aan programma's en beperkingen voor onze twee eilanden. Er zijn maar liefst zeven programma's: vrije huisvesting, particuliere huurwoningen, sociale huurwoningen, huisvesting voor promovendi, huisvesting voor studenten en – niet te vergeten – het winkelcentrum en de lokale winkels. En dan is er nog de uitgang van de metro en de parkeergarage

“HET HELE TEAM LIEP ZES
MAANDEN LANG COMPLEET
OVER. MAAR HET PROJECT
IS GESLAAGD”

met vijf ondergrondse verdiepingen die moet aansluiten op de openbare parkeerplaats onder de hoofdweg, en de inrit voor de brandweer bij de werkplaats van de SNCF, voor wie station Saint-Lazare per spoor bereikbaar moet blijven. Uiteindelijk wordt slechts twintig procent van het oppervlak op de grond gebouwd, de andere tachtig procent op een plaat over de weg, die tot tien meter boven straatniveau uitkomt.”

JEAN-PHILIPPE BOURGADE: “Het was niet zozeer het commerciële risico dat in het begin van het project naar voren kwam, maar de technische, juridische en architecturale complexiteit. Los van elkaar kun je die wel onder controle houden, maar gecombineerd zorgen ze voor onzekerheid: de uitdagingen stapelen zich op. We moesten bijvoorbeeld een deel van de parkeerplaatsen inrichten voor de aangrenzende percelen. Ik geloof dat ik in mijn leven geen enkele klus heb gehad die zo complex was. De oplossing zat 'm in het opzetten van speciale teams: één conceptueel team, één technisch en één voor het aannemerswerk. We stonden onder grote tijdsdruk. De planoloog ging razendsnel. We moesten bijvoorbeeld

binnen twee tot drie maanden ontwerpschetsen maken.”

GAËTAN LE PENHUEL: “We hadden te maken met een onmogelijke deadline, want onze twee percelen waren veel complexer dan de andere. Maar de gemeente wilde een coherent geheel en verplichtte ons om alles in zes maanden af te krijgen. Elke week moesten we projecten met een nieuw thema presenteren, we hadden nauwelijks de tijd om ze aan te passen of met onze aannemer te bespreken. En dat met een zo'n complex project van 37.000 m². Het hele team – de aannemer, de architecten en het ingenieursbureau – liep zes maanden lang compleet over. Maar het project is geslaagd.”

Hoeveel tijd is er normaal gesproken nodig voor zo'n project?

GAËTAN LE PENHUEL: “Minstens een jaar voor het voorontwerp. Of twee. Maar dit heeft ook zijn voordelen gehad.”

JEAN-PHILIPPE BOURGADE: “De strakke deadlines in het begin zijn uiteindelijk een redmiddel geworden. Onze percelen, die zo veel complexer waren dan de rest, waren ook strategisch omdat zij de

entree vormden voor de ZAC, de commerciële zone. Als wij vertraging hadden, had iedereen vertraging.”

Hoe is Clichy-Batignolles verbonden met de nabijgelegen wijken en wat is de toegevoegde waarde voor deze wijken?

GAËTAN LE PENHUEL: “Als bruggenhoofd van de ZAC, zoals Jean-Philippe het ook wel noemt, waren wij bepalend voor het vervolg. Architectonisch hebben we een verbinding moeten creëren tussen de 19e en 21e eeuw, aangezien het Square des Batignolles een negentiende-eeuws plein is, evenals de gebouwen in Haussmannstijl op de hoek en dat hele gedeelte van het arrondissement.

De ruimte tussen de twee eeuwen wordt gedicht met een verfijnd architectonische en stedelijke stijl, aangezien we overgaan naar een grotere dichtheid dan die van Haussmann. De gemeente wilde in deze ZAC Clichy-Batignolles de eerste gebouwen van vijftig meter hoog bouwen. Tot dan lag de stedelijke bouwgrens van Parijs op een hoogte van 37 meter. Dit was de ideale locatie om gebouwen van vijftig meter hoog neer te zetten, omdat we hier op een soort eiland zitten, zoals *Île de la Cité*, en tamelijk geïsoleerd van

"WE HEBBEN
MET
ARCHITECTUUR
EEN
VERBINDING
GECREËËRD
TUSSEN DE 19^E
EN 21^E EEUW"

GAËTAN LE PENHUEL





"IK GELOOF
DAT IK IN MIJN
LEVEN GEEN
ENKELE KLUS
HEB GEHAD DIE
ZO COMPLEX
WAS"

JEAN-PHILIPPE BOURGADE

“CLICHY-BATIGNOLLES IS EEN
VOORBEELDPROJECT ALS HET
GAAT OM REGELGEVING VOOR
DUURZAME ONTWIKKELING”

de rest van Parijs. Het enige raakvlak met de stad is ons gebouw, dat aansluit op de Haussmann-gebouwen. Uit respect daarvoor hebben we ons gebouw even hoog gemaakt. Architectonisch hebben we gekozen voor een hoogwaardige stijl en BPD Marignan heeft ons daarin gesteund. Denk aan een forse voorgevel met hekwerk en balkons, maar ook met klassieke kenmerken als een boograam of erker, een glazen buitenruimte die veel voorkomt in dit arrondissement van Parijs. We bouwen deze voorgevel van wit beton, de ‘steen’ van de 21e eeuw die goed past bij de natuurstenen Haussmann-gebouwen aan de overkant. Dit eerste eiland heeft een modern cross-over handschrift, met respect voor het Parijse Haussmann-erfgoed.”

Wat is de rol van het centrale Martin Luther King park?

GAËTAN LE PENHUEL: “Deze dichtheid is alleen mogelijk met een grote omliggende ruimte. Aan de ene kant ligt de vrije ruimte van de spoorlijnen, aan de andere kant die van het park en in het zuiden die van het Square des Batignolles. De dichtheid is dus groot, maar wel te midden van een enorme ruimte.”

JEAN-PHILIPPE BOURGADE: “Er zijn inderdaad geen obstakels, wat een bijzonder prettig gevoel geeft. Er is in heel Parijs geen vergelijkbaar programma. We zitten hier in het 17e arrondissement, met het metrostation en het Square des Batignolles vlakbij, het Martin Luther King park aan de achterkant en heel Parijs voor ons!”

GAËTAN LE PENHUEL: “Dat is trouwens ook de reden waarom ik het vergelijk met een eiland, omgeven door ruimte. Het zal altijd een losstaande wijk blijven, omdat het een hoofdstraat krijgt die ooit bij het vernieuwde Clichy zal uitkomen. Dat is de volgende stap: de verbinding met groter Parijs komt tot stand op de punt van dit eiland. En dat moet ook wel, want dit zijn de laatste grote grondmogelijkheden binnen Parijs. En dit wordt in elk geval de laatste grote tuin van Parijs.”

Welke duurzame bijdrage levert Clichy-Batignolles aan Parijs? Met welke concrete voorzieningen en toepassingen? Wat maakt de architectuur duurzaam?

JEAN-PHILIPPE BOURGADE: “Clichy-Batignolles is een voorbeeldproject als

het gaat om regelgeving voor duurzame ontwikkeling. Naast het klimaatplan van de gemeente Parijs zijn er bijzonder strenge milieuvoorschriften opgesteld. Denk aan de plaatsing van zonnepanelen en aan water dat wordt verwarmd met aardwarmte. Denk aan het verbod op airconditioning in de kantoren, ondanks de ligging op het zuiden en de naastgelegen spoorlijnen van station Saint-Lazare. De percelen 1 en 3, die wij beheren, zijn de enige die profiteren van aardwarmte. De planoloog heeft extreme eisen gesteld, waar we punt voor punt op gereageerd hebben, met tal van compromissen, in de wetenschap dat de behoeften van de verschillende partijen soms uiteen zouden lopen...”

GAËTAN LE PENHUEL: “Al bij de eerste onderzoeken hebben we met de gemeente een aantal bindende afspraken gemaakt. Als het ons bijvoorbeeld niet lukte het vereiste aantal zonnepanelen te plaatsen, hadden we toestemming om onze gebouwen een functionele gebruikskwaliteit te geven. De gemeente stond erop dat de gebouwen, ondanks hun verschillende functionaliteiten en hun dichtheid, van hoogwaardig niveau



zouden zijn, met vernieuwende vormen van gebruik.”

JEAN-PHILIPPE BOURGADE: “Redeneren in termen van gebruik is relevant. Dat is overigens ook de invalshoek van veel projecten tegenwoordig.”

GAËTAN LE PENHUEL: “In dat opzicht is dit project echt interessant. Alle dakverdiepingen met verschillende hoogtes zijn bewoond, particulier of collectief.”

Wat maakt Clichy-Batignolles tot een sociaal verantwoord project?

JEAN-PHILIPPE BOURGADE: “Het programma zelf, omdat het werkelijk sociaal en gemixt is. Van de 37.000 m² zijn slechts 3.500 m² bestemd voor huurkoop. Het gebruik en het gemengde karakter zijn zoveel mogelijk

gestimuleerd: het gemengde karakter voorziet in gemeenschappelijk en gedeeld gebruik. Een ander element is het beperkt aantal parkeerplaatsen, dat rechtstreeks samenhangt met de programmering. De gemeente wilde niet te veel parkeerplaatsen aanleggen, vandaar dat we gekozen hebben voor gemeenschappelijk beheer van de in totaal 450 privé en openbare parkeerplaatsen. Ook hebben we voldaan aan de eis om mensen uit de buurt in te huren voor de bouwwerkzaamheden.”

GAËTAN LE PENHUEL: “Ik ben het helemaal eens met deze punten, maar ik wil wel nog één nieuw element toevoegen: net als in de 19e eeuw hebben we programma’s gestapeld. Vanwege hun complexiteit zou je normaal gesproken alleen een scheiding aanbren- gen.

Omdat er maar heel weinig woningen met huurkoop waren, was het lastig om ze aantrekkelijk te noemen vanwege het schitterende uitzicht over Parijs. Dat maakt het tot zo’n gemengd woonprogramma, dat veel projectontwikkelaars het niet aandurven. Het wordt nog interessant hoe het gebouw in de toekomst zal functioneren, omdat er sprake is van gedeeld gebruik: mensen kunnen elkaar binnen ontmoeten in een speciale receptieruimte.”

JEAN-PHILIPPE BOURGADE: “Dat is vernieuwend: toekomstige bewoners zullen niet spreken van “hun” gebouw, omdat ze maar in een deel ervan wonen. En dat verandert alles. Dit gebouw heeft meer functionaliteiten.”

“HET MULTIFUNCTIONELE KARAKTER
DAT DE UITZONDERING WAS,
ZAL DE NIEUWE TREND WORDEN”

Wat maakt Clichy-Batignolles tot een voorbeeldproject en een inspiratie voor andere stedelijke projecten?

GAËTAN LE PENHUEL: “Dat zit ’m in de complexe inrichting van de gebouwen zelf. Het is niet zo zeer een complexiteit maar een ‘complex-city’. De eerste in zijn genre, en dat ook nog eens in Parijs.”

JEAN-PHILIPPE BOURGADE: “Zoals Gaëtan al zegt, het multifunctionele karakter dat de uitzondering was, zal de nieuwe trend worden. De ervaring die we hier hebben opgedaan, zal ons verder helpen bij andere projecten. Met Lyon Confluence hadden we al te maken met complexiteit, maar met dit programma hebben we echt flinke stappen vooruit gezet.”

GAËTAN LE PENHUEL: “Wat als voorbeeld kan dienen, is hoe de gemeente ons in het begin heeft uitgedaagd om onze aanpak van dit lastige project te presenteren en hoe dat heeft geleid tot een efficiënte samenwerking tussen de aannemer, de architecten en de gemeente, ieder met hun eigen prioriteiten.

We werden zo gedwongen om snel te overleggen en tot een samenhangend geheel te komen. We moesten ons wel blootgeven.”

JEAN-PHILIPPE BOURGADE: “We móesten het samen eens worden. We hebben het echt projectmatig aangepakt, met een toegewijd team.”

Klaar voor een nieuw, vergelijkbaar project?

GAËTAN LE PENHUEL: “Ik ben gek op complexiteit.”

JEAN-PHILIPPE BOURGADE: “Helemaal mee eens. En de cijfers spreken voor zich: 85 procent is vooraf verkocht en de bouwkosten zijn in de hand gehouden. Wat de risico’s betreft, is dit één van de beste projecten van BPD Marignan.”



INSPIRATIE

Gaëtan Le Penhuel: “Ik heb geen tijd om te Twitteren of blogs te lezen. Ik blijf op de hoogte van ontwikkelingen in de architectuur door regelmatig via internet *Le Courier de l’Architecte* te lezen, evenals *Le Monde*, *Courrier International* en het architectenblad *D’A*.”



Jean-Philippe Bourgade: “Ik lees veel gespecialiseerde tijdschriften, zoals *Business Immo* en *Immo Week*. En als voorzitter van de commissie 2.0 van de Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) volg ik verschillende online blogs op het gebied van vastgoed.”

ONLINE

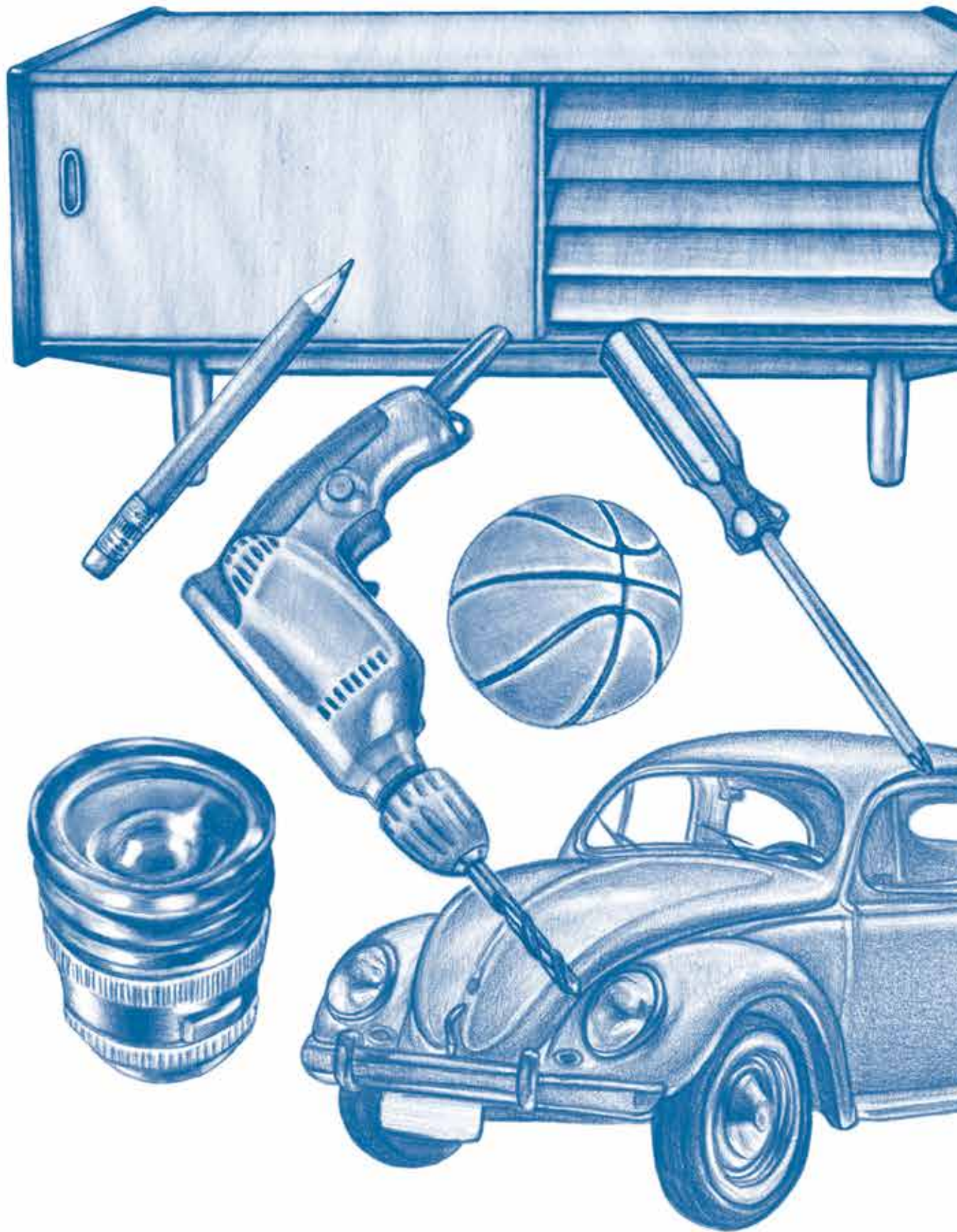
marignan-immobilier.com

lepenhuel.net



PROJECTEN VAN BUREAU GAËTAN LE PENHUEL ARCHITECTES

- Clichy-Batignolles: vastgoedcomplex 01/03 van het ZAC.
- Het eiland Croisset in het 18e arrondissement van Parijs: 105 sociale huurwoningen, een universiteitsrestaurant, winkels en parkeerplaatsen.
- Aubervilliers: de bouw van een toren met 57 sociale huurwoningen met winkels op de begane grond.
 - Saint-Ouen: de bouw van 40 sociale huurwoningen, een sociale residentie van 150 kamers en winkels aan de ZAC des Docks.
 - Lyon Confluence: eiland G, de bouw van 84 woningen, winkels, kantoren en parkeerplaatsen.
- Toulouse: de bouw van een HQE-kantoor (Haute Qualité Environnementale) aan de ZAC Borderouge.
- Clamart: een schoolcampus (met twee basisscholen en twee kleuterscholen), gecombineerd met een grote sportcampus (een regionale dojo, een gymnastiekzaal, een tennisbaan en mogelijkheden voor toekomstige ontwikkeling).

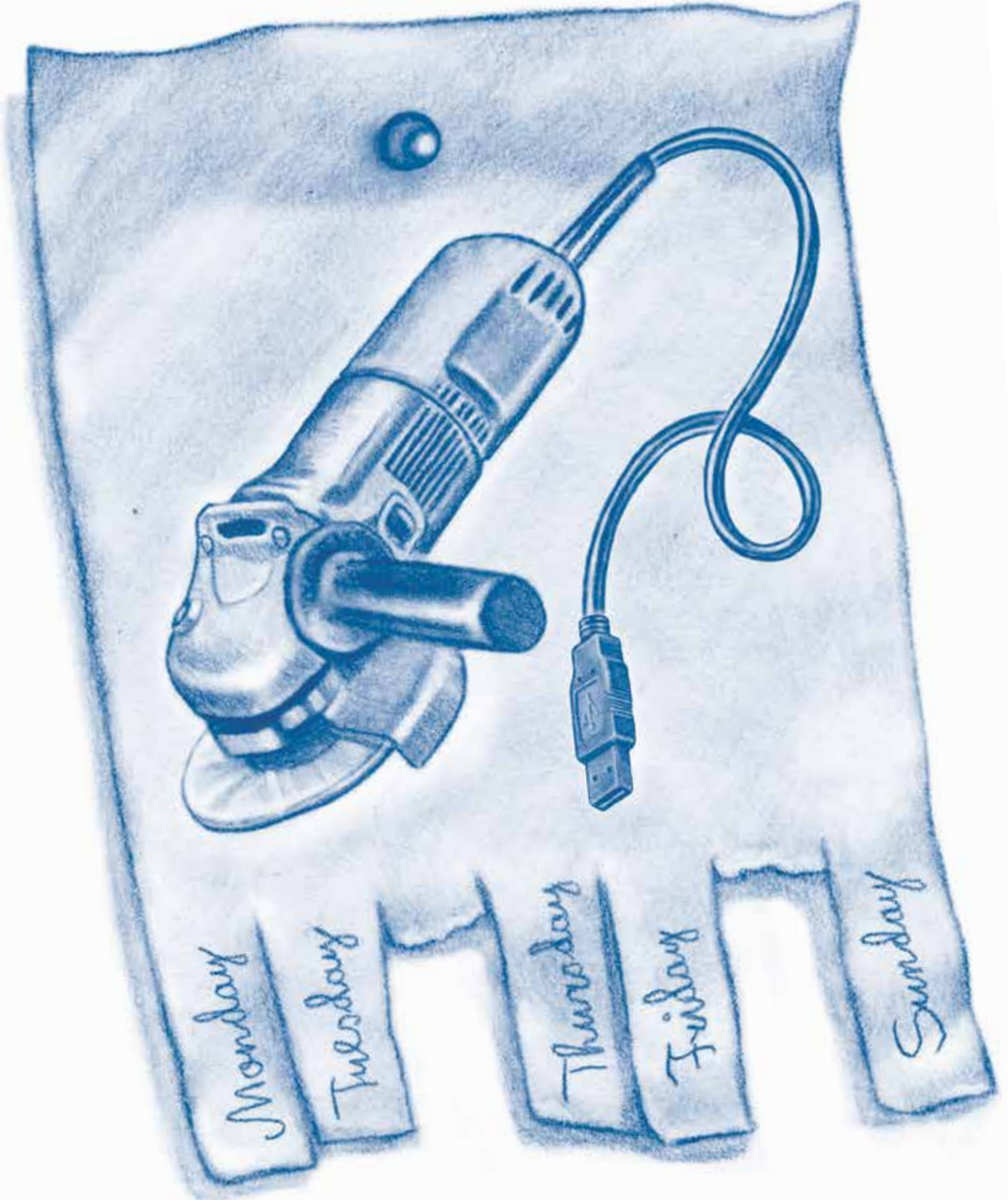




LEREN VAN AIRBNB

Onder jongeren neemt het autobezit af en het autodelen toe. Airbnb is met 500.000 accommodaties wereldwijd groter dan de Hilton Hotel Group.

Hoe meer onze samenleving digitaliseert, hoe sneller de deeleconomie groeit. ShareNL-oprichter Pieter van de Glind heeft één advies voor ontwikkelaars: experimenteer! "Dan kun je omgaan met de verandering, als die opeens een vlucht neemt."



“DE BELANGRIJKSTE AANJAGER VAN DE DEELECONOMIE IS DE TECHNOLOGISCHE ONTWIKKELING”

DE DEELECONOMIE ZIT IN DE LIFT. Onderzoek van bureau OpinionWay (2015) toont aan dat 22 procent van de Fransen wel eens gebruik maakt van deelservices. En 82 procent van alle ondervraagden denkt dat de deeleconomie de manier van consumeren ingrijpend zal veranderen. En dat gaat niet alleen over de online marktplaats voor het – tegen betaling – delen van privé-accommodaties: Airbnb (als toeristische trekpleister is Frankrijk, na Amerika, de grootste markt voor Airbnb). Nee, Frankrijk bracht bijvoorbeeld ook het succesvolle autodeelplatform BlaBlaCar voort en eind 2015 Wheeliz, een soort SnappCar met auto's voor mindervaliden.

In autoland Duitsland verdubbelde het gebruik van deelauto's in 2014 ten opzichte van 2013. Volgens Bitkom, de Duitse ICT-brancheorganisatie die het onderzoek verrichtte, is dat vooral te danken aan de groeiende populariteit onder twintigers en dertigers. Een studie van de Universiteit Lüneburg bevestigt dat: vooral jongeren zien een grote toekomst voor het delen van goederen en diensten. Onderzoek van PwC (2015) onder duizend personen wijst uit dat Duitsers graag delen en dat veel ondervraagden voordelen zien voor de werkgelegenheid en nieuwe bedrijvigheid. In Nederland doet volgens onderzoek van de Nederlandse ING Bank ruim een half miljoen huishoudens (zo'n acht procent van de bevolking) mee aan de deeleconomie. Naar schatting is die veertig tot zestig miljoen euro groot – rond 0,01 procent van het bruto binnenlands product. Het effect op de totale economie is vooralsnog klein, maar de ING-onderzoekers verwachten dat uiteindelijk zo'n 2,5 miljoen huishoudens

zullen meedoen: vooral jongeren, hoger opgeleiden en hogere inkomens.

DEELMOTIEVEN

Je kunt ook zeggen dat niet iedereen staat te trappelen. Marktonderzoek van Multiscope (2015) laat zien dat negen van de tien Nederlanders nog nooit spullen hebben gedeeld via een onlineplatform. En dat liever ook niet willen. Waarom zouden mensen eigenlijk wél willen delen? Bureau Golfstromen onderzocht dat voor BPD en onderscheidt in het rapport *Shared Living Environments* vier motieven.

Ten eerste extra inkomen. Aanbieders krijgen geld via deelplatforms en ontvangers besparen geld omdat zelf kopen duurder is. Ten tweede *community building*: er ontstaat goodwill en een nieuw gemeenschapsgevoel dat voor veel deelnemers aantrekkelijk is. Ten derde draagt delen bij aan een betere wereld: er hoeft minder geproduceerd te worden. En ten vierde is deelname vaak onderdeel van de identiteit: delen scoort hoog op het gebied van *personal storytelling*. Tja, *what's new*, zou je zeggen: menselijke motieven zijn van alle tijden. Maar ook de tijden zelf veranderen en in deze tijd spelen een aantal trends de deeleconomie in de kaart. Dankzij de financiële crisis hebben de meeste mensen sinds 2008 bijvoorbeeld minder te besteden. En tegenover de voortschrijdende globalisering staat een toenemende behoefte aan kleinschaligheid, ambachtelijkheid en persoonlijk contact. Daarnaast verschuift de economische focus van fossiele energie, productie en bezit steeds meer naar duurzame energie, kennis en netwerken. Maar verreweg de belangrijkste aanjager van de

DEELEXPERIMENT: ZEEBURGEREILAND

In Amsterdam-Oost is BPD in overleg met de gemeente een experiment gestart met de toepassing van de deeleconomie. Onder het motto 'sharing living environments' wordt onderzocht of deelconcepten ingepast kunnen worden in een project op Zeeburgereiland.

Hierbij gaat het om zaken als:

- Alternatieve indelingen van woningen en appartementen, zodat afsplitsbare vertrekken apart verhuurd kunnen worden via de vereniging van eigenaren of via Airbnb.
- Elektrische auto's in de gemeenschappelijke garage die door de vereniging van eigenaren gehuurd worden en die door al haar leden gebruikt kunnen worden.
- Diverse gereedschappen en huishoudelijke machines in de gemeenschappelijke kelder die door de vereniging van eigenaren gehuurd worden en door al haar leden gebruikt kunnen worden.
- Smart werk- en vergaderplekken gecombineerd met een koffiebar. 's Avonds kan deze ruimte benut worden als restaurant of voor recreatieve invullingen.
- Momenteel wordt deze functiemix op tekening uitgewerkt door een architect en is BPD in overleg met een stichting om de activiteiten te faciliteren.

deeleconomie is de technologische ontwikkeling: die is niet alleen nieuw, maar ook onomkeerbaar.

IDEALISME

Ga maar na. Het internet en de sociale media zorgen ervoor dat iedereen gelijktijdig zender en ontvanger is. De sterke groei van mobiel internet met GPS geeft online informatie een fysieke plek. Overal waar mobiel bereik is en het internet werkt, is de markt. Tel daarbij op de toegenomen betrouwbaarheid van online platforms (inclusief beoordelingssystemen en de verplichte koppeling van gebruikersaccounts aan telefoonnummers en Facebook-profielen), het toegenomen gemak van online betalen en de toegenomen acceptatie van online winkelen. Dat alles maakt het handelen op *peer-to-peer-platforms* steeds gewoner.

Voor wie nog steeds mocht denken dat de deeleconomie louter om 'delen' en 'idealisme' draait, geeft het rapport *Shared Living Environments* een overtuigend voorbeeld van het tegendeel. Vraag- en aanbodsites van slaapaccommodaties Couchsurfing (sinds 2003) bestaat vijf jaar langer dan Airbnb (sinds 2008), maar Airbnb kon in korte tijd veel groter worden omdat het een financiële prikkel hanteert in plaats van *goodwill*, zoals Couchsurfing doet. De succesvolste diensten in de deeleconomie zijn de platforms met een sterke verdienprikkel voor de gebruiker.

SHARING CITY

De Belg Michel Bauwens, cyberfilosoof en oprichter van de Foundation for Peer-to-Peer Alternatives, denkt dat de deeleconomie grote kansen biedt voor stedelijke ontwikkeling. "Woningen in de stad worden steeds moeilijker betaalbaar voor jongeren. Als die zo'n woning makkelijk kunnen delen, kan dat een oplossing zijn.

“DE SUCCESVOLSTE DIENSTEN IN DE DEELECONOMIE ZIJN DE PLATFORMS MET EEN STERKE VERDIENPRIKKEL VOOR DE GEBRUIKER”

Ook voorzieningen, zoals wasmachines, worden steeds vaker en makkelijker gedeeld. Woningontwikkelaars doen er verstandig aan om op deze ontwikkeling voor te sorteren.” Onder jongeren in Amsterdam is woningdelen dagelijkse realiteit. Bij de woningcorporaties Rochdale en Stadgenoot gaat al circa 75 procent van de nieuw verhuurde vrije sector-woningen naar jonge huurders met een gezamenlijk contract. Tegelijkertijd kan de deeleconomie ook negatief uitwerken op populaire woningmarkten. Begin november 2015 drongen boze inwoners van San Francisco het hoofdkantoor van Airbnb binnen. Ze gaven de huizeendeelsite de schuld van stijgende huizenprijzen. In Europese steden wordt een vergelijkbare onrustesignaleerd. Als in sommige stadsbuurten elke woning een hotel kan worden, krijgen speculanten vrij spel.

De maatschappelijke relevantie van de deeleconomie groeit, zegt Bauwens. “Het gaat met vallen en opstaan, maar het gaat niet meer verdwijnen.” De stedelijke overheid heeft daarbij een duidelijke taak, vindt hij. “Seel laat zien hoe het moet. Die stad omarmt de deeleconomie, mits die wordt gedragen door de burgers zelf. Een lokale vorm van Uber is daar toegestaan. Dan doe je het goed. Kwalijke uitwassen van deelplatforms moet je bestrijden, maar een goed stadsbestuur kan het niet laten bij verbieden.”

STADSONTWIKKELING

Hoe spelen woningontwikkelaars in op de deeleconomie? In Frankrijk ziet Hedwige de Penfentenyo, directeur-oprichter van Fimbacte, kennisplatform voor stedelijke ontwikkeling, voorzichtige verandering. “Het zijn vooral bewonerscollectieven die initiatieven ontplooiën.” Ze ziet nog geen ontwikkelaars die met andere woningtypen of -programma's komen, ook niet op het

gebied van stadsontwikkeling. Interessante combinaties zijn er echter al wel. Zo kun je in steeds meer Franse steden een appartement kopen met recht op een deelauto. Nexity, de belangrijkste woningaanbieder in de regio Île de France, propageert deze formule actief. Het aantal parkeerplaatsen kan zo omlaag. Die conclusie was in een Duits onderzoek van ontwikkelaar Quantum niet anders: als steeds meer mensen hun auto delen, zal de vraag naar parkeerplaatsen afnemen en dat raakt eigenaren van parkeergarages (uit *Mine, yours, ours – wie werkt die Sharing Economy auf die Immobilienwirtschaft?*, 2014). Het woningdelen gebeurt in Duitsland vooralsnog in de vorm van vakantieverhuur, vooral in de regio's Berlijn, München, Hamburg en Keulen. Toch verwacht dr. André Scharmanski, *Head of research* bij onderzoeksbureau Quantum, dat ook het permanente woningdelen

AIRBNB REPLICA

De Amerikaanse zakenwebsite MarketWatch onderzocht in 2015 477.358 startende bedrijven. Zij vonden 270 replica's van Airbnb en 220 Uber lookalikes. Een recente inventarisatie van de Volkskrant liet zien dat er in Nederland veertig start-ups zijn die via een website of app spullen of mankracht verhuren. Er zijn onder meer diverse aanbieders die vraag en aanbod bij elkaar brengen voor mensen die in een stad een fiets of parkeerplaats zoeken.



belangrijker wordt. “De privéruimtes gebruik je dan alleen voor de noodzakelijkste functies. De keuken, wasruimte of de werkkamer deel je.” Scharmanski durft niet te voorspellen of dit een grote toekomst heeft. Toch zegt hij: “Ontwikkelaars zouden er wel op moeten anticiperen. Bij de ontwikkeling van kantoren is gemeenschappelijk gebruik al heel gewoon, bij woningen zou dat ook kunnen.”

OPEN HOUSE

De Nederlander Pieter van de Glind vindt de impact van de deeleconomie op de structurele woningmarkt lastig te voorspellen. Van de Glind is medeoprichter van ShareNL, een onafhankelijk kennis- en netwerkplatform met als doel de deeleconomie te ontwikkelen. “Het is allemaal nog pril. Het groeitempo is vooral sterk afhankelijk van

digitale ontwikkelingen. Die verlopen exponentieel en zijn moeilijk te voorspellen. Als het autodelen bijvoorbeeld opeens veel eenvoudiger wordt, zie je dat het snel kan gaan. Hetzelfde zal gelden voor woningdelen.”

Eén ding is volgens Van de Glind zeker: “De deeleconomie gaat fors groeien, zeker in stedelijk gebied. Stel dat je je boormachine wilt delen en die naar een gebouw kunt brengen. Stel dat iedereen dat doet. Dan gaan fysieke gebouwen een boeiend samenspel vormen met de digitale wereld. Hoe ziet zo’n ruimte er uit? Wie bouwt hem? Zit zo’n ruimte standaard in een nieuw appartementencomplex?” Het lijken logische vragen voor ontwikkelaars, maar die lopen nu vooral tegen onzekerheid op, erkent hij. “Het is dé paradox van dit moment. We weten niet hoe het verder gaat. Dat kan leiden tot afwachtend gedrag. Anderzijds: als je als ontwikkelaar zelf iets creëert, kun je gedrag juist stimuleren.”

Een voorbeeld hiervan is het zogenoemde *Open House in Levittown*, een suburb van New York. Dit concept

BIJ AMSTERDAMSE WONINGCORPORATIES GAAT INMIDDELS 75 PROCENT VAN DE NIEUW VERHUURDE WONINGEN IN DE VRIJE SECTOR NAAR JONGE HUURDERS MET EEN GEZAMENLIJK CONTRACT

biedt huiseigenaren de kans hun inkomen aan te vullen door via hun woning diensten en producten uit te wisselen met buurtbewoners. Zo kan een bewoner met weinig tijd boodschappen achterlaten in een gezamenlijk keukenkastje voor een ander om een gezamenlijke maaltijd te maken. Een andere toepassing is een afhaaloket waar buurtbewoners groenten en kruiden uit de moestuin kunnen kopen.

ONDER DE RADAR

Van de Glind vindt dat ontwikkelaars vooral moeten experimenteren. “Probeer te ontdekken of iets aanslaat en leer daarvan. In een wereld waarin consumenten ook producenten worden – bijvoorbeeld omdat ze een deel van hun woning verhuren – zullen woningen er anders uitzien. Daar moet je als ontwikkelaar iets mee.” En dat geldt ook voor overheden, stelt hij. “Nu schieten ze vaak nog in een conservatieve kramp. Dus: sta lokale proefprojecten toe rond mobiliteit, wonen, zorg en energiedistributie. Dan ben je klaar voor de toekomst. Je hebt in een overzichtelijk domein ervaring opgedaan en kunt omgaan met verandering, als die opeens een vlucht neemt.”

De lokale overheid moet de ogen openhouden voor nieuwe bewoners met nieuwe wensen. En moet, waar mogelijk, nog een stap verder gaan, meent Van de Glind. “Te veel lessen worden dubbel geleerd. Hoeveel steden denken nu na over minder parkeerplaatsen bij woningen? Veel. Maar dat blijft onder de radar. Zorg dat experimenten zichtbaar zijn, dat overheden en ondernemers van elkaar kunnen leren. Deelplatforms komen en gaan, maar de deeleconomie zal blijven. We moeten onze kennis op dat gebied ook veel meer delen.”



HIGHLIGHTS

De deeleconomie groeit in Nederland, Frankrijk en Duitsland. Onderzoeken tonen aan dat de deeleconomie onze manier van consumeren ingrijpend zal veranderen.



Gebiedsontwikkelaars doen er, vooral in steden, verstandig aan op de opkomende deeleconomie in te spelen. In de stad delen jongeren net zo gemakkelijk hun woning als hun auto.



Zolang onduidelijk is hoe snel de opmars van de deeleconomie verloopt, moeten overheden en ontwikkelaars meer experimenteren en vaker ervaringen delen.



Het groeitempo van de deeleconomie hangt sterk af van digitale ontwikkelingen. Het autodelen bijvoorbeeld gaat opeens heel snel als dat online eenvoudiger wordt. Hetzelfde zal voor woningdelen gelden.

ONLINE

sharenl.nl/netwerk/

fimbacte.com

p2pfoundation.ning.com





INSPIRATIE / TEKST JAN-CEES BUTTER / BEELD SPAARNESTAD PHOTO, HOLLANDSE HOOGTE, E.A.

DANSEN IN DE OUDE FABRIEK

Het is een trend in veel steden: oude, leegstaande gebouwen omtoveren tot een plek waar nieuwe, creatieve ondernemers floreren. Zeven steden, zeven succesverhalen.



DARWIN, BORDEAUX

TOEN: tot 2005 werd dit Franse culturele erfgoed gebruikt als militaire opslagplaats. Het complex, 20.000 vierkante meter groot, was een bevoorradingsplek voor treinen.

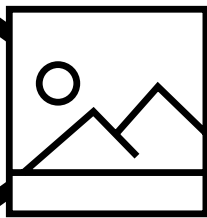
NU: een ecologisch oord, waar duurzaam ondernemen, innovaties en groene energie de voornaamste pijlers zijn. Idealistisch? Zeker. Maar veel (kleine) ondernemingen, verenigingen en instellingen proeven binnen Darwin het geluk van een gunstig ecosysteem. Het draait hier om welvaart zonder groei en samenwerking. Darwin kreeg een impuls toen Bordeaux in 2008/2009 werd gekandideerd als Culturele Hoofdstad van Europa 2013. De circa honderd bedrijven en verenigingen leveren 350 banen op.

DE FOODHALLEN, AMSTERDAM

TOEN: een tramremise in Amsterdam Oud-West, waar de eerste elektrische trams van Amsterdam werden onderhouden. Het complex werd gebouwd tussen 1902 en 1928 en bestaat uit tien geschakelde hallen (totaal 16.000 vierkante meter).

In 1996 verliet het Gemeentelijk Vervoerbedrijf dit rijksmonument, tot 2005 had het Openbaar Vervoer Museum er onderdak.

NU: een hedendaagse 'hotspot', gebaseerd op de 'indoor food markets' van Kopenhagen, Madrid en Londen. De Foodhallen, geopend in oktober 2014, vormen een plek voor kleine ondernemers, die zich vooral richten op consumenten die willen eten en drinken. In de hallen hebben zich ook een bioscoop, hotel en enkele tv-studio's gevestigd.



Op dit beeld rust auteursrecht. Het originele beeld is terug te vinden in de printversie van het magazine.

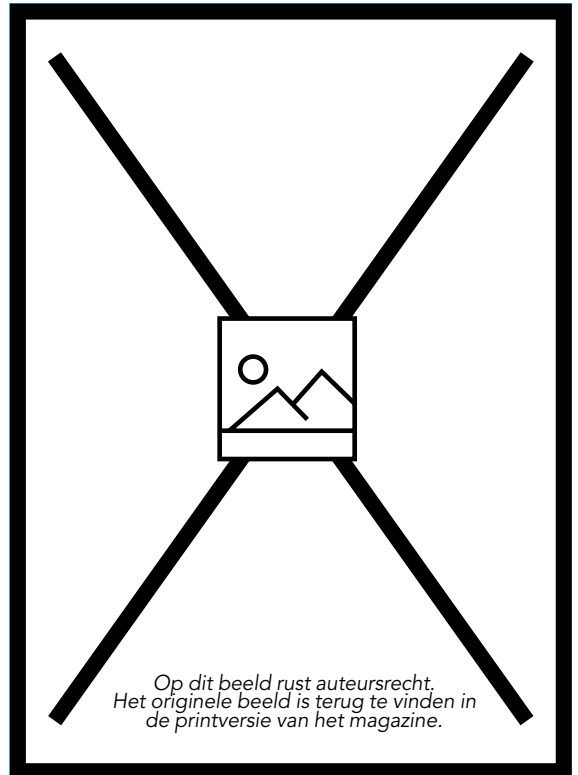


HONIGCOMPLEX, NIJMEGEN

TOEN: de fabriek van soepfabrikant Honig is al ruim een eeuw een begrip in Nijmegen. Sinds 1914 werden daar, onder een hoge silo met beeldbepalend logo, verschillende levensmiddelen geproduceerd. Tot 2012. Toen sloot Honig, inmiddels overgenomen door Heinz, de deuren, waarna de gemeente Nijmegen een stadsvernieuwingsproject lanceerde.

NU: de Honigfabriek is in vier jaar tijd uitgegroeid tot *the place to be* in Nijmegen, waar winkelen, sporten, muziek, kunst, cultuur en eten en drinken centraal staan. Het complex, 33.000 vierkante meter groot, is een broedplaats voor creatieve ondernemers. Zoals ze in Nijmegen zeggen: er is weer leven in de brouwerij.

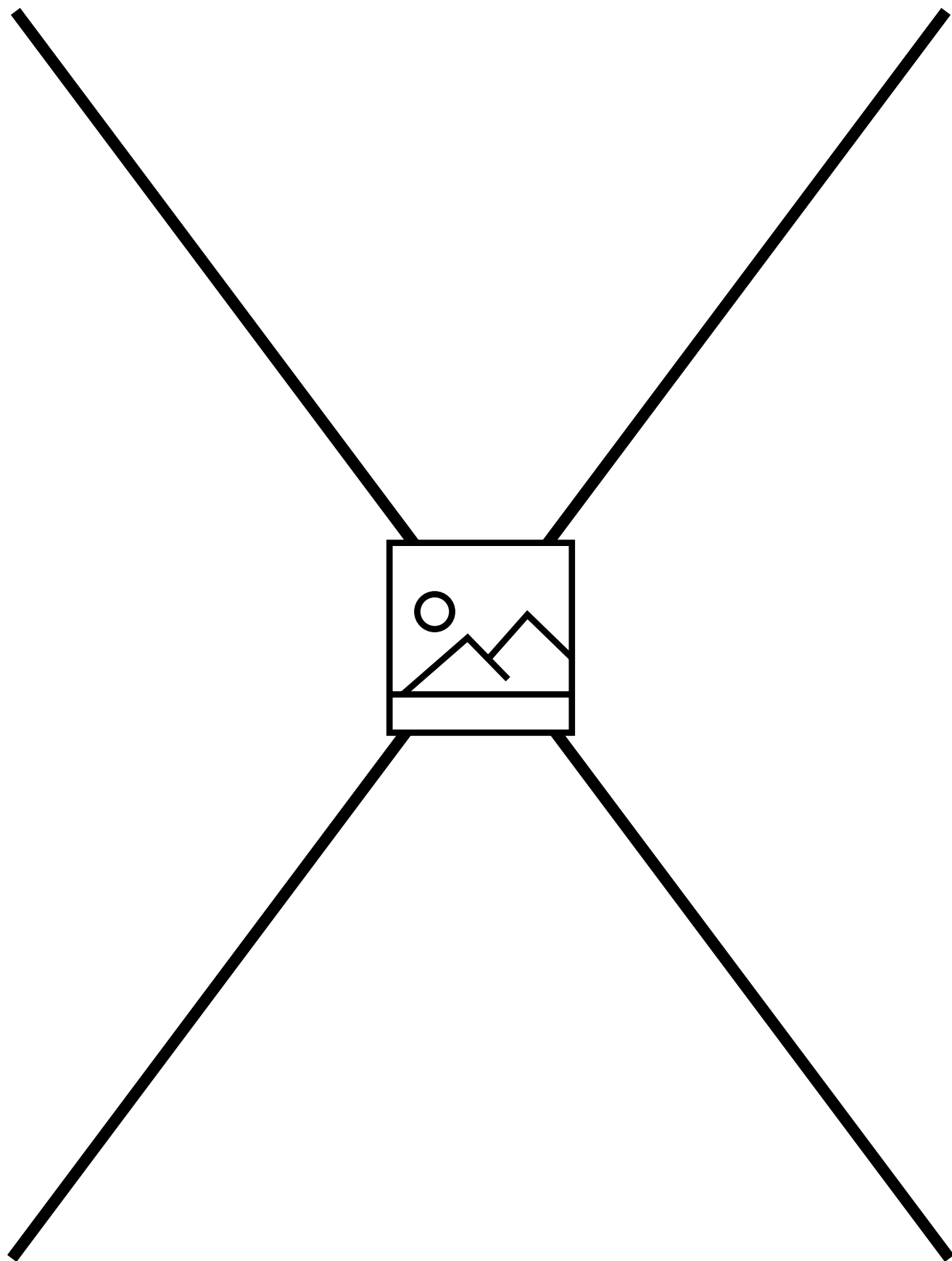




ZENITH HALLE, MÜNCHEN

TOEN: de Zenith Halle, gebouwd tussen 1916 en 1918, werd lange tijd gebruikt als bouw- en reparatieplaats voor treinen van de Duitse spoorwegen. Het pand is beschermd en heeft, mede vanwege de bijzondere architectuur met veel staalconstructies, de status van cultureel erfgoed. Niets voor niets wordt de Zenith Halle 'het juweel van München' genoemd.

NU: 'Zenith, die Kulturhalle' zegt eigenlijk al genoeg. 'Kultur' is echter een breed begrip. De Zenith Halle (5.000 vierkante meter) is een plek geworden voor jong en oud: van feestgangers tot zakenlieden, van chique gala's tot experimentele theatervoorstellingen en van druk bezochte beurzen tot de beste underground-feesten.



Op dit beeld rust auteursrecht. Het originele beeld is terug te vinden in de printversie van het magazine.



STRIJP-S, EINDHOVEN

TOEN: wie Eindhoven zegt, zegt Philips. Ook Strijp-S, dat vlakbij het centraal station van Eindhoven ligt, heeft een connectie met het wereldberoemde elektronicabedrijf. In 1922 werd daar het Philips Natuurkundige Laboratorium gesticht. Aanvankelijk werden er radio's en televisies geassembleerd.

NU: hoewel Philips nog steeds aanwezig is op Strijp-S, geldt de plek tegenwoordig als het nieuwe, creatieve hart van Eindhoven. Veel kleine ondernemers zijn er actief. Pijlers zijn sport, onderwijs, kennis, horeca, winkelen, wonen en uitgaan. Strijp-S is onder meer bekend van het internationale lichtfestival GLOW.



TRAMLOFTS, NÜRNBERG

TOEN: van de buitenkant leek het wel een middeleeuws kasteel maar het terrein van de Nürnberg Tramlofts fungeerde sinds 1912 als een depot voor elektrische trams. Tot een paar decennia geleden. Toen verhuisde de tramremise naar elders in de stad.

NU: de voormalige tramremise krijgt binnenkort een woon- en werkbestemming. Bij de transformatie naar de lofts wordt respectvol omgegaan met de authentieke details van het gebouw, zoals de klokkentoren, erkers, bogen en schilddaken. Op het terrein van vier hectare komen 78 appartementen, galleries, dakterrassen en gemeubileerde businessunits.









ÎLE DE NANTES, NANTES

TOEN: dit eiland, omsloten door de rivier de Loire, vormde vanaf de zeventiende eeuw het economisch hart van de West-Franse stad Nantes. Eerst als opslagplaats voor goederen die vanaf zee werden aangevoerd, vanaf de negentiende eeuw als belangrijke locatie voor de scheepsbouw.

NU: tegenwoordig is Île de Nantes hét gezicht van de stad, zoals de inwoners trots zeggen. Met tienduizend woningen, ruim achttienduizend inwoners en zestienduizend banen is het een plek geworden waar wonen, werken en recreatie samenkomen. Eén eiland, vele identiteiten.



NIET ALLEEN VLUCHTELINGEN HEBBEN TIJDELIJKE WOONRUIMTE NODIG

Sporthallen, tentenkampen, containerwoningen. Al het denkbare wordt in Europa ingezet om de stroom asielzoekers op te vangen.

Maar er zijn meer groepen op zoek naar tijdelijke woonruimte.

De vraag is structureel. Waar blijft het aanbod?

DE NOODOPVANG VAN ASIELZOEKERS stelt Nederland voor problemen: voor de nieuwkomers is geen plaats in de asielzoekerscentra omdat die vol zitten met vergunninghouders: asielzoekers met een verblijfstatus. Gemeenten zijn verplicht deze groep te huisvesten, maar er zijn onvoldoende woningen beschikbaar. Het is goed dat de Nederlandse regering daarom een aantal maanden geleden besloot om voor 14.000 statushouders 'sobere' tijdelijke huisvesting te realiseren.

Hoe nodig ook, die maatregel blijft een lapmiddel. Het probleem kan namelijk al lang niet meer 'een incident' genoemd worden. De behoefte aan tijdelijke woonruimte is structureel. Gemiddeld is zo'n tien procent van de mensen in Nederland ernaar op zoek. En dat is een voorzichtige aanname. We doen momenteel onderzoek naar dit verschijnsel en we verwachten dat het percentage in werkelijkheid hoger zal zijn.

BONT GEZELSCHAP

De zoekers vormen een bont gezelschap. De grootste groep zijn de arbeidsmigranten (circa 400.000), op de voet gevolgd door uitwonende studenten (350.000). Daarnaast zijn er naar schatting tussen de 100.000 en 200.000 expats in Nederland, liggen er jaarlijks 35.000 mensen in scheiding (het officiële getal) en waren er eind 2015 zo'n 30.000 asielzoekers met een verblijfstatus. Denk verder aan jongeren met een flexcontract voor hun eerste baan, huizenbezitters die hun baan verliezen en hun huis moeten verkopen, ex-daklozen, ex-thuislozen, ex-gedetineerden en *last but not least* de groeiende groep psychiatrische patiënten die uit een zorginstelling ontslagen worden. De omvang van de groepen kan fluctueren, maar alles bij elkaar zijn er in Nederland doorlopend meer dan een miljoen

mensen (op zeventien miljoen inwoners) op zoek naar tijdelijke woonruimte.

Het probleem is dat zij bijna allemaal op de reguliere woningvoorraad zijn aangewezen en dat er niet genoeg woningen beschikbaar komen door de lange wachtlijsten in sommige steden. Dat komt enerzijds door het gebrek aan woningen én anderzijds door de opbouw van de voorraad. Er zijn relatief veel goedkope en dure woningen. Het middensegment is veel kleiner, terwijl de groep middeninkomens verreweg het grootst is. Veel mensen met een middeninkomen blijven dan ook in de goedkope woning zitten waar ze ooit begonnen en stromen – bij gebrek aan aanbod in het middensegment – niet door.

BELASTINGVOORDELEN

De particuliere huursector wordt wel de spreekwoordelijke smeerolie van de woningmarkt genoemd. In Duitsland en Frankrijk is die sector vele malen groter, respectievelijk zestig en ruim twintig procent tegenover negen procent in Nederland. Daarnaast zijn de meeste huurcontracten in beide landen tijdelijk, terwijl die in Nederland doorgaans voor onbepaalde tijd zijn. Verder zet zowel Duitsland als Frankrijk tijdelijke subsidies en belastingvoordelen in om woningen met een gematigde huurprijs te realiseren. Als er ergens een tekort aan betaalbare huurwoningen ontstaat, kan de overheid hier snel op inspelen door extra subsidies te verstrekken.

In het Nederlandse sociale huursysteem ontbreekt deze mogelijkheid omdat de Nederlandse woningcorporaties financieel onafhankelijk zijn en geen overheidssubsidies ontvangen. Gevolg is dat de woningmarkten in Duitsland en Frankrijk veel flexibeler op de vraag kunnen inspelen dan die in Nederland.



ANNE-JO VISSER

Anne-Jo Visser is Programmamanager Wonen bij Platform31, een Nederlandse kennis- en netwerkorganisatie voor stedelijke en regionale ontwikkeling. Ze is sociaal geograaf en planoloog. Voor Platform31 is ze verantwoordelijk voor het kennisprogramma over de woningmarkt, stedelijke vernieuwing en bevolkingskrimp. Het gaat daarbij om wetenschappelijk onderzoek, praktijkexperimenten, lerende netwerken en educatie.

Maar nood breekt wet: eind vorig jaar hebben rijk en gemeenten een bestuursakkoord gesloten, waarbij de gemeenten wel extra geld krijgen wanneer ze asielzoekers huisvesten.

Eigenlijk zou elke gemeente over een vast percentage gebouwen met tijdelijke woonruimte moeten beschikken. Gebouwen waarin honderd tot tweehonderd mensen snel en eenvoudig gehuisvest kunnen worden. Met een vaste beheerder op locatie vanwege het verloop en omdat enig toezicht bij kwetsbare huurders gewenst is. Nederland telt inmiddels een aantal van dit soort locaties. Zoals de *Short Stay Facility* in Dordrecht waar EU-arbeidsmigranten, ex-zorgpatiënten en expats tijdelijk samenwonen. Zoals de *Mixx Inn* in Den Haag, een tussenstap voor jongvolwassenen met een psychiatrische diagnose op weg naar beschermd zelfstandig wonen. En zoals de Irenehof in Panningen, een gebouw met twintig appartementen waar arbeidsmigranten, gescheiden mensen en ex-studenten een tijdelijk onderkomen kunnen vinden.

'SNEL-CONCEPTEN'

Het is voor Nederland een nieuw segment op de huurmarkt, dat nog ontwikkeld moet worden. Het wachten is op substantiële investeringen. En op de politiek, die een weeffout uit de nieuwe Woningwet moet halen. Door de herziening van die wet is het speelveld van de corporaties ingeperkt tot het realiseren van permanente huisvesting. Elke corporatie die vastgoed ontwikkelt voor mensen met een tijdelijke woonvraag, neemt nu een risico. Onbegrijpelijk. Het merendeel van de mensen dat op zoek is naar tijdelijke woonruimte behoort tot de doelgroep van de corporaties, zoals de arbeidsmigranten, ex-ggz-cliënten en de buitenlandse studenten. Ook andere partijen kunnen een stimulerende rol

“EEN WONING VAN VIJFTIG VIERKANTE
METER ONDER DE VIJFTIGDUIZEND
EURO IS GEEN ILLUSIE MEER.
ER HOEVEN DUS HELEMAAL GEEN
BAKKEN SUBSIDIEGELD BIJ”

spelen. Gemeenten hebben belang bij het realiseren van tijdelijke woonruimte. Ze voorzien daarmee immers in een behoefte van gemiddeld tien procent van hun inwoners. Bovendien vergroten ze zo het draagvlak voor arbeidsmigranten en asielzoekers. Waarom kijken dan toch zo veel gemeenten weg? Omdat het gaat om groepen zonder stem? Dat zou kortzichtig zijn. Voor commerciële ontwikkelaars lijkt dit een lastig segment. In het streven naar zo veel mogelijk rendement zal men tijdelijke, goedkope woningen geen prioriteit geven. Maar wellicht dat sommige partijen zich ‘van hun goede kant’ willen laten zien.

Bemoedigend is dan de opinie van Friso de Zeeuw en Jos Feijtel in dagblad Trouw, eind vorig jaar. De Zeeuw, hoogleraar en directeur Nieuwe Markten BPD, en Feijtel, adviseur, stellen daar dat het wel degelijk kan: goedkope huizen bouwen zonder subsidie. Ze vinden het opvallend dat een sector, die vaak als oerconservatief te boek staat, zich innovatief weet te herpakken en snel inspeelt op de actuele vraag.

Verder schrijven ze: “De ‘tijdelijkheid’ van deze woningen zit hem niet zozeer in hun levensduur, maar in hun flexibiliteit. In de ‘snel-concepten’ zien we woningen die gemakkelijk veertig of vijftig jaar mee kunnen. Ze kunnen tien jaar dienst doen op locatie A en daarna met gemak en weinig kosten ‘verhuizen’ naar locatie B. In deze nieuwe categorie vervaagt het onderscheid tussen tijdelijk en permanent. En even belangrijk: de prijs-kwaliteitsverhouding is bijzonder gunstig. Een woning van vijftig vierkante meter onder de vijftigduizend euro is geen illusie meer. Er hoeven dus helemaal geen ‘bakken subsidiegeld’ bij, wat men vaak veronderstelt.” Mooie woorden. Nu nog de daden.



HIGHLIGHTS

Bij tijdelijke woonruimte gaat het niet zozeer om levensduur maar om flexibiliteit.



Zowel Duitsland als Frankrijk heeft tijdelijke subsidies en belastingvoordelen om woningen met een gematigde huurprijs te realiseren.



Door een weeffout in de Nederlandse wet is het speelveld van corporaties ingeperkt tot het realiseren van permanente huisvesting.

INSPIRATIE

‘Ik volg op Twitter onder andere: European Urban Knowledge Network (EUKN) en Ruimtevolk’

"DAT DE PLANEET
IN GEVAAR IS,
IS EEN VERKEERDE
INVALSHOEK.
WIJ ZIJN ZÉLF
IN GEVAAR.
DE PLANEET
OVERLEEFT
ONS WEL"

PHILIPPE MADEC

ARCHITECT,
STEDENBOUWKUNDIGE,
LERAAR EN SCHRIJVER



JÜRGEN BARTENSCHLAG

ARCHITECT



ASHOK BHALOTRA

STEDENBOUWKUNDIG
ARCHITECT



ALLEEN DUURZAAM IS NIET GENOEG

Duurzaamheid gaat niet alleen over efficiënter omgaan met energie. Het raakt ook de esthetiek en zelfs de cultuur in een woonwijk. Drie architecten uit Frankrijk, Duitsland en Nederland geven hun visie op duurzaam bouwen.



“HET GAAT OM ENERGIEVERBRUIK, DE REST LIJKT ME NIET ZO BELANGRIJK”

Philippe Madec heeft echt hart voor het milieu. Tot zijn opvallendste projecten behoren een energieneutraal wijncentrum, regenwateropvang voor een internaat en een natuurlijk ventilatiesysteem in collectieve woningen.

“Te vaak is er alleen aandacht voor binnenhuisisolatie.”

WAAR DRAAIT HET OM BIJ DUURZAAM BOUWEN?

“De bescherming van onze planeet!

Dankzij duurzaam bouwen hoeven we minder hulpbronnen aan te spreken en kunnen we de rampzalige *footprint* verkleinen die het industrieel tijdperk nalaat. Mijn doel is om mensen in gezondere en comfortabelere huizen te laten wonen, met meer lucht en minder vervuiling.

Ik kijk zowel naar gezondheid als naar energiebronnen. Het ecologisch bouwen focust volgens het HQE-certificaat van 1990 helemaal op energie. Te vaak is er daarbij alleen aandacht voor binnenhuisisolatie, terwijl de vloeren gewoon van beton zijn en de kozijnen van pvc.”

WAT HOORT ER NIET BIJ?

“Overheersing, vooral door beton. Voor de kerk van Notre-Dame du Laus, niet ver van Gap, gebruik ik voornamelijk hout, natuursteen en glas. Er komt wel een beetje beton aan te pas, op basis van granulaat uit de naburige rivier, voor extra weerstand tegen de bodemdruk

vanuit de bergwand. Maar voor de grootste houten toren ter wereld wil ik er niets van weten. Om bouwen koolstofvrij te maken, moeten we zoveel mogelijk natuurlijke materialen gebruiken, zoals hennep en stro, en zo min mogelijk materialen die synthetische stoffen bevatten, zoals vezelplaat met gemiddelde dichtheid.”

WAAROM IS DAT BELANGRIJK?

“Het valt niet meer te ontkennen dat de mens een rol speelt in de ontregeling van het klimaat. De zandwinning voor het

maken van beton kost te veel energie en veroorzaakt erosie van de kustlijn.”

SPEELT ESTHETIEK EEN ROL?

“Duurzame esthetiek bestaat niet. Elke plek vraagt om specifieke oplossingen, met oog voor de hulpbronnen en het klimaat. Er is geen plaats meer voor de moderne logica van platte daken en heipalen. Esthetiek is geen stijl. Natuurlijk moet architectuur wel mooi zijn. Dat hoort bij een ethische vraag waarbij het om kwaliteit van leven gaat.”

GAAT DUURZAAM BOUWEN SAMEN MET BETAALBAAR WONEN?

“Milieukwaliteit mag niet leiden tot een maatschappelijke tweedeling, maar heeft wel een prijs. Dan maar liever meteen aandacht besteden aan het omhulsel om een passief niveau te bereiken, met idealiter een verbruik van vijftien kWh per m² per jaar. De rest lijkt me niet zo belangrijk en is meer een kwestie van mode. Het beste is te investeren in wat lang meegaat.”

“WIJ KIJKEN ZOWEL NAAR
GEZONDHEID ALS NAAR
ENERGIEBRONNEN”

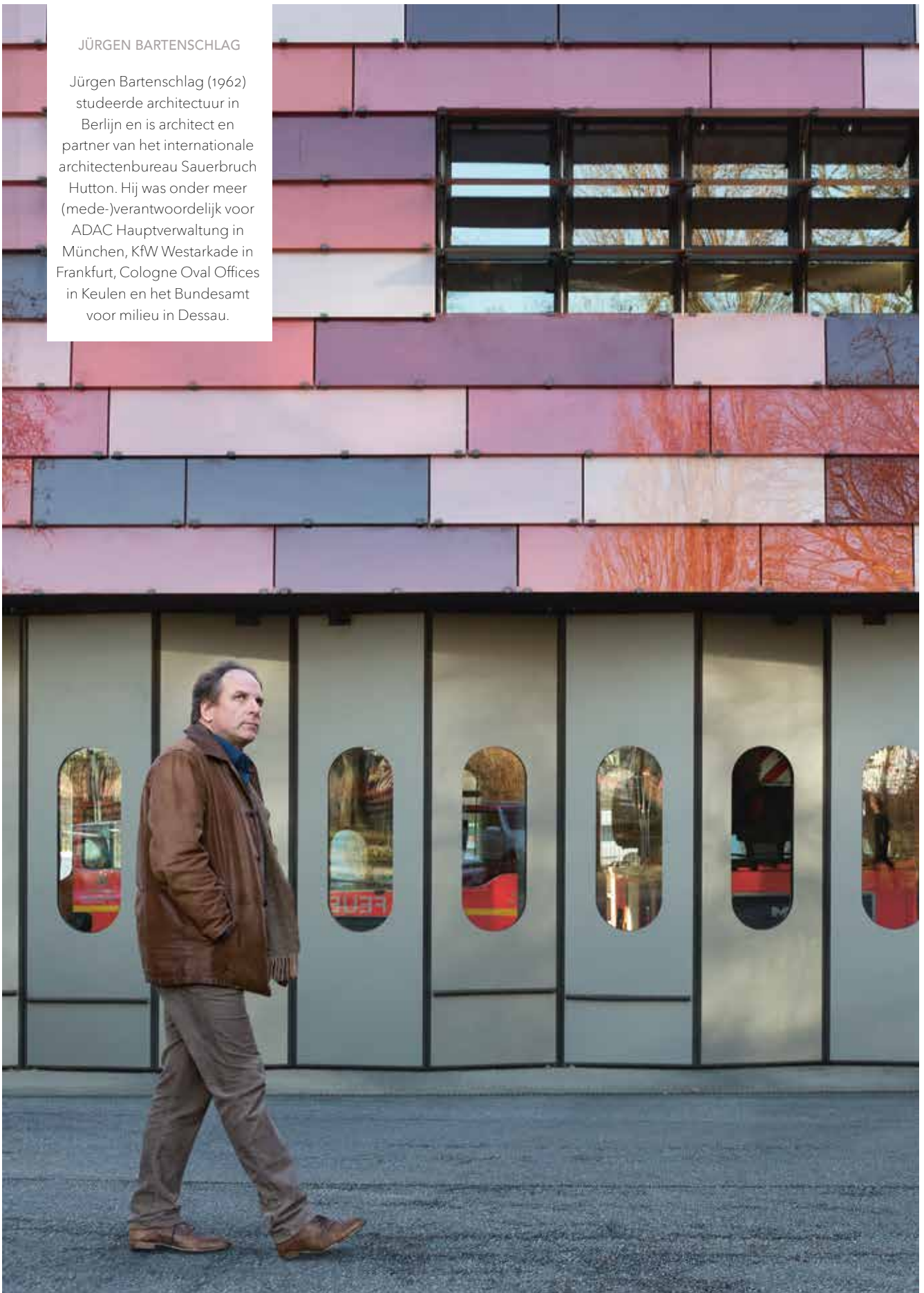
PHILIPPE MADEC

Philippe Madec (1954) is de zoon van een Franse oesterkweker. Hij volgde opleidingen in Parijs en in de Verenigde Staten en woont deels in Brussel en deels in Parijs. Behalve architect is hij stedenbouwkundige, leraar en schrijver. In 2012 werd hij onderscheiden met de *Global Award for Sustainable Architecture*. Rapporten die hij aanbeveelt: het *Handvest van Leipzig* (2007), het *Brundtland-rapport* (1987), het programma *One Planet Living* van het Wereld Natuur Fonds en de conclusies van de Klimaatconferentie van Parijs (COP21).



JÜRGEN BARTENSCHLAG

Jürgen Bartenschlag (1962) studeerde architectuur in Berlijn en is architect en partner van het internationale architectenbureau Sauerbruch Hutton. Hij was onder meer (mede-)verantwoordelijk voor ADAC Hauptverwaltung in München, KfW Westarkade in Frankfurt, Cologne Oval Offices in Keulen en het Bundesamt voor milieu in Dessau.





“DUURZAAM MOET OOK MOOI EN PRAKTISCH ZIJN”

Hoe duurzaam gebouwen ook zijn, ze moeten ook mooi en praktisch zijn. Zijn ze dit niet, dan blijven ze uiteindelijk niet lang staan. Dat is de stellige mening van architect Jürgen Bartenschlag van Sauerbruch Hutton, één van de toonaangevende Duitse architectenbureaus op het gebied van duurzaam bouwen.

WAT IS DE ESSENTIE VAN DUURZAAM BOUWEN?

“Duurzaamheid betekent niet alleen een positieve energie-efficiëntie. Uit onze jarenlange ervaring blijkt dat de culturele en esthetische aspecten heel belangrijk zijn. Een gebouw is vooral duurzaam als het lang meegaat. Mensen moeten een gebouw zowel qua vormgeving als qua gebruiksgemak het behouden waard vinden. Dat lukt als een gebouw goed in de culturele en stedenbouwkundige omgeving past én gemakkelijk kan worden aangepast aan de eisen die in de loop der tijd altijd veranderen. De binnenruimte moet dus flexibel zijn vormgegeven. En dan heb ik het niet alleen over kantoorgebouwen, waarbij dit vaak een basisvereiste is. Recent hebben we voor een opdrachtgever een kantoorgebouw met afzonderlijke kantoorruimtes ontworpen. Meteen na de start van de bouw veranderde de eis: het moest een grote *open space* worden. De opdrachtgever had bij andere bedrijven rondgekeken en vastgesteld dat zo'n moderne werkomgeving ook voor hem wenselijk was. Dat konden wij vervolgens probleemloos uitvoeren zonder dat we onze ontwikkelingsplannen noemenswaardig

moesten veranderen. We hadden er al rekening mee gehouden in ons eerste ontwerpproces.”

EN WAT IS NIET DUURZAAM?

“Een gebouw dat niet mooi en niet echt functioneel is. Dan maakt het vrij weinig uit hoeveel energie er verbruikt wordt. Het gebouw zal namelijk niet lang blijven bestaan. Ik pleit er ook voor om oude en inefficiënte gebouwen niet zomaar af te breken. We moeten juist zulke gebouwen renoveren en geschikt maken voor het gewenste gebruik. Dat is ook waar mijn bureau vaak bij betrokken is. Een voorbeeld? Het is ons onder andere gelukt om in een tamelijk lelijk kantoorgebouw uit de vroege jaren tachtig, nieuwe, open en moderne werkomgevingen te creëren. Alleen al door het betonnen geraamte te behouden, konden we zoveel primaire energie besparen, dat we het gebouw

met de bespaarde 'grijze energie' 34 jaar konden verwarmen.”

PASSEN DUURZAAM BOUWEN EN BETAALBAAR WONEN BIJ ELKAAR?

“Vergelijk het eens met levensmiddelen. Als iets heel goedkoop is, kan het nauwelijks duurzaam zijn. Als vlees maar drie euro per kilo kost, dan klopt er iets niet. Datzelfde geldt voor bouwen: duurzaam bouwen heeft een prijs. Als dat niet merkbaar is in de koopprijs, betekent het bijna automatisch dat op de verkeerde zaken wordt bespaard. Het moet vanzelfsprekend zijn dat de waarde van duurzame gebouwen de daarvoor noodzakelijke meerprijs rechtvaardigt, ook al beseffen veel woningbouwinvesteers dat nog niet. We moeten ons tegelijkertijd geen illusies maken: het duurt lang voordat je die meerprijs eruit haalt.”

MOET DE POLITIEK ER NIET VOOR ZORGEN DAT DUURZAAM BOUWEN LOONT?

“Ik weet eerlijk gezegd niet hoe dat in zijn werk moet gaan. Het is geen kwestie van subsidies of belastingvoordelen. Ik vind dat onze maatschappij het waard is om duurzaam te bouwen. Dat kunnen we in mijn ogen niet aan politici delegeren.”

“ONZE MAATSCHAPPIJ IS HET WAARD OM DUURZAAM TE BOUWEN”



“DE PLANEET OVERLEEFT ONS WEL”

De Stad van de Zon is net afgerond. Ashok Bhalotra ontwierp deze duurzame wijk in de Nederlandse gemeente Heerhugowaard, waar zon en wind voor elektriciteit zorgen. En elke straat is een doorsnee van de samenleving.

WAT IS DE ESSENTIE VAN DUURZAAM BOUWEN?

“Het gaat niet alleen om fysieke duurzaamheid, maar ook om sociale en culturele duurzaamheid – de integratie van duurzaamheid op alle vlakken. Duurzaam bouwen moet holistisch zijn. Een van de slechte dingen van de moderne stedenbouw is de segregatie. Daarmee creëer je probleemwijken. Je moet de demografische eigenschappen juist mengen. In de Stad van de Zon is elke straat een doorsnee van de samenleving.”

WAAROM IS HET BELANGRIJK?

“Voor het leven van volgende generaties. Maar duurzaam alleen is niet genoeg. Aan het begrip ‘duurzaam’ kleeft ook iets van angst voor verandering. Het zit nog te veel in de alternatieve hoek. En dat, terwijl het vanzelfsprekend zou moeten zijn. De eerste klimaatvluchtelingen zijn al gesignaleerd!”

DUURZAAM BOUWEN HEEFT DUS EEN VERKEERD IMAGO...

“Dat de planeet in gevaar is, is een verkeerde invalshoek. Wij zijn zélf in gevaar. De planeet overleeft ons wel. De

passie voor duurzaam bouwen is groot, maar het mag geen parochie worden. Moraliteit is goed, maar kan nooit alleen de basis zijn voor revolutionaire veranderingen. Er moet meer zijn en je moet dus altijd kritische vragen blijven stellen.”

WELKE ROL SPELEN ESTHETIEK EN FUNCTIONALITEIT?

“Het draait om ethische schoonheid. Het begint bij inspiratie, die leidt tot aspiratie. Het inspireren van duurzaamheid is belangrijker dan het voorschrijven ervan. De fascinatie is het belangrijkste. In elk project moet je emotie, sensualiteit, passie, poëzie en fantasie meenemen – denken als een onbevangen kind. Want dan krijg je een autonoom advies. Mensen deelgenoot maken,

“DE MEEST DUURZAME
WONINGEN ZIJN DE
LEEMHUTJES IN AFRIKA”

dat is de beste manier om mensen te overtuigen van duurzaam bouwen. Als je toekomstige kopers meeneemt in het ontwerpproces, neem je twijfels weg.”

HOE BETAALBAAR IS DUURZAAM WONEN?

“De meest duurzame woningen zijn de leemhutjes in Afrika of Azië, ver weg van de grote steden. Die zijn gemaakt van baksteen, klei en afvalhout. Bovendien hebben de bewoners hun eigen ideeën gebruikt bij het maken ervan. Het is de mooiste architectuur die er bestaat. *Let the sun shine in!*”

WAAROM IS ‘STAD VAN DE ZON’ BIJZONDER?

“Het is een wijk in Heerhugowaard, een gemeente met 53.000 inwoners in Noord-Nederland. ‘Stad van de Zon’ draait volledig op eigen zonne- en windenergie. De wijk telt ruim 2.950 woningen en heeft tal van voorzieningen op circa 120 hectare grond. Er zijn onder meer drie windturbines en ruim 40.000 zonnepanelen die zorgen voor een capaciteit van tien megawatt. Rond de wijk ligt een recreatiegebied van zo’n 180 hectare.”

ASHOK BHALOTRA

Ashok Bhalotra (1943) is een stedenbouwkundig architect, die in 1971 van India naar Nederland kwam en sindsdien verbonden is aan KuiperCompagnons. Bhalotra ontwierp onder meer Kattenbroek, een woonwijk in Amersfoort met zo'n 5.000 woningen, de nieuwbouwwijk Skoatterwald in Heerenveen en de woonwijk Stad van de Zon in Heerhugowaard. Buiten Nederland ontwierp hij onder meer stadswijken in China en een nieuwe eco-stad in India met 1,5 miljoen inwoners.







PROJECTEN / TEKST JAN-CEES BUTTER / BEELD HARDY WELSCH, JAN DE VRIES

PROOSTEN OP DE PARELS VAN DÜSSELDORF

Cool, duurzaam en leefbaar. In de binnenstad van Düsseldorf ervaren de bewoners de weelde van het wonen van de toekomst.

DE HALLESCHEN STRASSE DÜSSELDORF GAAT
INNOVATIEF TE WERK IN DE WIJK GERRESHEIM. DAT IS
GOED TE ZIEN AAN HET ECOLOGISCH TOEKOMSTGERICHTE
BOUWBELEID IN DE WIJK, ZOALS HIER IN HET NIEUWE
STADSDEEL AAN DE QUELLENBUSCH.





HALLESCHES STRASSE DÜSSELDORF DANKZIJ DE MIX VAN APPARTEMENTEN EN RIJTJESWONINGEN IS EEN LEVENDIGE NIEUWE WOONWIJK ONTSTAAN VOOR SINGLES, GEZINNEN EN OUDEREN. HET OUDE STADSCENTRUM VAN GERRESHEIM LIGT OP KORTE AFSTAND VOOR DE DAGELIJKSE BENODIGDHEDEN.



OVER DÜSSELDORF

Düsseldorf, gesticht in 1135, wordt ook wel de 'längste Theke der Welt' genoemd: de langste bar ter wereld. De bierconsumptie en -productie zijn zonder twijfel ankers van deze stad met ruim 600.000 inwoners.

Beide trekken jaarlijks veel toeristen. Maar er is meer. BPD heeft de laatste jaren ingezet op de binnenstedelijke ontwikkeling van Düsseldorf.

Dat resulteerde in drie onbetwiste parels. Zoals Bilk on Top, waar het BPD-motto creating living environments centraal staat en bewoners met verschillende inkomens en nationaliteiten samenkomen. Ook Star-Life,

in Düsseldorf-Lörick, is zo'n plek. Evenals de Hallesche Strasse, een levendige woonomgeving met veel groen in Gerresheim, een historische wijk in Düsseldorf. Ook hier zijn de bewoners gemêleerd: van starters tot ouderen, van singles tot grote families. Voor iedereen is plaats, met zijn eigen dromen en idealen. In Düsseldorf ervaren de bewoners de weelde van het wonen van de toekomst. Zum Wohl!



BACHSTRASSE CENTRAAL, STEDELIJK, RELAXED: DAT IS DÜSSELDORF-BILK. DE AANSLUITINGEN OP HET VERKEERSNET VOOR FORENZEN ZIJN OPTIMAAL EN DE TALRIJKE GRASPERKEN BIEDEN VEEL PLAATS VOOR RECREATIE EN VOOR DE KINDEREN OM BUITEN TE SPELEN.





RHEINUFERPROMENADE DANKZIJ DE NIEUW AANGELEGDE RHEINUFERPROMENADE
KUNNEN DE DÜSSELDORFERS HEERLIJK FLANEREN AAN DE RIJN.
DE TALRIJKE CAFÉS EN RESTAURANTS MAKEN DE ERVARING COMPLEET.





BERLINER ALLEE OP DE GRENS TUSSEN DE BEBOUWDE
KOM EN HET MODERNE BEDRIJVENTERREIN SEESTERN
ZIJN REPRESENTATIEVE EN MOOIE GEBOUWEN MET
KOOPAPPARTEMENTEN EN EEN EIGEN GARAGE GEREALISEERD.





NIEDERKASSELER LOHEWEG IN LÖRICK WORDEN DE VOORDELEN VAN EEN CENTRALE LIGGING IN DE STAD GECOMBINEERD MET DE RUST EN DE RECREATIEVE WAARDE VAN HET TYPISCH NEDERRIJNSE LANDSCHAP.



NIEUWBOUW OF RENOVATIE?

SPELDENPRIKKEN IN DE GEBOUWDE OMGEVING

Bestaande woningen in Duitsland, Frankrijk en Nederland
verbruiken vaak veel energie. Wat is dan de beste oplossing?
Een Nederlands onderzoek concludeert dat afbreken en nieuw bouwen
meer oplevert dan renoveren, ook voor het milieu.
Hoogleraar Duurzaam Bouwen Anke van Hal reageert.

OVER DE URGENTIE van het vraagstuk bestaat geen twijfel. Ook niet voor prof. dr. ir. Anke van Hal. “Na de Tweede Wereldoorlog zijn er in Nederland massaal en seriematig woningen gebouwd om de woningnood op te lossen. In andere landen is dat ook gebeurd. Op papier hadden die een levensduur van vijftig jaar, in de praktijk staan ze er vaak langer. De kwaliteit is niet geweldig, ook omdat er schaarste was aan goede materialen.”

De woningvoorraad is dan ook toe aan een serieuze verbeterslag. In opdracht van NVTB, de Nederlandse koepel van toeleveranciers van bouwmaterialen, onderzocht kennisinstituut TNO wat de meeste winst oplevert: renoveren of verouderde woningen afbreken en er nieuwe voor neerzetten? De conclusie: vervangende nieuwbouw is – zeker wanneer het op forse schaal in Nederland zou worden toegepast – effectiever. Belangrijke argumenten daarvoor zijn dat de kwaliteit hoger is en de kosten over de hele levensduur relatief laag zijn. Bovendien biedt vervangende nieuwbouw de mogelijkheid om het aanbod in een regio of wijk aan te passen aan de huidige vraag, om de leefbaarheid van het gebied te vergroten en de ruimtelijke structuur te verbeteren. Ook de milieuscore is beter.

IRREËLE CONCLUSIE

Stevige conclusies. Van een gerenommeerd instituut. We leggen ze voor aan professor Van Hal, die zich voorbereidt op een overstap naar Canada om daar verder invulling te geven aan Parallel52, het mede door haar opgerichte *Dutch Canadian Sustainable Planning & Building Network*. Volgens haar moeten we de opgave breed zien.

Van Hal: “Een probleem bij het *up to date* maken van verouderde woongebieden is dat in gestapelde woningen vaak mensen met de laagste inkomens zijn gehuisvest. De energie-opgave is duidelijk, maar er ligt dus ook een maatschappelijke opgave: goed en betaalbaar wonen voor een belangrijk deel van onze bevolking. Het is de kunst om die zaken met elkaar te verbinden.”

ROTTE APPELS

De TNO-conclusie dat vervangende nieuwbouw de meest geschikte oplossing is, gaat Van Hal te snel. Zij vindt het een rationeel-bouwkundige analyse met een technische blik, die voorbij lijkt te gaan aan de emoties van mensen. “Niets is zo emotioneel beladen voor mensen als hun woonomgeving. Veel mensen wonen heel fijn in woningen die technisch misschien van mindere kwaliteit zijn. Bijvoorbeeld omdat de buurt goede voorzieningen heeft en ze fijne burens hebben waar ze op terug kunnen vallen. Die mensen zitten helemaal niet te wachten op sloop en nieuwbouw. Dat heeft namelijk enorme consequenties voor hun persoonlijke leven. Ze willen vaak best dat hun woning energiezuiniger wordt, maar dan wel onder de voorwaarde dat het betaalbaar is en niet te veel gedoe geeft. Ik vind het om die reden echt een irreële conclusie. Denk ook eens na over de praktische consequenties: waar laat je al die mensen, als je jaarlijks 45.000 woningen gaat afbreken?”

“De geschiedenis heeft ons geleerd dat zo’n aanpak meestal niet werkt”, vervolgt Van Hal. “Er is veel ellende en maatschappelijke onrust ontstaan door mensen weg te halen uit hun vertrouwde omgeving. Bovendien hebben we ook niet meer de economie om projecten zo grootschalig aan te pakken. Ik pleit daarom voor

“WAAR LAAT JE AL DIE MENSEN
ALS JE JAARLIJKS 45.000 WONINGEN
GAAT AFBREKEN?”



PROF. DR. IR. ANKE VAN HAL

CV

- Studie Bouwkunde
TU Delft, afgerond in 1989
- Beleidsmedewerker
gemeente Delft,
1989-1993
- Adviseur bureau BOOM,
1993-1996
- Proefschrift TU Delft,
1996-2000
- Zelfstandig adviseur,
2000-2007

- Praktijchoogleraar
*Sustainable Housing
Transformation* verbonden
aan de faculteit Bouwkun-
de van de TU Delft, sinds
november 2007

- Hoogleraar *Sustainable
Building & Development*
bij het *Center for
Entrepreneurship &
Stewardship* van
Nyenrode Business
Universiteit, sinds januari
2008

WIE VOLGT ANKE VAN HAL OP TWITTER?

“Ik volg niet veel mensen
op Twitter. Een van de
weinigsten die ik volg,
is de Canadees Brent
Toderian, omdat hij altijd
met zoveel inspirerende
voorbeelden van
wijkverbetering komt
(@BrentToderian).”

WELKE BLOGS MOETEN WE LEZEN?

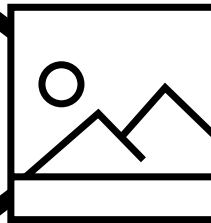
“Op Homemates.nl
verzamen we blogs
over emotiegerelateerde
factoren bij energie-
vriendelijk renoveren.
Wij noemen dat de
'derde succesfactor' na
goed functionerende
technieken en slimme
financieringsconstructies.
We zijn hiermee net
gestart. Ken je interessan-
te blogs hierover, laat het
ons dan weten via Twitter
(@Homemates3s).”

zorgvuldig werken, op maat. Haal alleen de echte rotte
appels eruit. Bijvoorbeeld de woningen die niet alleen
technisch verbeterd moeten worden, maar die ook een
plattgrond hebben die niet meer voldoet. Woningen
waar mensen echt niet meer in willen wonen.”

Van Hal is er verder niet van overtuigd dat de milieu-
winst van vervangende nieuwbouw per se groter is dan
die van renovatie. “We hebben ook onderzoek gezien,
van de Technische Universiteit Delft bijvoorbeeld, dat
juist het tegenovergestelde aantoonde. Het is maar net
welke variabelen je allemaal wel of niet meeneemt.
Als je bijvoorbeeld de energie meerekent die het kost
om bouwmaterialen te maken, ligt het ook vanuit
dat oogpunt sneller voor de hand het bestaande te
handhaven.”

ACUPUNCTUUR

Daarbij worden de technieken om slim te renoveren
steeds inventiever. Van Hal noemt als voorbeeld De
Stroomversnelling. “Binnen dat project wordt de
renovatie van een standaard rijtjeshuis uit de jaren
zestig veel sneller en slimmer aangepakt dan voorheen
gebruikelijk was. Ook krijgen de woningen als het
ware een nieuwe schil: ze worden kier- en tochtvrij
gemaakt en voorzien van onder meer zonnepanelen.”
Van Hal is ervan overtuigd dat er op termijn ook voor
de gestapelde bouw zo'n vernieuwende aanpak komt.
“En wat de selectieve sloop en nieuwbouw betreft, ik
was laatst bij de oplevering van een project in Tilburg
waar men in een rijtje woningen één woning afbrak.
Op die plek werd binnen één dag een nieuwe energie-
zuinige woning geplaatst. Kijk, dát is interessant.”
Ook met zulke relatief kleine ingrepen kunnen buurten



Op dit beeld rust auteursrecht. Het originele beeld is terug te vinden in de printversie van het magazine.

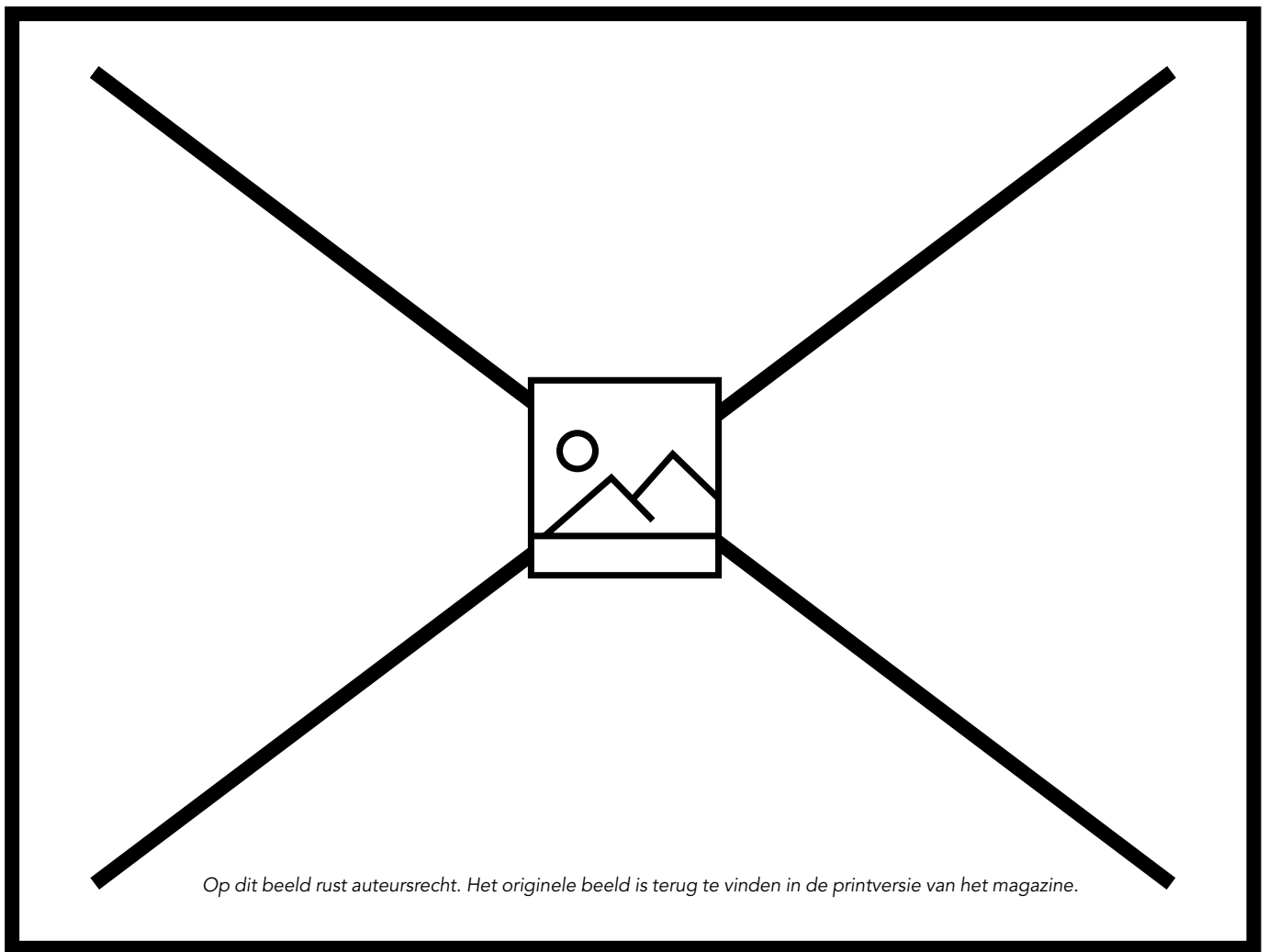
en wijken goed geholpen worden, meent Van Hal. "Acupunctuur van de gebouwde omgeving wordt dat vaak genoemd. Hoe vaak staan we niet in een buurt te kijken en zeggen we dat het stedenbouwkundig toch net even beter had gekund. Even een paar woningen hier en daar eraf, even een doorkijkje maken, net iets handiger routes in de wijk... In Nederland zijn we natuurlijk groot geworden met de rijtjeswoning, maar ondertussen zijn allerlei oplossingen gevonden en toegepast om daar een kwaliteitsslag in te slaan. Inkorten tot twee-onder-een-kapwoningen bijvoorbeeld, of juist verlengen met aantrekkelijke en afwijkende kopwoningen. Ook in de gestapelde woningbouw is al veel gebeurd. We kunnen veel leren van die vroegere ervaringen."

Die acupunctuur, het met kleine spelden in een buurt prikken, past volgens de hoogleraar ook goed bij de eigendomssituatie die de afgelopen jaren in veel Nederlandse wijken is ontstaan. Van Hal: "Mede door het beleid van de overheid hebben de Nederlandse woningcorporaties fors ingezet op de verkoop van



DUITSLAND: COMPLEXE SITUATIE

In Duitsland zet de nationale overheid vol in op verduurzaming en vermindering van CO₂-uitstoot. De bouw wordt daarbij als een van de belangrijkste sectoren aangeduid. Nieuwe woningen zijn zeer energiezuinig, maar vooral de bestaande woningen die tussen 1949 en 1978 gebouwd zijn, verbruiken (te) veel energie. De vernieuwing van de voorraad gaat te traag om daar op korte termijn verbetering in te brengen. Het is een zaak van lange adem en meer strategieën tegelijk inzetten.



Op dit beeld rust auteursrecht. Het originele beeld is terug te vinden in de printversie van het magazine.



FRANKRIJK: GEMENGD BEELD

In Frankrijk vinden zowel renovaties als sloop-/ nieuwbouwprojecten plaats. Marktpartijen lijken een voorkeur voor nieuwbouw te hebben, omdat in hun beleving de technische prestaties van gerenoveerde woningen minder zijn. Ook is er bij renovatie meer kans op verborgen kosten tijdens het proces. De rijksoverheid is eveneens voorstander van nieuwbouw: dit levert meer werkgelegenheid en hogere btw-inkomsten op. Consumenten zijn verdeeld. Een bestaande woning kan sneller aangeschaft worden, nieuwbouw is duurder en laat vaak één tot twee jaar op zich wachten. Daar staat tegenover dat de consument bij nieuwbouw wel meer invloed heeft op het eindproduct.

huurwoningen. We hebben daardoor zogenaamde gespikkelde woningcomplexen en buurten gekregen. Kopers en huurders wonen daar dwars door elkaar heen. Ook dat maakt een grootschalige aanpak lastiger – als we daar al het geld voor zouden hebben.”

MARKT AAN ZET

Al met al is het pleidooi van Van Hal fundamenteel gericht op zorgvuldigheid en maatwerk, waarbij ze de kansen van vervangende nieuwbouw zeker niet terzijde schuift. “Er is niet één oplossing of één waarheid. Ga ter plekke kijken en onderzoeken wat er speelt en wat de mogelijkheden zijn. Er zijn verschillende wegen die naar Rome leiden.”

Dat de marktsector daarbij zelf het initiatief neemt, is volgens Van Hal alleen maar te prijzen. “Het Nederlandse ministerie van Wonen volgt dergelijke initiatieven met grote belangstelling en speelt daar soms heel goed op in. Prima dus, wanneer ontwikkelaars en bouwers ook concepten voor vervanging van individuele

“GA TER PLEKKE ONDERZOEKEN
WAT ER SPEELT EN WAT
DE MOGELIJKHEDEN ZIJN”

woningen ontwikkelen en toepasbaar maken. Het maakt het palet aan mogelijke ingrepen in een wijk groter. Mijn uitgangspunt is: neem altijd de bestaande belangen op een specifieke locatie als uitgangspunt. Gebruik vervolgens kennis over duurzaamheid, zoals energiebesparing, om, in samenwerking met alle betrokken partijen – inclusief de bewoners – die belangen te behartigen. Duurzaamheid moet een middel zijn om de kwaliteit van de gebouwde omgeving te verbeteren en niet een doel op zich.”



HIGHLIGHTS

De Nederlandse woningvoorraad veroudert en heeft een kwaliteitsimpuls nodig.



Nieuwbouw haalt scherpe milieuscore, maar met renovatie is ook veel mogelijk.



Maak per gebied een goede afweging tussen verschillende ingrepen.



Betrek bewoners bij het maken van plannen voor hun buurt.

ONLINE

 tno.nl

 duurzaamgebouwd.nl

 parallel52.org

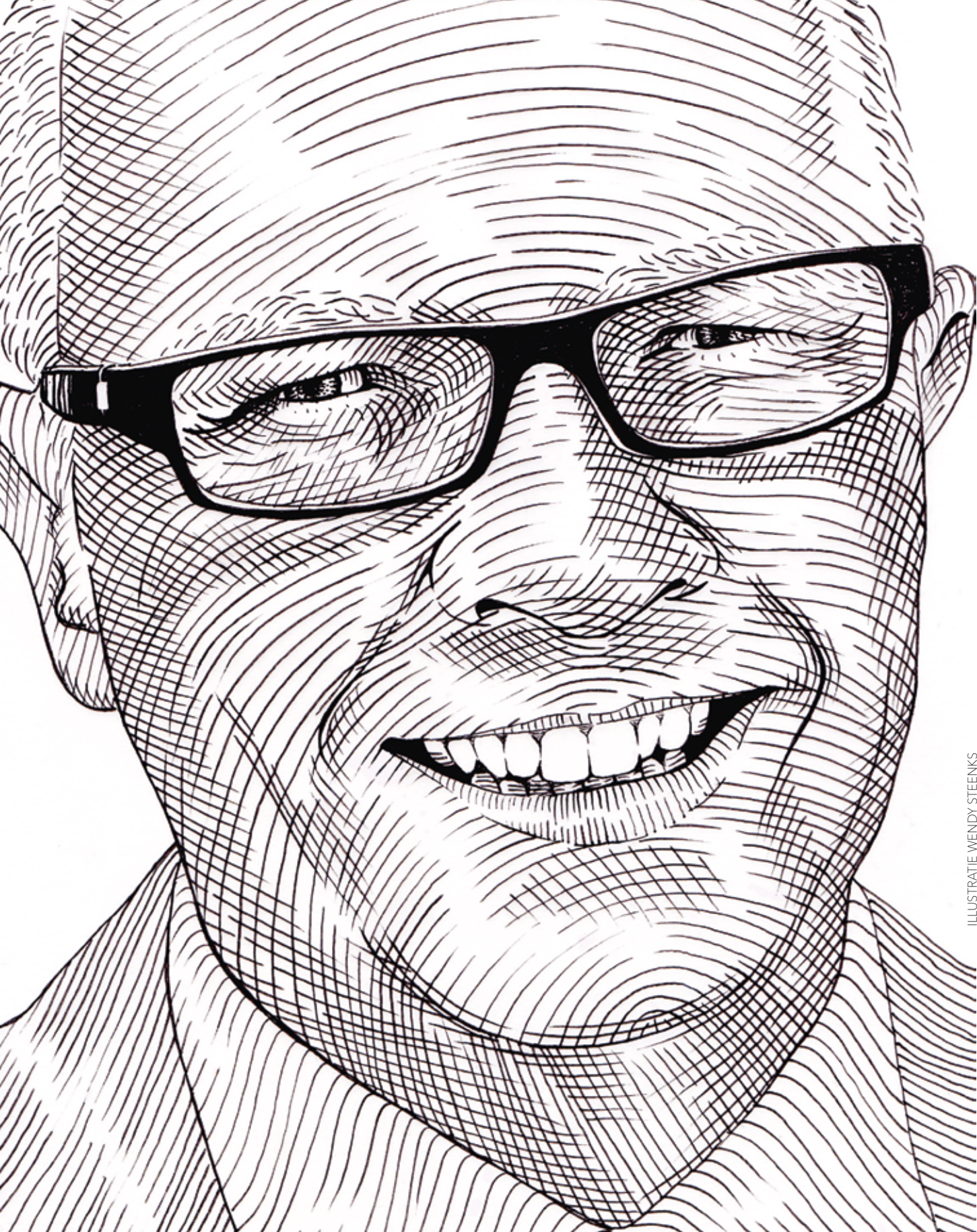
REACTIE VAN ONDERZOEKINSTITUUT TNO

“Het debat over de vraag hoe we woningen in Nederland duurzamer en energieneutraler kunnen maken, juichen wij van harte toe. Het is goed dat de discussie open en transparant wordt gevoerd.

In de huidige aanpak van woningen ligt de focus op renovatie en minder op vervangende nieuwbouw. In ons onderzoek zien we aanzienlijke voordelen van vervangende nieuwbouw. Als we de huidige weg volgen – waarin renovatie van bestaand vastgoed de boventoon voert – is er in 2050 29 procent energie bespaard. Die besparing kan 47 procent zijn als een deel van het woningbestand plaatsmaakt voor vervangende nieuwbouw. Nu wordt de afweging tussen renovatie en nieuwbouw vaak überhaupt niet gemaakt. Wij pleiten voor nieuwbouw als dat een betere optie is. Met als doel om de verduurzaming van het

woningbestand te versnellen. Niet elke woning is geschikt voor renovatie. Het vraagt veel tijd en investeringen om naoorlogse huizen te laten voldoen aan de eisen van nu. Ook het renoveren van grotere woningen in een wijk, waar vooral behoefte bestaat aan kleinere huizen, is niet zinvol. Met wat extra investeringen realiseer je nieuwbouw die volledig voldoet aan de huidige eisen en die bovendien een langere levensduur heeft. Ook dát is duurzaamheid. Op andere plaatsen zal worden gekozen voor renovatie. Met een slimme combinatie van renovatie en vervangende nieuwbouw bereiken we uiteindelijk de doelen die we met elkaar hebben gesteld.”

MAARTEN LÖRTZER,
WOORDVOERDER TNO



ILLUSTRATIE WENDY STEENKS

CV Stefan Schulze-Hausmann (ssh.de) is met 1500 tv-programma's over wetenschap, milieu en politiek een van de befaamde Duitse tv-journalisten en presentatoren. Hij studeerde rechten en werkte als advocaat. Nu heeft hij een communicatiebureau met vestigingen in Berlijn en Düsseldorf. Sinds 2008 is hij voorzitter van de Deutsche Nachhaltigkeitspreis.

DUURZAAMHEID ALS LEERVELD

Sinds 2008 reiken we de Deutsche Nachhaltigkeitspreis (duurzaamheidsprijs) uit. Als we naar de stormachtige ontwikkeling van deze wedstrijd kijken, hebben we er het volste vertrouwen in dat we op de goede weg zijn naar een duurzame samenleving.

IN 2008 WERD de kandidaatstelling nog gedaan door een medewerker milieubescherming die tijd over had, nu houden zelfs CEO's en burgemeesters zich ermee bezig. Wat in 2008 voldoende was voor een prijs, is in 2016 misschien net een middenmoter. Was men destijds al trots op sociale betrokkenheid in Tanzania, op zuinige dienstauto's en ergonomische kantoormeubelen, nu kenmerken de toppers zich door een performanceportfolio met strategische oplossingen voor duurzaamheidseisen en dragen ze bij aan de overgang naar een duurzamere economie en samenleving.

De leercurve is gigantisch. Toch doet niet iedereen er zijn voordeel mee. Weten is iets anders dan doen en dit gat wordt maar langzaam overbrugd. Veel bedrijven miskennen nog de noodzakelijke inzet voor ecologische en sociale vooruitgang, bijvoorbeeld als de kostendruk op korte termijn de innovatiedruk overtreft en als ze weggelaten met middelmatige sociale prestaties. In steden en gemeenten leidt

de vluchtelingensituatie nu enorm af van de ecologische kernthema's. Wel zien we een grote voorsprong in gemeenten waar onduidelijk is of investeerders en burgers de gemeente stimuleren of andersom – de gemeente burgers stimuleert met overtuigende participatievoorstellen. Vaak is het niet de financiële inrichting die belangrijk is, maar zijn het de juiste personen en inspirerende structuren.

Een fascinerend voorbeeld uit Berlijn-Kreuzberg. Het monumentale gebouwencomplex 'Am Urban' laat zien hoe

“WE ZIEN EEN GROTE
VOORSPRONG IN GEMEENTEN
WAAR ONDUIDELIJK IS OF
INVESTEERDERS EN BURGERS
DE GEMEENTE STIMULEREN OF
ANDERSOM”

succesvol private stadsontwikkeling kan zijn. Dit voormalige ziekenhuiscomplex telt negentien gebouwen en ca. 22.000 m² gebruiksovervlak. Door verbouwingen, nieuwbouw en renovaties zijn zo'n 150 mooie woningen en sociale voorzieningen gerealiseerd. Alle ecologische maatregelen, zoals moderne binnenisolatie en warmte-krachtkoppeling, zijn gedurfd uitgevoerd. Door renovaties en het behoud van de eind 19e-eeuwse bakstenen is de identiteit van de wijk behouden gebleven – doorslaggevend voor de acceptatie door omwonenden. Dankzij een slim financieringsconcept konden particuliere opdrachtgevers deelnemen. Dit generatie-overstijgende project van meerdere bouwers maakt dat gezinnen voldoende ruimte vinden om in de binnenstad te wonen.

Duurzaamheid is een leerveld met ruimte voor discussie en vooruitgang. Het is een bedrijfsmodel, een bijdrage aan het voortbestaan van onze wereld, en voor ieder van ons een levenstaak.



BIG & BEAUTIFUL

Hoe maken we steden sterker en aantrekkelijk om in te wonen? Hogere inkomens vragen vooral om een mooie, veilige en duurzame woonomgeving. Voor middeninkomens komt daar minstens één wens, of beter gezegd, eis bij: betaalbaarheid. Stedelijke ontwikkeling vraagt een gedegen voorbereiding, geduld, omgevingsbewustzijn en slimme allianties. Maar dan is er veel mogelijk, zoals blijkt uit drie bijzondere BPD-projecten.



ZOWEL IN DUITSLAND, Frankrijk als Nederland groeit de vraag naar stedelijk wonen. Maar bouwen in de stad is complex. Er is weinig ruimte en er moeten veel belangen worden gediend. Ontwikkelkansen liggen er onder meer bij verouderde woonwijken en bedrijventerreinen, leegstaande kantoren, gewezen spoorzones en in onbruik geraakte havengebieden die een nieuwe woon- en werkfunctie moeten krijgen.

“Met zo’n transformatie moet je geduld hebben”, zegt Wim de Haas, regiodirecteur van BPD Zuid-West Nederland. “Het gaat per definitie om een dichtbevolkt gebied, dus je moet in gesprek met de omgeving: mensen inventariseren en zittende of concurrerende partijen uitkopen of integreren. Je bent zo vijf jaar verder.” Stedelijke locaties zijn vaak dure woonlocaties. Bouwen voor de hogere inkomens ligt dan voor de hand, maar BPD vindt het belangrijk dat ook de middeninkomens in de stad kunnen wonen. De Haas: “Een sterke en vitale stad vraagt om diversiteit, om een mix

van verschillende mensen en inkomensgroepen.

Hoogstedelijk wonen is voor de middeninkomens al gauw niet meer haalbaar. Je moet daar sowieso de lucht in, maar dat alleen is niet genoeg. Alleen met slimme allianties tussen markt en overheidspartijen kom je dan verder.”

Aan de randen van de stad of in kleinere steden is meer mogelijk. Ook voor gezinnen. “Eerste vereisten zijn de veiligheid in de buurt en een goede sociale mix. Verder is het belangrijk dat er OV, scholen, sport en uitgaansgelegenheden in de buurt zijn.”

De Haas ziet kansen om de woonkwaliteit in steden te verbeteren. “Er komen steeds meer plekken vrij voor transformatie. Naarmate die locaties ontwikkeld en bewoond worden, zal dat het algehele woonklimaat ten goede komen.” BPD draagt daaraan graag bij, onder meer met deze projecten in Rotterdam (Wilhelminapier), Hanau (Westcarré) en in Lille (Le Polychrome).





FRANKRIJK > LILLE > LE POLYCHROME

KLEURRIJK EN PRAKTISCH

Wonen in de toekomst. Zo wordt Le Polychrome, het in 2010 opgeleverde wooncomplex in de Noord-Franse stad Lille, ook wel genoemd. Wonen, werken en recreatie komen hier bij elkaar. Parkeren gebeurt ondergronds, winkelen kan op de begane grond en op de eerste verdieping bevindt zich kantoorruimte. Op alle daarboven gelegen etages staat wonen centraal. En wonen in Lille, een stad in opkomst, is ideaal. De stad heeft alles. Een bruisend, historisch stadscentrum, diverse winkels, horeca en uitgaansgelegenheden. In de periferie bevindt zich veel nieuwbouw. Vanaf daar zijn Parijs, Brussel en Londen uitstekend bereikbaar. Zowel per trein als per auto. Le Polychrome is een parel. Minimalistisch, maar architectonisch fraai. En duurzaam. Of, zoals ook wel gezegd wordt over Le Polychrome: een eiland van intimiteit. Een eiland dat zich omringd weet door groen, water en belangrijke verkeersaders. Wonen op een eiland was nog nooit zo praktisch.

FACTS & FIGURES

12 verdiepingen
107 appartementen
Start bouw: 2007
Oplevering: 2010





NEDERLAND > ROTTERDAM
> BOSTON EN SEATTLE

HISTORISCHE GROND

Rotterdam ademt internationale allure.

Vooral op de Wilhelminapier, met monumenten als Hotel New York, het Luxor Theater en het door architect Rem Koolhaas ontwikkelde complex De Rotterdam. In 2017 komen er twee nieuwe parels bij: de woontorens Boston en Seattle.

Van 1873 tot 1978 was het op de Wilhelminapier een komen en gaan van reizigers die zich met de Holland-Amerika Lijn lieten vervoeren naar Noord-Amerika en Canada.

De woontorens Boston en Seattle, beide vernoemd naar voormalige havenpakhuizen, markeren die geschiedenis. Ze tellen elk 23 verdiepingen. Parkeren kan ondergronds, in een tweelaagse, openbare garage. Daarnaast komt er voor 1.500 vierkante meter aan horeca, winkels en cultuur. Wonen in Boston en Seattle wordt haalbaar voor een brede groep mensen. Er is de mogelijkheid tot huren en kopen. De verantwoordelijke Stichting HAL Wonen is van plan de 110 appartementen in de Seattle-toren met voorrang te verhuren aan deelnemers van het Pensioenfonds HAL (oud-werknemers van de Holland-Amerika Lijn), zodat zij de kans krijgen om te wonen op voor hen vertrouwde, historische grond.

FACTS & FIGURES

23 verdiepingen

2 x 110 appartementen

Start bouw: 2014

Oplevering: 2017









DUITSLAND > HANAU > WESTCARRÉ

GROOTS EN ENERGIEZUINIG

Eén van de grootste Duitse woonprojecten van dit moment wordt ontwikkeld in Hanau, een stad met honderdduizend inwoners, vlakbij Frankfurt. Daar verrijst Westcarré, een complex en uitdagend appartementenproject.

Complex, omdat de nieuwbouw van bijna 146 woningen in het hart van de stad plaatsvindt en het kostbare grond betreft. Zo is de Grote Markt op slechts honderd meter afstand en ligt ook de historische Waals-Nederlandse stadskerk in het vizier.

Uitdagend omdat er wordt gebouwd op een bescheiden ruimte van 7.400 vierkante meter, waarbij rekening moet worden gehouden met de archeologische waarde van het grondgebied (vondsten wijzen erop dat het gebied al rond 1600 bewoond werd).

Met Westcarré ontwikkelt BPD een appartementencomplex dat gericht is op modern en energiezuinig wonen. Gecontroleerde ventilatie, vloerverwarming, hoge kwaliteit parket en tegels, vlakke douches en elektrische rolluiken behoren tot het standaard pakket.

FACTS & FIGURES

5 verdiepingen
146 appartementen
Start bouw: 2013
Oplevering: 2017

FACTS & FIGURES OVER BPD



omzet in 2015 in miljarden	aantal verkochte woningen in 2015	woningen verkocht de afgelopen 10 jaar	woningen verkocht sinds oprichting bijna	woningen in portefeuille	medewerkers
€ 1,5	8.500	95.000	320.000	74.000	ruim 800

BPD IS ÉÉN VAN DE GROOTSTE gebiedsontwikkelaars van Europa. Onze onderneming is werkzaam in Nederland, Frankrijk en Duitsland en realiseerde de woningen en woonwijken van meer dan een miljoen Europeanen. In Nederland en Duitsland is de onderneming bekend onder de naam BPD, in Frankrijk als BPD Marignan. De grootte en complexiteit van de gebieden die BPD ontwikkelt, verschillen enorm. BPD is, met name in Nederland, verantwoordelijk voor uitbreidingswijken met soms duizenden woningen maar ook voor appartementencomplexen in München. Voor de nieuwste villa's in Nice en voor de kavel in de Amsterdamse binnenstad die slechts plaats biedt aan enkele huizen. In die zin zijn de werkerreinen van BPD heel groot én heel klein, en is het bedrijf project- en gebiedsontwikkelaar ineen.

LIVING ENVIRONMENTS

BPD wil een bijdrage leveren aan de verwezenlijking van *living environments*: leefomgevingen die zélf leven. Die rust bieden maar ook activiteiten op straat aanmoedigen. Waarin mensen samen wonen met veel plezier. BPD maakt zich sterk voor de kwaliteit van de gebouwde omgeving en besteedt daarbij nauwgezet aandacht aan alles wat het woonplezier beïnvloedt.

Van de inrichting van de openbare ruimtes tot en met de groenvoorzieningen. Van de architectonische afwisseling en harmonie tot en met de veiligheid en bereikbaarheid.

GEBIEDSREGISSEUR

Bij het ontwerpen en ontwikkelen van nieuwe woonwijken komt veel kijken. Vrijwel altijd zijn er tal van partijen bij betrokken, waaronder (lokale) overheden, stedenbouwkundigen, architecten, bouwondernemingen en natuurlijk 'onze' bewoners voor wie we het uiteindelijk allemaal doen. Dankzij haar organiserend vermogen speelt BPD in de ontwikkelingsprocessen, die vaak jaren duren, niet zelden de rol van initiator en regisseur. Als het mogelijk is, koesteren we in de nieuwe wijken wat al bestond. Bouwen is voortbouwen, in een nieuwe woonwijk mogen het heden en het verleden voelbaar zijn.

REGIOKANTOREN

Dé Europese woningmarkt bestaat niet en zelfs binnen Nederland, Frankrijk en Duitsland komen grote regionale verschillen voor. In een Nederlandse provinciestad kan grote behoefte bestaan aan eengezinswoningen met een tuin op het zuiden, terwijl in Hamburg of Lyon vooral luxueuze appartementen in trek zijn, zeker als ze uitzicht bieden op de Elbe of de Rhône. Met tientallen regionale kantoren, verspreid over de drie landen, staat BPD middenin de lokale huizenmarkten en ontsnapt geen woontrend aan de aandacht.

GEBOREN IN NEDERLAND, GROOT GEWORDEN IN EUROPA

BPD is opgericht in 1946 door een aantal Nederlandse gemeenten. In de jaren van grote woningnood zorgden er voor fondsen om de bouw van betaalbare huizen mogelijk te maken. Die aanpak voorzag in een grote behoefte en vandaag staan er in Nederland bijna 310.00 huizen die met steun van onze onderneming zijn gerealiseerd. Inmiddels is BPD uitgegroeid tot een vooraanstaande project- en gebiedsontwikkelaar met bijna dertig vestigingen in Europa. Elk jaar worden er vele duizenden koop- en huurhuizen opgeleverd die met onze hulp zijn gerealiseerd. Sinds 2006 maakt BPD deel uit van de Rabo Vastgoedgroep, een volle dochter van de Rabobank. Dat geeft de rust en ruimte voor onze onderneming om ons te concentreren op ons vakgebied: het realiseren van *living environments*, waarin het goed wonen en leven is.

ONLINE

-  bpdeurope.com
 -  bpd.nl
 -  bpd-marignan.fr
 -  bpd-de.de
-

BPD EUROPE BV

Westerdorpstraat 66
3871 AZ Hoevelaken,
Nederland

T +31 (0)33 253 97 00
 www.bpdeurope.com
 MANAGING BOARD
 - Walter de Boer, *CEO*
 - Hayo Doornink, *COO*
 - Carl-Jan Kreikamp, *CFO*

NEDERLAND**BPD ONTWIKKELING BV**

HOOFDKANTOOR
Westerdorpstraat 66
3871 AZ Hoevelaken

T +31 (0)33 253 97 00
 www.bpd.nl
 ontwikkeling@bpd.nl
 Walter de Boer, *CEO*

REGIOKANTOREN**NEDERLAND****MIDDEN**

De Brand 30
 3823 LK Amersfoort
 T +31 (0)33 453 41 11
 www.bpd.nl
 ontwikkeling.midden@bpd.nl
 Eric van Winsen, *regiodirecteur*

NOORD-OOST

Grote Voort 223
 8041 BK Zwolle
 T +31 (0)38 425 44 40
 ontwikkeling.noordoost@bpd.nl
 Frans Holleman, *regiodirecteur*

NOORD-WEST

Leidsevaart 588
 2014 HT Haarlem
 T +31 (0)23 530 66 03
 ontwikkeling.noordwest@bpd.nl
 Harm Janssen, *regiodirecteur*

ZUID

Kronehoefstraat 72
 5622 AC Eindhoven
 T +31 (0)40 265 98 59
 ontwikkeling.zuid@bpd.nl
 Carl Smeets, *regiodirecteur*

ZUID-WEST

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

DUITSLAND**BPD****IMMOBILIENENTWICKLUNG****GmbH**

HOOFDKANTOOR
Lyoner Straße 15
60528 Frankfurt

T +49 (69) 509 579 2900
 www.bpd-de.de
 Franz-Josef Lickteig,
directievoorzitter

REGIOKANTOREN**DUITSLAND****BERLIJN**

Mommsenstraße 73
 10629 Berlin
 T +49 (30) 889 276 510
 berlin@bpd-de.de
 Dirk Seidel, *regiodirecteur*

DÜSSELDORF

Kanzlerstraße 8
 40472 Düsseldorf
 T +49 (211) 537 290
 duesseldorf@bpd-de.de
 Tanja Kilger, *regiodirecteur*

FRANKFURT AM MAIN

Lyoner Straße 15
 60528 Frankfurt
 T +49 (69) 509 579 1000
 frankfurt@bpd-de.de
 Stefan Messemer,
regiodirecteur

HAMBURG

Sachsenstraße 8
 20097 Hamburg
 T +49 (40) 688 76 80
 hamburg@bpd-de.de
 Marcus Keller, *regiodirecteur*

KEULEN

Richard-Byrd-Straße 6a
 50829 Köln
 T +49 (221) 949 80 00
 koeln@bpd-de.de
 Tanja Kilger, *regiodirecteur*

MÜNCHEN

Bachbauernstraße 1
 81241 München
 T +49 (89) 384 76 80
 muenchen@bpd-de.de
 Achim Kleinert, *regiodirecteur*

NEURENBERG

Pirckheimerstraße 9
 90408 Nürnberg
 T +49 (911) 801 29 90
 nuernberg@bpd-de.de
 Frans-Josef Lickteig,
regiodirecteur

STUTTGART

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

FRANKRIJK**BPD MARIIGNAN SAS**

HOOFDKANTOOR
70, rue de Villiers
F-92532 Levallois-Perret Cedex
 T +33 (0) 149 641 515
 www.bpd-marignan.com
 Jean-Philippe Bourgade,
directievoorzitter
 Pierre Arcens, *sectordirecteur*
vastgoedactiviteiten

REGIOKANTOREN**FRANKRIJK****MIDI-PYRÉNÉES/ AQUITANE**

70, rue de Villiers
 92532 Levallois Perret Cedex
 T +33 (0) 496 415 15
 m.gilli@bpd-marignan.com
 Marc Gilli, *regiodirecteur*

NORD-PICARDIE/ HAUTE-NORMANDIE/ ALSACE

521, Boulevard du Président
 Hoover
 BP 70003
 59008 Lille Cedex
 T +33 (0) 328 091 515
 v.dumarteau@bpd-marignan.com
 Gildas Robic, *regiodirecteur*

PARIS/ ILE-DE-FRANCE

70, rue de Villiers
 92532 Levallois Perret Cedex
 T +33 (0) 149 641 515
 l.bonnardot@bpd-marignan.com
 Luc Bonnardot, *regiodirecteur*

PAYS-DE-LA-LOIRE / BRETAGNE/ CENTRE

Immeuble Asturia
 Bâtiment A
 4 rue Edith Piaf
 44800 Saint-Herblain
 T +33 (0) 251 831 500
 m.niederlender@bpd-marignan.com
 Michel Niederlender,
regiodirecteur

PROVENCE/ LANGUEDOC/ VAR/ CÔTE D'AZUR

Immeuble le Ponant Littoral
 Bat E
 7, rue André Roussin
 CS 60328
 13322 Marseille Cedex 16
 T +33 (0) 496 151 815
 p.berger@bpd-marignan.com
 Pierre-Edouard Berger,
regiodirecteur

RHÔNE-ALPES/ SAVOIE

2, rue Lacassagne
 69425 Lyon Cedex
 T +33 (0) 472 361 415
 j.bonnet@bpd-marignan.com
 Jean-Xavier Bonnet,
regiodirecteur



"UITEINDELIJK ONTWIKKELEN WE MEE
AAN GEDIVERSIFIEERDE STEDEN,
WAAR BETAALBAAR WONEN
EEN ABSOLUTE NOODZAAK IS"

WALTER DE BOER / PAGINA 5



"TE VEEL ONNODIGE EISEN
EN PROCEDURES BELEMMEREN
BETAALBAAR WONEN"

TANJA KILGER / PAGINA 8



"IK GELOOF DAT IK IN MIJN
LEVEN GEEN ENKELE KLUS
HEB GEHAD DIE ZO COMPLEX WAS"

JEAN-PHILIPPE BOURGADE / PAGINA 24



"DE PLANEET OVERLEEFT ONS WEL,
WE ZIJN ZÉLF IN GEVAAR"

ASHOK BHALOTRA / PAGINA 62



"WAAR LAAT JE AL DIE MENSEN
ALS JE JAARLIJKS 45.000 WONINGEN
GAAT AFBREKEN?"

ANKE VAN HAL / PAGINA 80